

# Sildreveien 32A

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Sildreveien 32A

16

Beliggenhet

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter

## Sildreveien 32A

Prisantydning	2 550 000
Fellesgjeld	247 508
Omkostninger	19 446
Totalpris	2 816 954

Fellesutgifter	4 391 pr. mnd.
Bruksareal	68,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	46,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	22,0 m <sup>2</sup>
TBA	20,0
Soverom	1
Etasje	2
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	10 793 m <sup>2</sup>
Byggeår	1976

## Kontakt vår megler



**Bjørnar Leirdal**

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

## Sildreveien 32A

Velkommen til Eik og Sildreveien 32A. Leiligheten, en 2-roms endeleilighet i 2. etasje, leiligheten har carport og disponerer 2 kjellerboder på til sammen 18 kvm. Leiligheten ligger sentralt, attraktivt og rolig til på Eik tilgrensende skogen med flotte turområder og lysløyper. Her kan du spenne på deg skiene rett utenfor døren! Leiligheten er meget lys og tiltalende med god innvendig standard og planløsning, og har en spesielt stor, fin og solrik utvidet balkong på hele 18 kvm. med usjenert beliggenhet mot skogen. Kort gangavstand til bl.a. Wang Toppidrettskole. Ellers kort vei til busstopp med hyppige bussavganger til Tønsberg sentrum. Gangavstand til barne-, ungdoms- og videregående skole, Eikhallen/samfunnshus og Eik idrettsanlegg. Ca.1 km til Eiktoppen Handlesenter og Eiksenteret med REMA 1000. Ca. 4 km til Tønsberg sentrum.











## Beliggenhet

Attraktiv og etterspurt beliggenhet på Eik med gåavstand til områdets fasiliteter. En ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo veldig sentralt med gangavstand til fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder bl.a. Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Flott skog på Eik med lysløype - ideelt for deg som setter pris på løping, sykling og gåturer i skogen. Umiddelbar nærhet til barnehager, barneskole - perfekt for en barnefamilie, med kort og fin skolevei til barneskolen. Ved Eik skole finner du et eldorado av aktivitetstilbud. Her er en av landets beste fotballbaner, sykkel- og skatepark, klatrepark mm. Perfekt for en aktiv familie.

Det er sykkelavstand til Tønsberg sentrum med alt av shoppingmuligheter, jernbanestasjon, bussterminal og Tønsberg brygge med ulike restauranter og yrende uteliv. Greveskogen Videregående og Wang toppidrettssenter, ishall, egen elektrisk wakeboard og vannskipark på tredje dammen og treningssenter ved Gressbanen.

Gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum, og togstasjon med flere avganger som frakter deg enkelt til Oslo eller andre Vestfoldbyer. Enkel tilkomst for å komme til E-18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også særdeles sentralt i forhold til Torp Lufthavn (ca. 19 km) som normalt nås på ca. 20-25 minutter med bil.

## Sildreveien 32A

Nabolaget Eik vestre - vurdert av 35 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

🚶 Sidsels vei Linje 113A, 113B	5 min ⚡ 0.4 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min ⚡ 4.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

### Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	17 min ⚡ 1.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	13 min ⚡ 1.2 km
Wang Toppidrett Tønsberg	12 min ⚡
Greveskogen videregående skole 1016 elever	22 min ⚡ 1.9 km

«Nabolaget er rolig. Litt utenfor byen, men ikke for langt. Meget barnevennlig med store fellesarealer. Skogen og fine turmuligheter er like i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



## Sildreveien 32A

Nabolaget Eik vestre - vurdert av 35 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

🚶 Sidsels vei Linje 113A, 113B	5 min ⚡ 0.4 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min ⚡ 4.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

### Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	17 min ⚡ 1.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	13 min ⚡ 1.2 km
Wang Toppidrett Tønsberg	12 min ⚡
Greveskogen videregående skole 1016 elever	22 min ⚡ 1.9 km

«Nabolaget er rolig. Litt utenfor byen, men ikke for langt. Meget barnevennlig med store fellesarealer. Skogen og fine turmuligheter er like i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eik vestre	1 006	461
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Kongseik barnehage (1-5 år) 83 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min ⚡ 1 km
Mortensåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	15 min ⚡ 1.3 km

### Dagligvare

Meny Eiktoppen PostNord	16 min ⚡ 1.4 km
Rema 1000 Eik Post i butikk, PostNord	19 min ⚡ 1.7 km



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

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 91/100



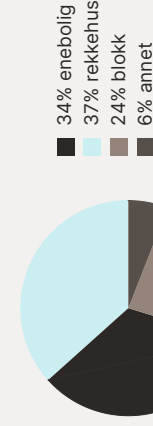
Støynivået

Lite støynivå 88/100

### Sport

⚽ Årfuglveien Balløkke Ballspill	4 min ⚡ 0.2 km
⚽ Sildreveien Balløkke Ballspill	7 min ⚡ 0.6 km
⚽ Family Sports Club Tønsberg	7 min ⚡
⚽ Sporty24 Tønsberg	9 min ⚡

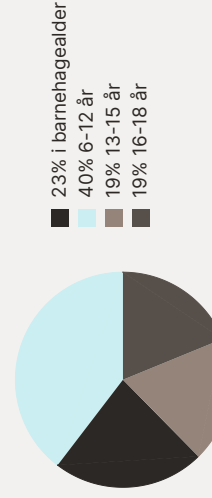
### Boligmasse



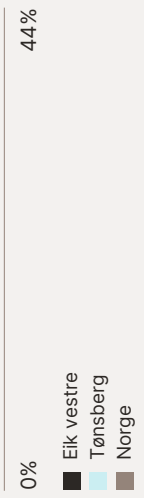
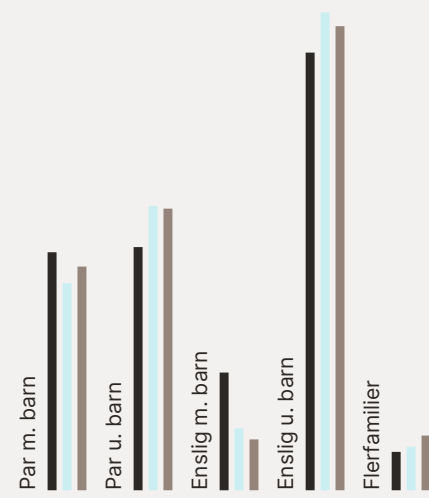
### Varer/Tjenester

🏪 Farmandstredet	10 min ⚡
🏪 Apotek 1 Eik	16 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

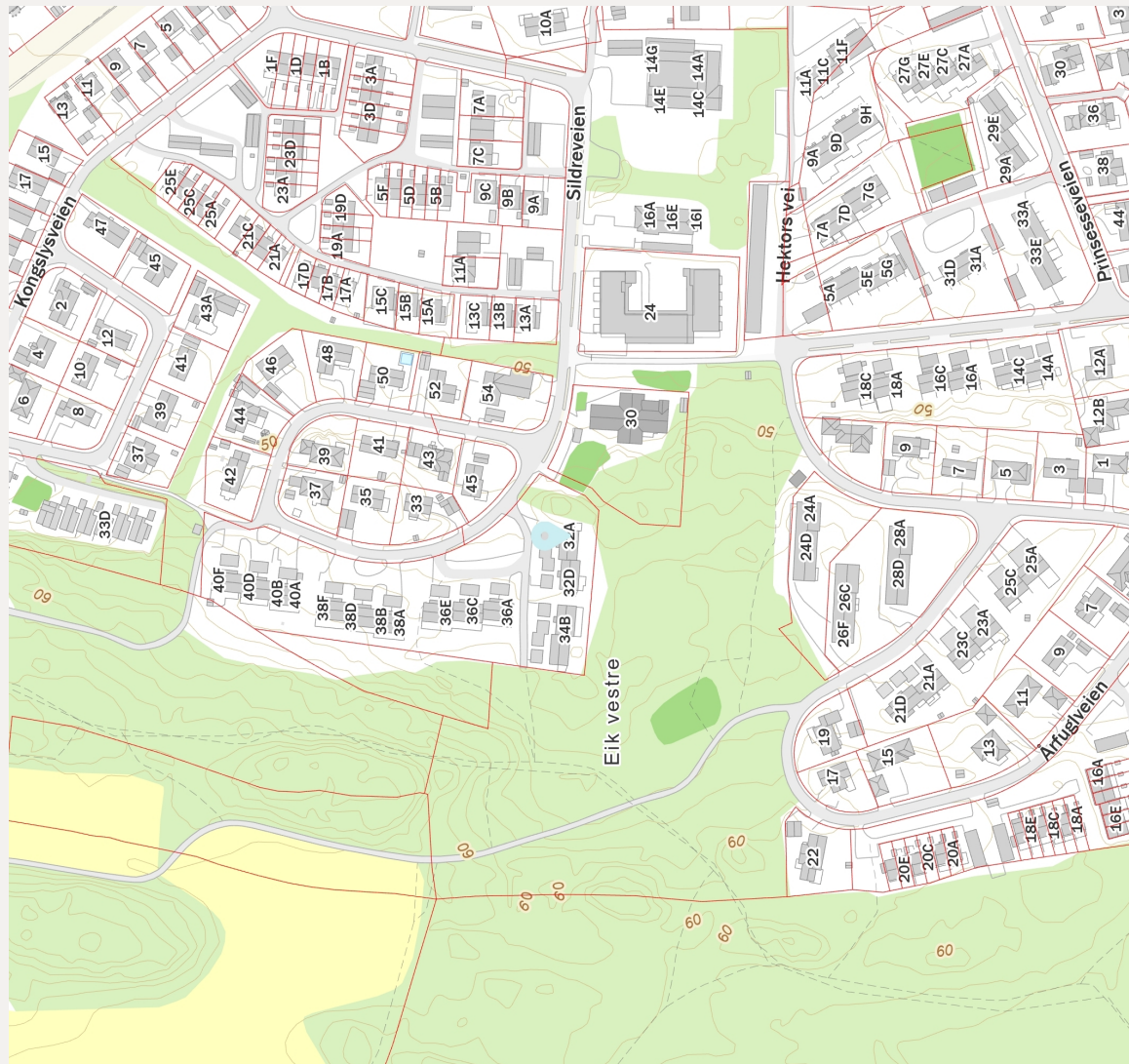


### Sivilstand

Statistikk	Eik vestre	Tønsberg	Norge
Gift	29%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	15%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%



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



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





## Innhold

2. etasje med entré, stue, kjøkken, soverom og bad.  
- To boder i kjeller.  
- Parkering i carport.

BRA 68,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 46,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 22,0 m<sup>2</sup>

TBA 20,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

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

- BRA-i: 46,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 22,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m<sup>2</sup>

## 2. etasje:

BRA-i: 46 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 22 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e: To boder i kjeller.

TBA: 20 m<sup>2</sup>.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 16.04.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Adkomst

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

## Parkering

Parkering i carport. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

## Byggemåte

Leilighet i god stand både utvendig og innvendig. Det er noe råte i rekkverksbord på balkongen. Innerdører trenger justering. Det er riss i servanten på badet og skapdørene har svelling etter vann. Det bør etableres mekanisk avtrekk fra badet. Det er en skade i benkeplaten på kjøkkenet. Boligen har eldre vann og avløpsrør. Det er 2. stk. store boder i kjelleren tilhørende boligen.

## Utvendig

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå/ terrasse. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er balkong utenfor stuen.

## Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendig har boligen malte formpressede dører.

## Våtrom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

## Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1976. Bygningen har betonggrunnmur. Relativt flatt terreng.

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er råte i rekkverket på balkongen.

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

- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

Etasjer i en bolig i Oslo

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Etasjer i en bolig i Oslo

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklærings skjema:

- Nytt arbeid på bad og nytt gulv i kjeller. Utført i 2021 av ufaglært.

Etasjer i en bolig i Oslo

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 23.04.2026.

## Tomt

Denne tomten er felleseiet - 10793,00 kvm.

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Finnes ingen dokumentasjon på boligen i arkiv - hverken byggeår, tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest.

## Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ved utleie må andelseieren ha bebodd boligen i minst ett av de to siste årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Se borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser.

## Oppvarming / energiforbruk

Boligen har elektrisk oppvarming.

Energikarakter: Rød D

## Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 550 000,-

Andel fellesgjeld kr 247 508,-

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

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

8 406,00,- (Avklaring forkjøpsrett )
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)
Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 816 954,-

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

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 247 508,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

## Felleskostnader

Kr. 4 391,- pr. mnd.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, div. honorarer, drift og vedlikehold, kontingenter og andre driftskostnader.

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

## Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

TV og internett fra Viken Fiber - inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

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. 247 508,- pr. 23.03.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 11 154 419,- pr. 31.12.2025.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 17 523,- pr. 31.12.2025.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

### Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

Lånenr: 98208013262 - OBOS-banken AS
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2025): 11 154 419,-
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,09 %

Avdragsfrihet opphører i august 2026 og kapitalkostnadene pr. mnd. vil da kunne øke med avdragsbetaling.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

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

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Forretningsfører opplyser at det ikke er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 570 558,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 282 231,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

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

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

### Borettslaget

Sildreveien Borettslag, Orgnr: 953 688 417

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i borettslaget er Anne-Katrine Hansen.

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.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

Borettslaget er tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmeldingsavgift kr. 500,-. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

Beregnet totalpris med innflyttingskostnader

### Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og øvrige andelseiere i boligbyggelaget (OBOS). Forkjøpsretten vil avklares etter salg. Kjøper må betale et gebyr på kr. 8 406,- dersom forkjøpsretten benyttes.

Når eiendommen er solgt vil OBOS ta kontakt med de som har meldt forkjøpsrett for endelig avklaring av denne.

Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Kjøper bærer selv risikoen for en slik godkjenning, dog kan ikke styret nekte godkjenning uten saklig grunn.

**Forsikring**

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med politenr. 587831.

**Regnskap**

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 2 113 968,- Driftskostnader kr. 1 294 267,- Årsresultat kr. 180 839,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

**Vedtekter og husordensregler**

Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn én andel.

Beboerne har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet, som f.eks. oppgradering/vedlikehold av elektrisk anlegg. Beboere kan ikke oppgradere til større hovedsikringer/økt effektuttak, da dette vil påvirke det samlede tilgjengelige effektuttaket for borettslaget.

Borettshavere i hver oppgang i hus nr. 32 og 34 har i fellesskap ansvar for at trappegangen holdes ryddig og fri for hensatte gjenstander.

Dette er viktig av brannvern hensyn. Videre skal trappegangen vaskes jevnlig. Vaskeliste utarbeides av borettsshaverne i den enkelte oppgang.

Borettslaget eier og disponerer en felles tomt. Utearealene er borettslagets ansikt utad, og beboerne har et felles ansvar for å holde dette velstelt. Alle boenheter disponerer én plass i carport. Boenhetene i 32 og 34 har bruksrett til, og ansvar for, området mellom sin plass i carport og huset. Beboerne i nummer 32 og 34 holder orden på områdene som omkranser disse husene, med en delelinje midt mellom nummer 32 og 34. Beboerne i 32 har også et ansvar for området som grenser mot barnehagen, og nummer 34 for området som grenser mot skogen ved lysløypa.

**Dyrehold**

Sildreveien Borettslag er positiv til dyrehold så lenge det ikke skaper sjenanse i det tettbebodde nabolaget. Før anskaffelse må det søkes styret.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, blå-/grønnstruktur - nåværende, veg - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**Offentlige planer**

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe.

For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Rettigheter og heftelser**

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger borettslagets eiendom:

Felles pantedokument borettsinnskudd, tinglyst 04.07.2022, dagboknr. 731058. Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 04.04.1977, dagboknr. 502176, gjelder: Bestemmelser om telefon- og elektriske ledninger Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

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

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

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

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitewarer på kjøkken (gammelt kjøleskap).

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lampe på soverom og persienner på soverom og kjøkken.

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.

**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. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

#### Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Lov om burettslag (burettslagslova)

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

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

#### Lov om avhending av fast eigeendom (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 Saba Hadish Alemayo.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sildreveien 32A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 82, bnr. 409, andelsnr. 16 i Sildreveien Borettslag i Tønsberg. Andelsnummer: 16.

Vårt oppdragsnummer er 28260099.

#### Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 35 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### Dato

24.04.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Sildreveien 32A, 3123 TØNSBERG

20 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Sildreveien 32A	Sildreveien 32A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 22 2019

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.

Fra jeg kjøpe til nå

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

Byggesterforsikring AS-IG, 587831

### Informasjon om selger

Selger

Alemayo, Saba Hadish

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

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

2.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid på bad og Nytt gulv i kjeller

2.1.2 Årstall  
2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av utførte gjennom kjent venn

### 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

### 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

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

Side 2



**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, avlopskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Ventilasjon og oppvarming**

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

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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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 lister eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

Side 3



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 utleide som leilighet, hybel eller liguende?  
 Ja  Nei

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

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

Side 4



**Boligselgerforsikring**

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35401951

## Egenerklæringskjema

Name: Saba Hadish Alemayo Date: 2026-04-20

Identification: Saba Hadish Alemayo

Side 5



# Tilstandsrapport

Sildreveien 32 A, 3123 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 82, bnr. 409  
# Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 Rapportdato: 23.04.2026 Oppdragsnr.: 22008-1407 Eiendomsverdi ref nr: AP2573

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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 takst rapportene 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.

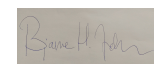


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

## Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen  
Uavhenglig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1407

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 2 av 22

Sildreveien 32 A, 3123 TØNSBERG  
Gnr 82 - Bnr 409  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## 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 fuktstyk.

## 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 blir 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 forberedt.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1407

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 22

Sildreveien 32 A, 3123 TØNSBERG  
Gnr 82 - Bnr 409  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfarings tall, 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.: 22008-1407

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 22



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i god stand både utvendig og innvendig. Det er noe råde i rekkverksbord på balkongen. Innerdører trenger justering. Det er riss i servanten på badet og skapdørene har svelling etter vann. Det bør etableres mekanisk avtrekk fra badet. Det er en skade i benkeplaten på kjøkkenet. Boligen har eldre vann og avløpsrør. Det er 2. stk. store boder i kjelleren tilhørende boligen.

### Rekkehus - Byggeår: 1976

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå/terrasse. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er balkong utenfor stuen

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendig har boligen malte formpressede dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,plattetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1976. Bygningen har betonggrunnmur. relativt flatt terreng

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

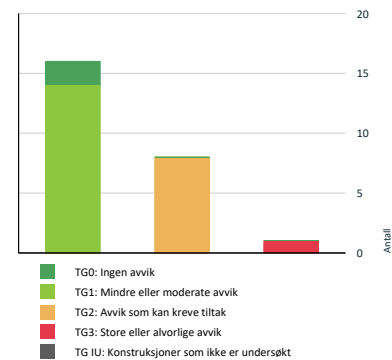
#### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger



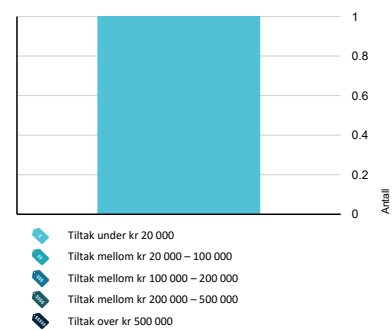
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

##### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS

#### Byggeår

1976

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### UTVENDIG

##### TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

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



##### TO 1 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Stål takrenner og beslag



##### TO 1 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

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



## Tilstandsrapport



##### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

##### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



##### TO 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



##### TO 1 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



## Tilstandsrapport

### 10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er balkong utenfor stuen

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råte i rekkverket på balkongen.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimert: Under 20 000



### INNSENDIG

### 10.1 Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### 10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 10.2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innendig har boligen malte formpressede dører. .

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

##### Generell

#### Beskrivelse

Aktuelt byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## Tilstandsrapport

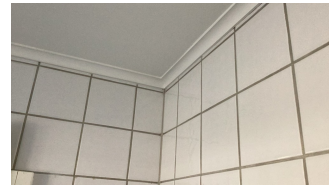


#### ETASJE > BAD

### 10.1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

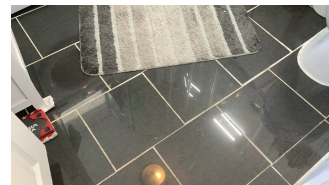


#### ETASJE > BAD

### 10.1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.



#### ETASJE > BAD

### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



#### ETASJE > BAD

### 10.2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

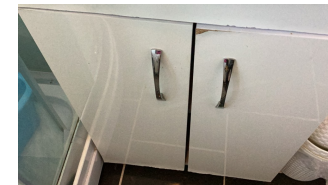
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



#### ETASJE > BAD

### 10.2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### ETASJE > BAD

### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



#### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

### 10.2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

benkeplaten sveller i skjuten.

benkeplaten sveller i skjuten.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



#### ETASJE > KJØKKEN

### 10.1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

### 10.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

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

### 10 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

### 10 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 10 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



### Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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.  
**1976**

Oppdragsnr.: 22008-1407

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 13 av 22



## Tilstandsrapport

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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 el-kontroll?  
**Ja Anlegget er gammelt og bør ha en kontroll.**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### 10 2 Fuktisikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1976.

Oppdragsnr.: 22008-1407

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 14 av 22



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### 10 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### 10 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

relativt flatt terreng

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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkdyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 22008-1407

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 15 av 22



## 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

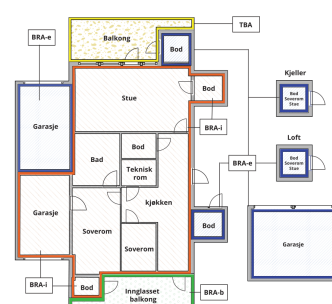
### Hva er måleverdig areal?

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.



Innært bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler

Innglasset balkong mv (BRA-b) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde)

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkdyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkdyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkdyndig 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 bygningsakkdyndige 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?](#)

Oppdragsnr.: 22008-1407

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 16 av 22



## Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	46	22		68	20
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>22</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		

### Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: 2. stk boder i kjelleren.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### 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.

Rekkehus	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	46	0



## Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Saba Hadish Alemayo	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	409		0	10793.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sildreveien 32 A

### Hjemmelshaver

Sildreveien Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SILDREVEIEN BORETTSLAG	953688417			Alemayo Saba Hadish

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

16

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggighet

Rekkehusleilighet i 2. etasje beliggende i rolig etabler boligområde på Eik.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. beplantning, plen,



## Kilder og vedlegg

Dokumenter	Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		01.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon				Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### PREISERINGER

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

ii) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1407

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 21 av 22

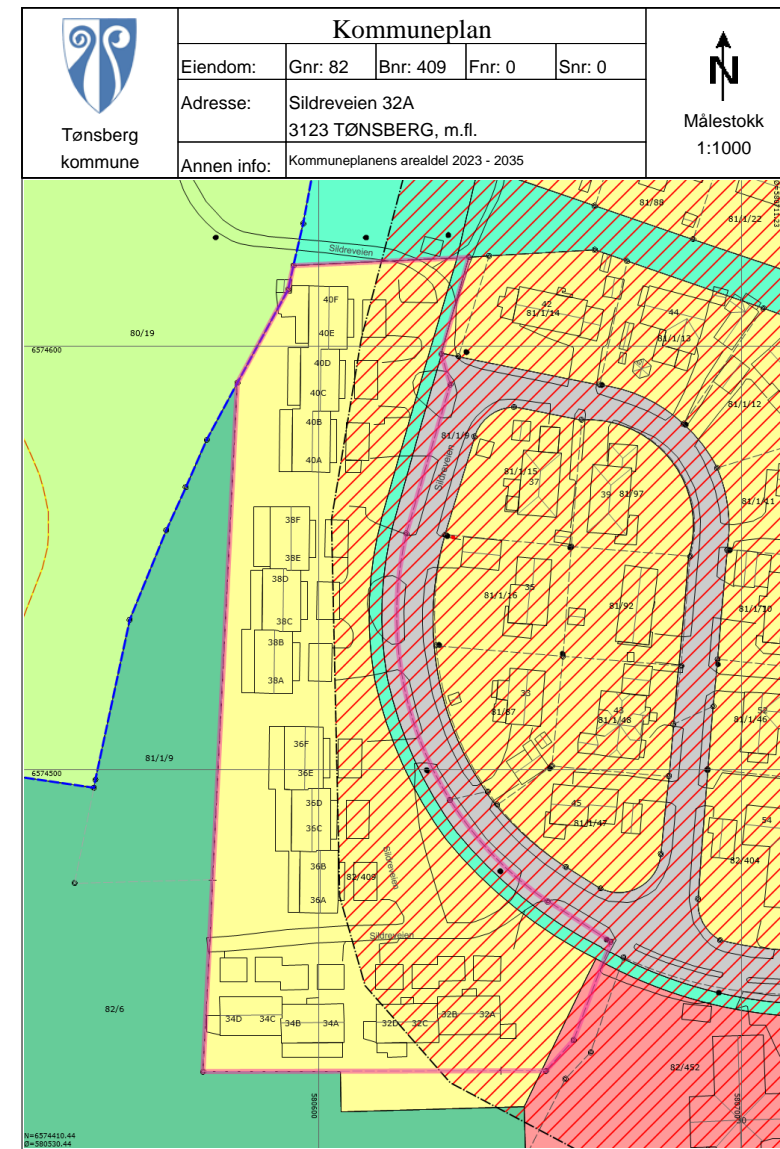
## Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 22008-1407

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 22 av 22



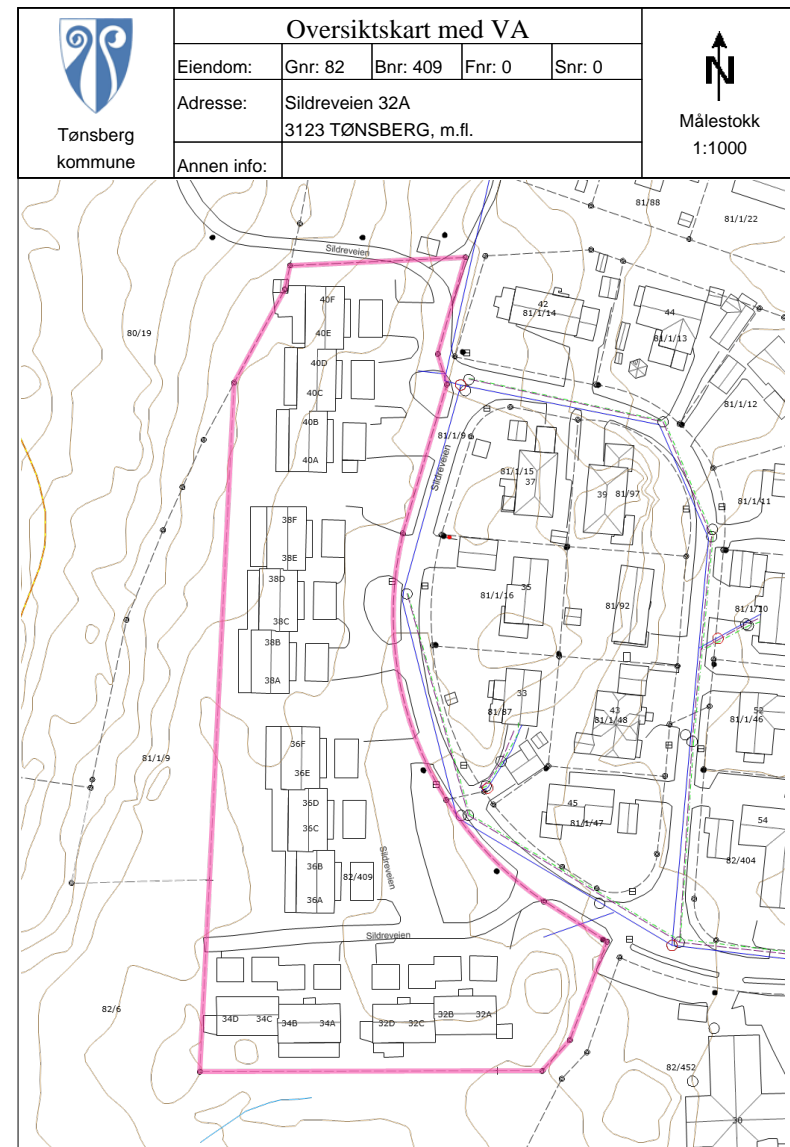
23.03.2026 10:57:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	Langsiktig utviklingsgrense		Anslått eiendomsgrænse
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	MatrikelnummermedFnr.		Gatelys (belysningspunkt)
	Skap		Bygningslinje
	Takkant		Takoverbyggkant
	Trapp inntill bygg		Veranda
	Vegdekkekant		Merket sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav
	Privatveg gatenavn .		Grense for arealformål
	Ras- og skredfare		Boligbyggelse - Nåværende
	Uteoppholdsareal - Nåværende		Veg - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
			Mast
			Mønelinje
			Taksprang
			Annet vegareal avgrensning
			Sti/traktorveg med belysning
			Kommunalveg gatenavn .
			Grense for faresoner
			Blå/grønnstruktur - Nåværende
			Kanal og grøft







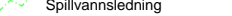





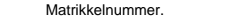








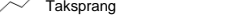


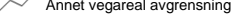


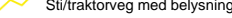
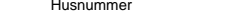

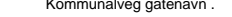
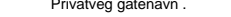


23.03.2026 10:57:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



23.03.2026 10:55:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

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

23.03.2026 10:55:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

## Vedtekter

for **Sildreveien borettslag** org nr 953 688 417

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7.oktober 1974, endret den 2.mai 1995, 10.05.05, 13.05.13. Sist endret 31.05.22.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

1

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

2

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

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

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

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

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

## 4. Boret og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

(9) Vedlikehold av eventuelle terrasser er andelseiers ansvar.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

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

### 7-3 Fravikelse

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

	Husordensregler for Sildreveien borettslag Revidert mars 2023		
<p>Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.</p>			
<p><b>8. Styret og dets vedtak</b></p>	<p><b>9-2 Tidspunkt for generalforsamling</b> (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.</p>	<p>(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.</p>	<p>Husordensreglene er ment å sikre borettslaverne hygge og trivsel i bomiljøet</p>
<p><b>8-1 Styret</b> (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, samt inntil fire andre medlemmer, dog minst to. I tillegg skal styret ha minst to varamedlemmer.</p>	<p>(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.</p>	<p>(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.</p>	<p>RO Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Det skal ikke brukes støyende redskaper ute fra lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00. TV, radio og stereoanlegg brukes hensynsfullt inne og ute.</p>
<p>(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.</p>	<p><b>9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling</b> (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.</p>	<p><b>10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern</b></p>	<p>KOMMUNIKASJON MED STYRET Styret bør fortrinnsvis kontaktes via e-post til: <a href="mailto:sildrevn@styrerommet.no">sildrevn@styrerommet.no</a>. Dette gir sikkerhet og etterprøvbarehet i forvaltningen.</p>
<p>(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.</p>	<p>(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.</p>	<p><b>10-1 Inhabilitet</b> (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.</p>	<p>Akutte saker er selvsagt unntatt dette ønsket.</p>
<p><b>8-2 Styrets oppgaver</b> (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.</p>	<p>(3) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.</p>	<p>(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.</p>	<p>INNSENDIG VEDLIKEHOLD Beboerne har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet, som f.eks. oppgradering/vedlikehold av elektrisk anlegg. NB! Beboer kan ikke oppgradere til større hovedsikringer/økt effektuttak, da dette vil påvirke det samlede tilgjengelige effektuttaket for borettslaget. Dvs. at dersom man oppgraderer til større hovedsikringer, så vil dette føre til at andre ikke har mulighet til å oppgradere. Dette må derfor sees på samlet for hele borettslaget.</p>
<p>(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.</p>	<p>(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.</p>	<p><b>10-2 Taushetsplikt</b> Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.</p>	<p>Borettslaverne i hver oppgang i hus nr. 32 og 34 har i fellesskap ansvar for at trappegangen holdes ryddig og fri for hensatte gjenstander. Dette er viktig av brannvern hensyn. Videre skal trappegangen vaskes jevnlig. Vaskeliste utarbeides av borettslaverne i den enkelte oppgang.</p>
<p><b>8-3 Styrets vedtak</b> (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.</p>	<p><b>9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling</b> - Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen</p>	<p><b>10-3 Mindretallsvern</b> Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.</p>	<p>Vi har alle et ansvar for å forebygge frostsprengning av utekraner: Høst/vinter stenges stoppekran inne, åpne kran ute, og la utekran stå åpen hele vinteren. Rørleggerkostnader ved sprukne utekraner kan bli belastet beboerne.</p>
<p>(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,</li> <li>2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,</li> <li>3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget</li> <li>4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,</li> <li>5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,</li> <li>6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.</li> </ol>	<p><b>9-5 Møterett</b> Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, -tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.</p>	<p><b>11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene</b></p>	<p>PARKERING Beboere og gjester henstilles om å ta hensyn slik at alle beboere kan ha problemfri inn- og utkjøring i egen carport. Det er etablert noen parkeringsplasser ved grusfylling i grøfter mot Sildreveien.</p>
<p><b>8-4 Representasjon og fullmakt</b> Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.</p>	<p><b>9-6 Møteledelse og protokoll</b> Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.</p>	<p><b>11-1 Vedtektsendringer</b> (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.</p>	<p>FORVALTNINGEN AV BORETTSLAGETS TOMT/UTEAREALER Borettslaget eier og disponerer en felles tomt. Utearealene er borettslagets ansikt utad, og beboerne har et felles ansvar for å holde dette velstelt.</p>
<p><b>9. Generalforsamlingen</b></p>	<p><b>9-7 Stemmerett og fullmakt</b> Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.</p>	<p>(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vilkår for å være andelseier i borettslaget</li> <li>- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget</li> <li>- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer</li> </ul>	<p>Alle boenheter disponerer en plass i carport. Boenhetene i 32 og 34 har bruksrett til, og ansvar for, området mellom sin plass i carport og huset.</p>
<p><b>9-1 Myndighet</b></p>	<p><b>9-8 Vedtak på generalforsamlingen</b> (1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.</p>	<p><b>11-2 Forholdet til borettslovene</b> For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.</p>	<p>Andelene i 36, 38 og 40 disponerer og skjøtter etter lang tradisjon hver sin teig av tomta i retning skogen, like bred som leiligheten.</p>
<p></p>	<p></p>	<p></p>	<p>Andelene i 32 og 34 kan ikke på like enkel måte forvalte hver sin teig, ettersom det her er to boenheter per teig. Beboerne må her være innstilt på å bli enig seg mellom om gjensidig akseptable løsninger for forvaltningen av teigene mot skogen.</p>
<p></p>	<p></p>	<p></p>	<p>Forvaltningen av det som etter tradisjon oppfattes som fellesområder skjer på dugnad, etter innarbeidet sedvane.</p>

Beboerne i nummer 32 og 34 holder orden på områdene som omkranser disse husene, med en delelinje midt mellom nummer 32 og 34. Beboerne i 32 har også et ansvar for området som grenser mot barnehagen, og nummer 34 for området som grenser mot skogen ved lysløypa.

Beboere i nummer 36 fordeler plenklipping og allmenn skjøtsel av fellesområdene slik:

36 A: Enden mellom 36 og veien forbi nummer 34.

36 B, C og D: plen, busker, og grøfter foran Sildreveien 36. Beboerne fordeler selv arbeidet mellom seg.

36 E og F: halve plenen mellom 36 og 38, samt grøfter og planter.

Beboere i nummer 38:

38 A og B: halve plenen mellom 36 og 38, samt grøfter og planter.

38 C og D: plenen, hekken og grøften mot Sildreveien.

38 E og F: halve plenen mellom 38 og 40, og grøftekanten mot veien.

Beboere i nummer 40:

40 A og B: halve plenen mellom 38 og 40, og grøftekanten mot veien.

40 C og D: plenen i fronten og grøftekanten mot veien.

40 E og F: holder det ryddig og pent mot veiene.

Egeninnsats på fellesareal som f.eks. gressplanering oppfattes som positivt. Det samme gjelder forskjønnende vedlikehold som maling av gjerder, malingsflikking på borettslagets bygninger og carporter, levegger (også om de er oppsatt av beboer selv) og lignende. Materiell (som jord, gressfrø, maling etc) for slikt arbeid kan etter avtale med styret kjøpes inn og refunderes mot kvittering – under forutsetning at overskytende gjøres tilgjengelig for andre beboere etter behov. Oppdaterte fargekoder og malingsbeskrivelse er tilgjengelig på vibbo.no.

## VINTER

Det blir brøytet på borettslagets område så nær inntil carportene som mulig. Strøing av samme område bestilles etter behov av styret. Strøsand fjernes så nær carportene som mulig av eksternt firma bestilt av styret. Øvrig måking, strøing og kosting må den enkelte beboer selv besørge.

## REGLER ANGÅENDE DYR I BORETTSLAGET

Sildreveien borettslag er positiv til dyrehold så lenge det ikke skaper sjenanse i det tettbeboede nabolaget.

Hund og katt som går ute er tillatt etter skriftlig søknad til styret. Styret vil ved mottatt søknad skriftlig innhente innspill fra nærmeste naboer om det gjelder boenheter i 36/38/40 – eller den aktuelle oppgangen om det gjelder boenheter i 32/34. Det gis en innspillfrist på en uke fra utlevert varsel. Eventuelt avslag mot det omsøkte dyreholdet skal grunngis av styret.

Beboerne oppfordres til å ta hensyn til hverandre og overholde følgende regler:

Hund må til enhver tid holdes i bånd eller under forsvarlig kontroll.

Katt som går ute bør kastreres/steriliseres/passes med p-piller. Dette for å redusere markeringsbehov, støy og uønskede kattunger.

Beboerne henstilles om ikke å mate fugler med frø eller annen mat som blir liggende på bakken nær husene for å unngå problemer med rotter og mus.

Utendørs bekjempelse av rotter, mus og lignende ved gift er ikke tillatt for den enkelte beboer. Eventuell slik bekjempelse utføres av eksternt firma etter bestilling fra styret.

## BRANNVERN/HMS

Alle beboere skal kontrollere røykvarslere årlig, og skifte batteri ved behov. Røykvarslere/batteri i fellesområde 32 og 34 blir bekostet av borettslaget.

Alle boenheter skal ha brannslukningsapparat tilhørende borettslaget. Alle beboere plikter årlig å kontrollere at nålen på apparatet står på målerens grønne felt, samt å vende apparatet på hodet for å sørge for at innholdet ikke stivner til.

Eventuelt skifte av vedovn skal utføres av godkjent installatør. Kopi av behørig innmelding av skiftet til brannvesenet leveres til styret.

Årlig egenkontrollskjema leveres ut til beboerne i løpet av januar, og anmodes leveres utfylt til styret innen angitt frist.

## VARMEPUMPE

Andelseiere har anledning til å montere varmepumpe etter søknad til styret. Når styret har godkjent opplegget for montering, kan varmepumpen monteres av godkjent installatør. Dette skal dokumenteres overfor styret. Det er viktig at evt. betongboring skjer forskriftsmessig, samt at forankring ikke fører til støy som føres gjennom bygningsmassen.

Varmepumpens utvendige del monteres på grunnmur eller frittstående på stativ eller fundament. Av hensyn til mulig støy på uteareal avtales plassering av den utvendige delen i samråd med styret og nærmeste nabo.

Den utvendige delen av varmepumpen skal plasseres slik at støy fra varmepumpen ikke overstiger mer enn 40 desibel målt fra naboen veranda/soveromsvindu. Ved måling på mer enn 40 desibel, skal varmepumpen umiddelbart skrues av, inntil det er utbedret og lydnivået er målt til under 40 desibel.

Andelseier er selv ansvarlig for å fjerne is som kommer fra vanddamp fra utvendig del av varmepumpen, samt vedlikeholde og holde den til enhver tid fri for is og snø.

Slangen mellom den innvendige og utvendige delen av varmepumpen skal fremføres og tildekkes på en slik måte at fasaden ikke skjemmes. Slangen går gjennom yttervegg og må være slik at det ikke kan sive vann eller fuktighet rundt slangen.

Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om hullet er tett og foreta etterfuging av hullet gjennom veggen for å forhindre veggskader.

Service og vedlikehold av varmepumpe skal beboer stå ansvarlig for. Beboer skal ha en egen serviceavtale med godkjent installatør. Denne leveres styret ved montering.

Andelseier som monterer varmepumpe, er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen og inventar som følge av monteringen.

## TV/INTERNETT

Borettslaget har en kollektiv avtale om leveranse av TV-signaler/Internett via fiberkabel. Dekodere, fjernkontroller og annet utstyr knyttet til denne avtalen skal følge leiligheten, og etterlates ved fraflytting av boligen.

## LADING AV EL-BIL/HYBRID-BIL

Lading av el-bil/hybridbil skal bare skje i forskriftsmessig ladepunkt for formålet. Beboer må selv besørge og bekoste slikt. Ladepunkt etableres fra eget sikringsskap, innenfor eksisterende kapasitet. Dokumentasjon på oppsetting av forskriftsmessig ladepunkt av autorisert installatør sendes styret. Husk oppheng av ladeboks i kurv eller krok - kontakten blir nemlig ødelagt av vekten av ladeboks og kabel med påfølgende varmgang. Skjøteledning skal aldri benyttes.

## PROSJEKTER ETTER SØKNAD

Ønsker man å etablere bod, terrasse, levegg eller lignende tar man først kontakt med nærmeste nabo(er) som blir berørt av tiltaket. Etter enighet mellom naboeier tar man kontakt med styret med søknad. Om styret motsetter seg prosjektet skal dette begrunnes. Søknad sendes skriftlig som e-post til [sildrevn@stverrommet.no](mailto:sildrevn@stverrommet.no).

## Protokoll til årsmøte 2025 for SILDREVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953688417

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Eik speiderhus.


Antall stemmeberettigede som deltok: 11

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:  
Forretningsfører fra OBOS Matthias Melby 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 Kristian Øines 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 80 000.

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000  
✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:  
Anne-Katrine Hansen

Følgende stilte til valg:  
Anne-Katrine Hansen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:  
Jan Thomas Kobberrød

Følgende stilte til valg:  
Jan Thomas Kobberrød

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Anna Lønmo Knudsrød  
Ole Utne Lund

Følgende stilte til valg:  
Anna Lønmo Knudsrød  
Ole Utne Lund

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne-Katrine Hansen

Følgende stilte til valg:

Anne-Katrine Hansen

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Thomas Kobberrød

Følgende stilte til valg:

Jan Thomas Kobberrød

Møteleder og protokollfører Matthias Melby /s/  
Protokollvitne Kristian Øines /s/

## Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024–2025

Styret konstituerte seg i møte 7.5.2024, og har bestått av følgende: Anne-Katrine Hansen (leder), Jan Thomas Kobberrød (nestleder/sekretær) og Line Uth Jørgensen (styremedlem).

Styret har avholdt møter omtrent månedlig gjennom perioden.

Som følge av stigende kostnader, særlig knyttet til kommunale avgifter og fortsatt høyt rentenivå, har styret også dette året vært tilbakeholden med å iverksette nye prosjekter – noe vi oppfatter å være i tråd med andelseiernes uttrykte ønsker. Til tross for dette har det vært nødvendig å øke fellesutgiftene noe. Styret mener å ha god kontroll med lagets økonomi, men vil anbefale fortsatt varsomhet med tanke på nye prosjekter, så lenge det ikke er snakk om absolutt nødvendig vedlikehold.

Gjennom året er det foretatt noen mindre reparasjoner og utbedringer, blant annet i taket i en av carportene. Et prosjekt styret fortsatt har på blokka er asfaltering. Asfalten sprekker mer og mer opp – og foran 36 er den jo i sin helhet fraværende etter dreneringsprosjektet et par år tilbake. Prosjektet forutsetter imidlertid en viss lånefinansiering, og styret har ment at forholdene tross alt er akseptable.

Styrets ordinære arbeid har følgende mest bestått av diverse driftsoppgaver. Herunder regner vi bestilling og betaling av produkter og tjenester, inkludert anbudsinnhenting og oppfølging. Videre ligger under dette punktet oppfølging av henvendelser for andelseierne.

Året har ellers vært sterkt preget av brannen i en av enhetene i september. Gjenoppbyggingen av denne enheten er en forsikringssak, og påvirker som sådan ikke lagets drift eller økonomi på noe vis. Derimot medfører hele prosessen en omfattende møtevirksomhet, som i det alt vesentlige håndteres av styreleder. Etter planen vil den skadde enheten være gjenoppbygget i løpet av sommeren 2025.

## 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 732 786,-.

## 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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Fra samme dato er også kostnadene til Altibox økt med kr 30 til kr 329,- pr måned.

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prislamelamper 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/avgrensningskabel 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.

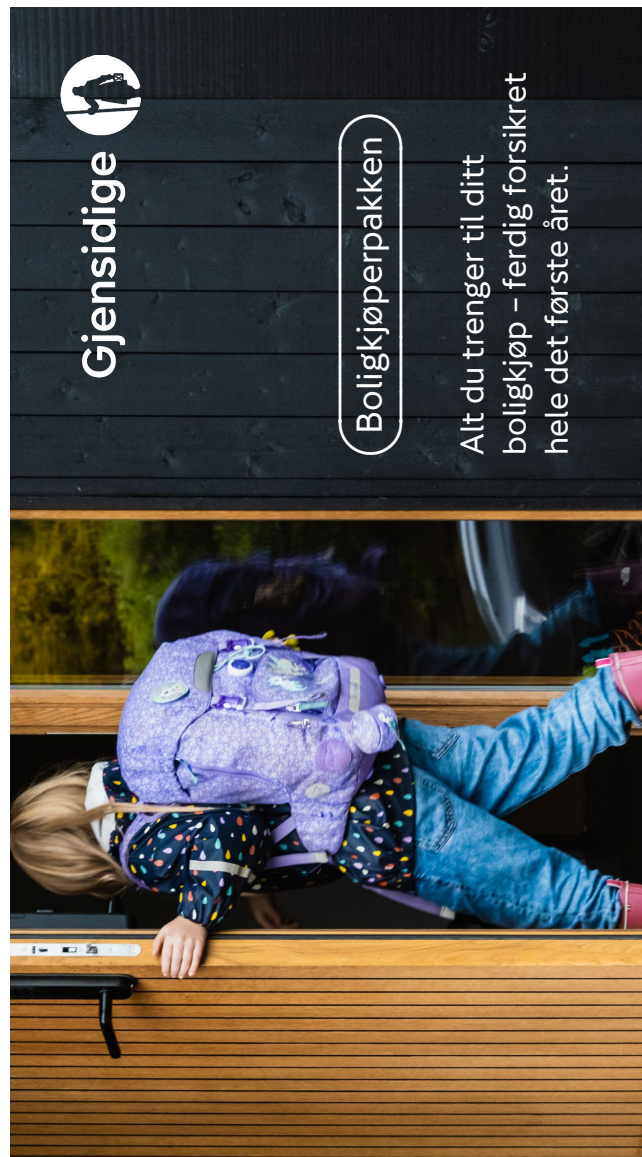
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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 byggningsforsikring 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 byggningsforsikring 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 byggningsforsikring. 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 byggningsforsikring 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!

#### 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.

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsakkyndige 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 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 bygningsakkyndige 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 feks. 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 24.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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