

# Trudvangveien 61

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Trudvangveien 61

24

Beliggenhet

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter

## Trudvangveien 61

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Prisantydning  | 4 490 000            |
| Omkostninger   | 123 290              |
| Totalpris      | 4 613 290            |
|                |                      |
| Fellesutgifter | 4 032 pr. mnd.       |
| Bruksareal     | 79,0 m <sup>2</sup>  |
| BRA-I          | 75,0 m <sup>2</sup>  |
| BRA-E          | 4,0 m <sup>2</sup>   |
| Soverom        | 2                    |
| Etasje         | 3                    |
| Eierform       | Eierleilighet        |
| Tomteareal     | 7 775 m <sup>2</sup> |
| Byggeår        | 2002                 |

## Kontakt vår megler



**Bjørnar Leirdal**

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

## Trudvangveien 61

Velkommen til Trudevangveien 61, en meget pen, romslig og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på attraktive Solvang. Her bor man tett på flotte turområder, med kort vei til toget, sykehuset og alle fasiliteter i sentrum. Leiligheten ligger i 3. etasje, med solrik balkong vendt mot vest - en av de bedre plasseringene i sameiet. Det følger med egen p-plass i et felles garasjeanlegg, med tilhørende bod og mulighet for elbillader.

Stuen er åpen med ny gasspeis og store vinduer, mens kjøkkenet har nyere benkeplate og godt med oppbevaring i en funksjonell L-form. Vegg i vegg er det et bad med gulvvarme og et separat wc-rom med vegghengt toalett. Leiligheten har to gode soverom, der garderobeplassen er godt ivaretatt på hovedsoverommet. Flott utsyn fra balkongen.

Vel møtt!!



















## Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og fordelaktig beliggenhet på Solvang med kort vei til rekreasjonsmuligheter, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

"Rett over veien" ligger flotte park- og turområder på Messeområdet hvor det er idrettshaller, tennisbaner, friidrettsanlegg og ishall, samt akebakke og utendørs skøytebane på vinterstid. Fra Messeområdet går det stier og turveier videre over til skogsområder på Eik og Horten. Her er det fine skiforhold om vinteren med lysløype på kveldstid. Ideelt også for gåturer, løping og sykling. Nabobeliggenhet til treningssenter ved Tønsberg gressbane.

Umiddelbar nærhet til barnehager, Greveskogen videregående skole og Wang toppidrettssenter. Gangavstand til Tønsberg sentrum som byr på hyggelig Torv, biblioteket, kjøpesenter/forretninger, båthavn og bryggeområdet med sine restauranter og yrende liv sommerstid. Svømmehall og flere grønne parker er det også i nærområdet. For de kulturinteresserte ligger både Haugar kunstmuseum og Slottsfjellet i nærheten. Kort vei til Tønsberg Rutebilstasjon med bussavganger til hele Vestfold og til jernbanestasjonen med tilgang til tog på Vestfoldbanen. Enkel tilgang til E-18 gjør at veien til Oslo, Drammen og øvrige Vestfoldbyer heller ikke lang.

Ypperlig beliggenhet for de aller fleste. Velkommen!

## Trudvangveien 61

Nabolaget Byskogen/Kilen - vurdert av 19 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Eldre**
- **Familier med barn**



### Offentlig transport

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| 🚆 Gressbanen                        | 3 min ⚡  |
| Linje 02, N02, 021, 023, 113A, 113B | 0.2 km   |
| 🚇 Tønsberg stasjon                  | 16 min ⚡ |
| Linje RET1, RX11                    | 1.5 km   |
| ✈️ Sandefjord lufthavn Torp         | 23 min ⚡ |

### Skoler

|   |          |
|---|----------|
| Byskogen skole (1-10 kl.)               | 4 min ⚡  |
| 552 elever, 36 klasser                  | 0.3 km   |
| Granly skole (1-10 kl.)                 | 15 min ⚡ |
| 180 elever, 18 klasser                  | 1.3 km   |
| Eik skole (1-7 kl.)                     | 21 min ⚡ |
| 436 elever, 21 klasser                  | 1.8 km   |
| Skagerak Inter. School Tønsberg (1-...) | 22 min ⚡ |
| 155 elever, 9 klasser                   | 1.9 km   |
| WANG Tønsberg (8-10 kl.)                | 18 min ⚡ |
| 186 elever, 7 klasser                   | 1.5 km   |
| Greveskogen videregående skole          | 11 min ⚡ |
| 1016 elever                             | 0.9 km   |
| Wang Toppidrett Tønsberg                | 21 min ⚡ |

### Ladepunkt for el-bil

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 🚗 Tønsberg Elektriske AS       | 7 min ⚡  |
| 🚗 Halfdan Wilhelmssens Allé 23 | 14 min ⚡ |



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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

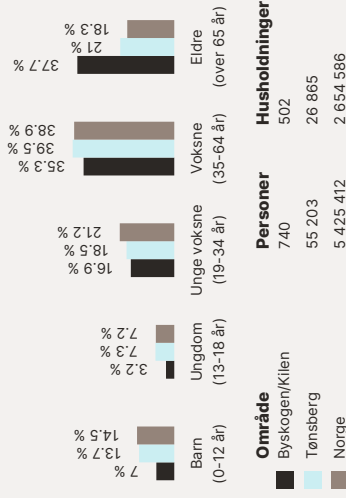
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Trudvanglia barnehage (0-5 år)   | 11 min ⚡ |
| 48 barn                          | 0.8 km   |
| Solvangkirken barnehage (1-5 år) | 10 min ⚡ |
| 50 barn                          | 1 km     |
| Knapløgka barnehage (1-5 år)     | 14 min ⚡ |
| 98 barn                          | 1.2 km   |

### Dagligvare

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| Rema 1000 Eik           | 13 min ⚡ |
| Post i butikk, PostNord | 1.1 km   |
| Meny Heimdal            | 14 min ⚡ |
| PostNord                | 1.3 km   |

## Trudvangveien 61

Nabolaget Byskogen/Kilen - vurdert av 19 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Eldre**
- **Familier med barn**



### Offentlig transport

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| 🚆 Gressbanen                        | 3 min ⚡  |
| Linje 02, N02, 021, 023, 113A, 113B | 0.2 km   |
| 🚇 Tønsberg stasjon                  | 16 min ⚡ |
| Linje RET1, RX11                    | 1.5 km   |
| ✈️ Sandefjord lufthavn Torp         | 23 min ⚡ |

### Skoler

|   |          |
|---|----------|
| Byskogen skole (1-10 kl.)               | 4 min ⚡  |
| 552 elever, 36 klasser                  | 0.3 km   |
| Granly skole (1-10 kl.)                 | 15 min ⚡ |
| 180 elever, 18 klasser                  | 1.3 km   |
| Eik skole (1-7 kl.)                     | 21 min ⚡ |
| 436 elever, 21 klasser                  | 1.8 km   |
| Skagerak Inter. School Tønsberg (1-...) | 22 min ⚡ |
| 155 elever, 9 klasser                   | 1.9 km   |
| WANG Tønsberg (8-10 kl.)                | 18 min ⚡ |
| 186 elever, 7 klasser                   | 1.5 km   |
| Greveskogen videregående skole          | 11 min ⚡ |
| 1016 elever                             | 0.9 km   |
| Wang Toppidrett Tønsberg                | 21 min ⚡ |

### Ladepunkt for el-bil

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| 🚗 Tønsberg Elektriske AS       | 7 min ⚡  |
| 🚗 Halfdan Wilhelmssens Allé 23 | 14 min ⚡ |



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

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 88/100



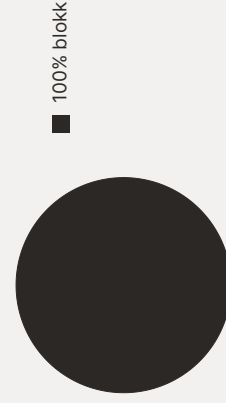
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

### Sport

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 🏟️ Tønsberg idrettshall            | 3 min ⚡  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.2 km   |
| 🏀 Byskogen skole - ballbinge       | 4 min ⚡  |
| Ballspill                          | 0.3 km   |
| 🏊 Family Sports Club Tønsberg      | 3 min ⚡  |
| 🏊 EVO Tønsberg                     | 16 min ⚡ |

### Boligmasse



100% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

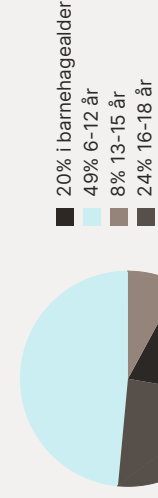


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

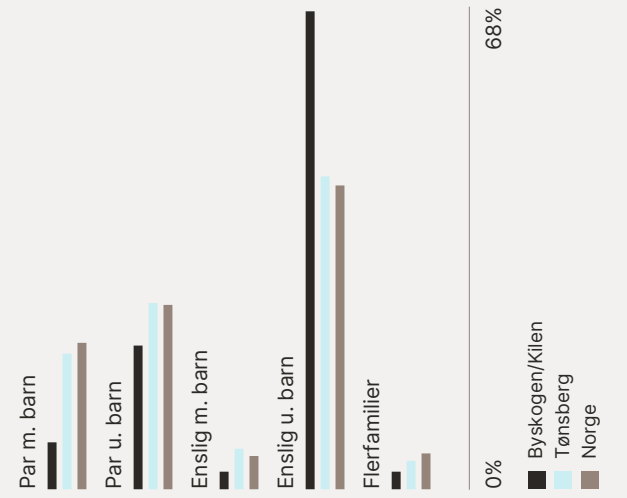
### Varer/Tjenester

|                  |          |
|------------------|----------|
| 🏪 Farmandstredet | 19 min ⚡ |
| 🏪 Apotek 1 Eik   | 16 min ⚡ |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

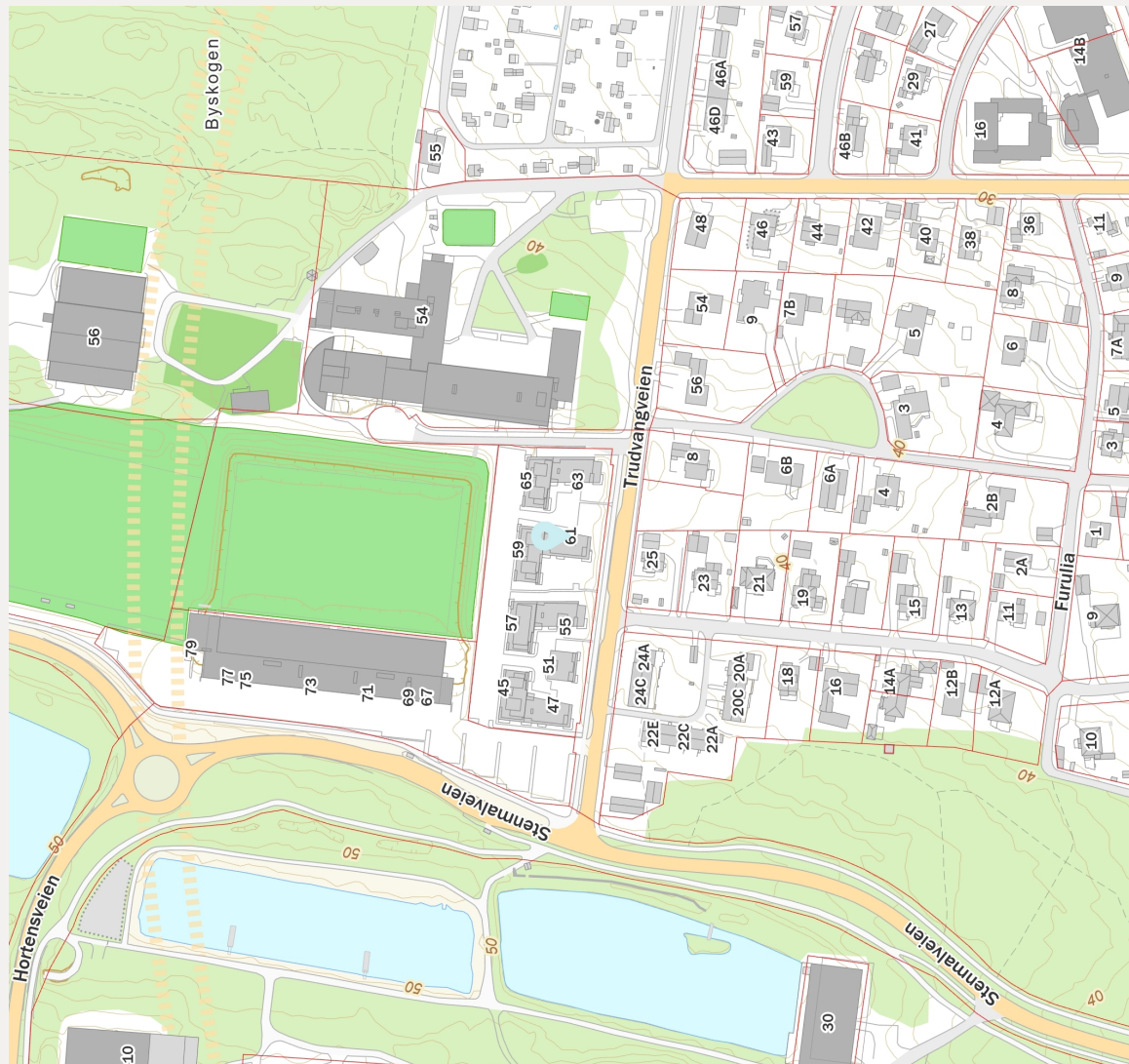
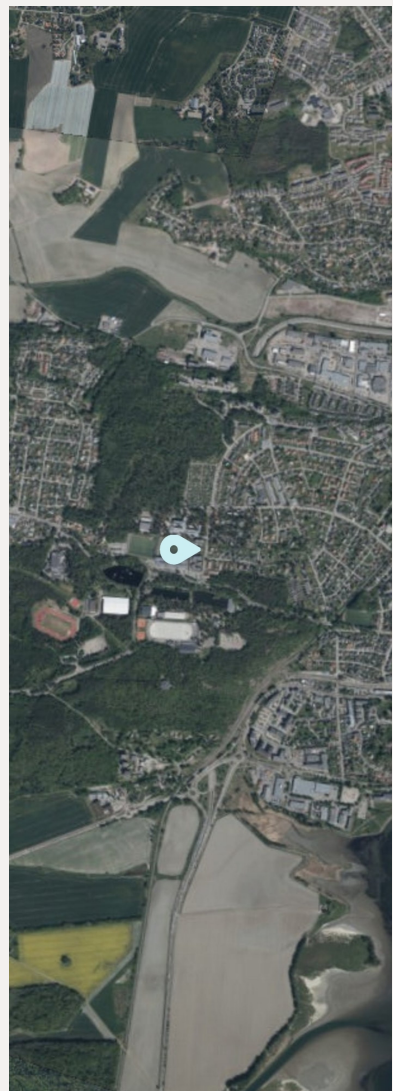


### Familiesammensetning



### Sivilstand

| Sivilstand    | Norge |
|---------------|-------|
| Gift          | 25%   |
| Ikke gift     | 44%   |
| Separert      | 19%   |
| Enke/Enkemann | 12%   |



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

3. etasje med entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod.  
Parkeringsplass og bod i felles garasjekjeller.

BRA 79,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 75,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 4,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 79,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 75,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>

## 3. etasje:

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod i felles kjeller.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 31.03.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Parkering

Det medfølger én parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasje kan kun overdras sammen med leilighet eller til en av sameierene som ikke har garasje fra før. Det er ikke tillatt å leie ut/låne ut garasjeplass i fellesanlegget samt parkeringsplasser på sameiets eiendom til utenforstående som ikke bor i sameiet.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.

Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

## Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje i et boligbygg med flere boenheter, organisert som sameie. Bygget er oppført i 2002. De faste bygningsdelene er utført med materialer og løsninger som er typiske for byggeåret. Det er i hovedsak benyttet opprinnelige materialer og løsninger fra byggeåret. Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Det er registrert enkelte forhold som må påregnes fulgt opp over tid, blant annet aldersrelaterte forhold ved våtrom og høydeavvik i etasjeskille i stue. For øvrig fremstår boligen som funksjonell, med normalt vedlikeholdsbehov fremover.

## Utvendig

Bygget har vinduer i malt tre med 2-lags glass og ytterdører i malt utførelse. Balkongdør er også i malt tre med 2-lags glass. Balkong er oppført med bærende konstruksjon i betong, med rekkverk i stål og glassfelt, samt dekke av impregnerte terrassebord.

## Innvendig

Innvendige overflater består av malte gipsvegger og himlinger. Gulv i oppholdsrom og soverom er belagt med 3-stavs parkett med tilhørende trelistes. Etasjeskiller er utført med prefabrikkerte hulldekker i betong med overflater av parkett. Innvendige dører er formpressede speildører med karmen i tre.

## Våtrom

Badet er fra byggeår og har flislagte overflater på gulv og vegger, samt himling i malt utførelse. Dusjsone er utstyrt med sluk i plast og banemembran som tettesjikt. Rommet har mekanisk ventilasjon via sentralt avtrekksanlegg og er innredet med dusjhjørne, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

## Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er installert integrerte hvitevarer som stekeovn, keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk til sentralt anlegg.

## Tekniske installasjoner

Vanninstallasjoner er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i vegg. Avløpsrør er av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralt avtrekkssystem. Varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg i bygget. Elektrisk anlegg er skjult og fordelt via sikringsskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse.

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

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

- Lagt ny tregulv på terrasse. Utført i 2023 av ufaglært.
- Maling av yttervegger og vinduer. Utført i 2024 av faglært ved Tore Ask og Sønn.
- Montert komfyrvakt. Utført i 2023 av faglært ved Xpert AS.
- Installert strømuttak ved garasjeplass. Utført i 2024 av fsglært ved Expert AS.
- Installasjon av ny gass peis. Utført i 2025 av faglært ved Peisselskabet AS.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 09.04.2026.

#### Tomt

Denne tomten er felleseiet - 7775,00 kvm. Sameiet Solvang terrasse ligger på en selveiet fellestomt som tilhører sameiet. Meget pent opparbeidet og luftig fellesareal, nærmest parkmessig anlagte fellesarealer. Grøntanlegget mellom bygningene består også av hageplen, diverse bed m/grantittkanter, belysning og flott variasjon av prydbusker som i det vesentlige er vintergrønne Det er fin belegningsstein på gangveier og brostein/gatestein i gårdsrom og foran inngangspartiet. Trapper av granitt tar deg inn til fellesarealene fra gangvei på lavere terrengnivå. Gjesteparkeringsplasser er asfaltert, og det er anlagt pent tilpasset belysning til både gangarealer og adkomstarealer. Det blir satt opp bom inn til gjesteparkeringen som vil stå montert våren 2026.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 09.09.2010. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad, panelovner og gasspeis i stue.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 9 676 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringanlegget 20.04.2017. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget, men det ble anbefalt å montere gassdetektor i leiligheten for å varsle en eventuell gasslekkasje. Kjøper overtar ansvaret for forholdet. De opplyser videre at det ikke er behov for feiing av avgasskanal fra gasspeisen, dersom gassanlegget virker som forutsatt.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 490 000,-

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

112 250,00,- (Dokumentavgift)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 613 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Felleskostnader

Kr. 4 032,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftkostnader. A-konto gass kr 300,- kommer i tillegg.

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

Kr. 18 758,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader: TV og internett fra Telenor - inkl. i felleskostnader pr. mnd. Alarm og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 22 266,- pr. 31.12.2025.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 858 983,00. Sekundær formuesverdi kr. 3 435 932,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

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.

#### Sameiet

Sameiet Solvang Terrasse, Orgnr: 886 477 392 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS Styreleder i sameiet er Knut Erik Orskaug

Sameiet består av 79 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 74/9907.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

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

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-.

Selger opplyser at sameiet planlegger å bytte alle vinduer i 2035.

Bl.a. følgende saker skal tas opp på årsmøtet i 2026 (p.t. ikke vedtatt):

- Det foreslås å installere vannmålere.
- Forslår at det innhentes et kostnadsoverslag ifm. en utvidelse i bredden av garasjeporten.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Nemi Skadeforsikring med politenr. 32271331.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 3 991 193,- Driftskostnader kr. 3 780 356,- Årsresultat kr. 253 370,-

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

#### Vedtakter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedlikehold, samt nødvendig reparasjon av gasspeis utover vanlig service er den enkelte seksjonseiers ansvar.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til boliger, kjørevei og annet spesialområde med plannavn "Tønsberg gressbane", vedtatt 11.10.2000 med planID 63205. Deler av eiendommen er omfattet av reguleringsplan for "utvidelse av Gresdsbanen, gbnr. 1011/200", vedtatt 20.03.2013 med planID 20120055.

I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024 ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, gang-/sykkelvei - nåværende, idrettsanlegg - 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 ferdigstillelse 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 eiendommen:

Seksjonering/erklæring, tinglyst 12.02.2003, dagboknr. 1754, gjelder:

Rettighet på eiendommen GBNR. 1011/200/0/1-23 i Tønsberg kommune: Bestemmelse om veg, tinglyst 13.09.2001, dagboknr. 12416, gjelder: Eiendommen GBNR. 1011/202 har veirett over GBNR. 1011/201.

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.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet 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: Komfyr, hylle og lampe på kjøkken, hyller, kommode og skoskap i bod samt hylle i bod i kjeller.

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. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

#### Lov om hvitvasking

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

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

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Sameiet har vedtatt at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (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 Marit Lisbeth Kristoffersen.

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

Eiendommens adresse er Trudvangveien 61. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1011, bnr. 202, snr. 32 og gnr. 1011, bnr. 202, snr. 79, ideell andel 1/93 i Tønsberg. Sameiebrøk: 74/9907.

Vårt oppdragsnummer er 28260115.

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

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. 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 strømliverandører, 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**

16.04.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Trudvangveien 61, 3117 TØNSBERG

31. Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse          | Postadresse      | Eiendomsnummer |
|------------------|------------------|----------------|
| Trudvangveien 61 | Trudvangveien 61 |                |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

april/mai 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Bodd i leiligheten siden 4 juni 2018

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

Tryg Forsikring Naf-39, 3725983

### Informasjon om selger

Selger

Kristoffersen, Marit Lisbeth

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt ny tegulv på terrasse

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

maling av yttervegger og vinduer.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tore Ask og sønn, 3160 Stokke

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Side 2

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

**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

10.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.2 **Årstall**  
 2023

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

10.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Montert komfyrvakt

10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Xpert AS, Stoltenbergs gate 48, 3112 Tansberg318,

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

10.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**  
 2024

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

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Installert stømmatak ved garasjeplass

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Expert AS, Stoltenbergs gate 48, 3112 Tansberg

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

Side 3

**Rør**

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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 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

16.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

16.2 **Årstall**  
 2025

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

16.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Installasjon av ny gass peis

16.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Peiselskabet AS

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

**Skjevheter og sprekker**

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

Side 4

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

**Beskriv feilen eller endringen**  
 Installasjon av ny gass peis

**Sopp og skadedyr**

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

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

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

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

**Planer og godkjenninger**

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

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

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

Side 5

**Andre opplysninger**

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

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

**Boligselgerforsikring**

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

**Forsikringsnummer 68920553**

Side 6

## Egenerklæringskjema

Name Date  
Marit Lisbeth Kristoffersen 2026-03-31

Identification

 Marit Lisbeth Kristoffersen





## Egenerklæringskjema

Signed by:

|                             |                        |                     |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|
| Marit Lisbeth Kristoffersen | 31/03-2026<br>00:36:11 | BankID OIDC<br>High |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|

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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Trudvangveien 61, 3117 TØNSBERG  
 TØNSBERG kommune  
 # gnr. 1011, bnr. 202, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-I: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2026 Rapportdato: 09.04.2026 Oppdragsnr.: 21239-1031 Referansenummer: U9022

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solheim



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



## Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tiffeller 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.

## SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån. Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

*Kenneth Solheim*

Kenneth Solheim  
Uavhengig Takstingeniør  
kenneth@byggogtaksering.no  
920 11 202



Oppdragsnr.: 21239-1031

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 2 av 15



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk Takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21239-1031

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 3 av 15



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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i et boligbygg med flere boenheter, organisert som sameie. Bygget er oppført i 2002.

De faste bygningsdelene er utført med materialer og løsninger som er typiske for byggeåret.

Det er i hovedsak benyttet opprinnelige materialer og løsninger fra byggeåret.

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt, med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Det er registrert enkelte forhold som må påregnes fulgt opp over tid, blant annet aldersrelaterte forhold ved våtrom og høydeavvik i etasjeskille i stue.

For øvrig fremstår boligen som funksjonell, med normalt vedlikeholdsbehov fremover.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har vinduer i malt tre med 2-lags glass og ytterdører i malt utførelse.

Balkongdør er også i malt tre med 2-lags glass. Balkong er oppført med bærende konstruksjon i betong, med rekkverk i stål og glassfelt, samt dekke av impregnerte terrassebord.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av malte gipsvegger og himlinger. Gulv i oppholdsrom og soverom er belagt med 3-stavs parkett med tilhørende trelistor.

Etasjeskiller er utført med prefabrikkerte hulldekker i betong med overflater av parkett.

Innvendige dører er formpressede speildører med karmen i tre.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er fra byggeår og har flislagte overflater på gulv og vegger, samt himling i malt utførelse.

Dusjone er utstyrt med sluk i plast og banemembran som tettesjikt. Rommet har mekanisk ventilasjon via sentralt avtrekksanlegg og er innredet med dusjhjørne, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Det er installert integrerte hvitevarer som stekeovn, keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøll/frysenskap.

Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk til sentralt anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjoner er utført som rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i vegg.

Avløpsrør er av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon med sentralt avtrekksystem.

Varmtvann leveres fra felles varmtvannsanlegg i bygget. Elektrisk anlegg er skjult og fordelt via sikringskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

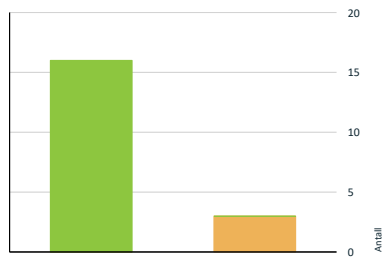
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Dagens bruk av boligen fremstår i hovedsak i samsvar med disse.



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



■ TG0: Ingen avvik  
■ TG1: Mindre eller moderate avvik  
■ TG2: Avvik som kan kreve tiltak  
■ TG3: Store eller alvorlige avvik  
■ TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun den aktuelle bruksenheten med tilhørende bod. Bygningens fellesarealer, konstruksjoner og tekniske installasjoner som tilhører sameiet er ikke undersøkt utover det som er synlig fra leiligheten eller naturlig hører til denne.

Vurderinger av bygningsmessige forhold er basert på visuelle observasjoner uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av hulltapping i tiliggende vegg mot våtrom. Skjulte konstruksjoner, rørføringer, elektriske installasjoner og tekniske føringer som ikke er synlige, er ikke kontrollert.

Opplysninger om bygget, tekniske løsninger og utførelse er basert på byggeår, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon.

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Rapporten omfatter ikke vurdering av sameiets vedlikeholdstilstand, vedtekter eller fremtidig vedlikeholdsbehov for felles bygningsdeler.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

1 Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21239-1031

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 6 av 15

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2002

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
Boligbygget fremstår med standard og materialvalg som er typiske for byggeåret.  
Det er i hovedsak benyttet opprinnelige bygningsdeler og løsninger.

**Vedlikehold**  
I etersesjonsameier har seksjonseier vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet, mens sameiet har vedlikeholdsansvar for bygningens felles konstruksjoner, utvendige bygningsdeler og felles installasjoner. Ansvarsfordelingen kan være nærmere regulert i sameiets vedtekter.

| Tilbygg / modernisering |               |   |
|-------------------------|---------------|---|
| 2025                    | Modernisering | Gass peis i stue ble erstattet med en ny. |
| 2024                    | Modernisering | Installert strømtutt garasje plass        |
| 2024                    | Modernisering | Yttervegg og vinduer malt utvendig        |
| 2023                    | Modernisering | Montert komfyrvakt                        |
| 2023                    | Modernisering | Byttet terrassebord på balkongen          |

### UTVENDIG

#### 1 TO 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Vinduene er av malt tre med 2 lags - glass.

#### 1 TO 1 Dører

##### Beskrivelse

Leiligheten har en entrédør av treverk og laminat dørblad i malt utførelse.  
Balkongdøren er av malt tre med 2 - lags glass.

#### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkongen er oppført med bærende konstruksjon i betong. Rekkverket er utført i stål med glassfelt. Dekket er belagt med impregnerte terrassebord.

### INNVEDIG

#### 1 TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

Vegger og himlinger er av malt gips og hulldekker. Gulv i oppholdsrom og soverom er belagt med 3-stavs parkett med profilerte fotlister av eik.  
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger.  
Innvendige dører med karmen av tre, formpressede speildører og slette karmister.

#### 1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskille er utført med prefabrikkerte hulldekker i betong. Overflater er utført med parkett.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er målt høydeforskjell på ca. 28 mm gjennom rommet. Forholdet avviker fra anbefalte toleranser og indikerer ujevnheter i etasjeskillet.  
På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Utbedring er normalt omfattende og vurderes i forbindelse med senere oppgraderinger.

#### 1 TO 1 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Gasspeisen er tilknyttet felles gassanlegg, med tilførsel fra utvendig gassstank plassert på eiendommen/sameiets område.  
Det ble installert ny gasspeis i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

#### 1 TO 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med trekarm og formpressede speildørblader.

### VÅTROM

## Tilstandsrapport

### 3 ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er oppført i 2002 og er derfor bygget etter forskriften som gjaldt på oppføringsstidspunktet, normalt Teknisk forskrift 1997 (TEK97). Våtrom fra denne perioden kan ha andre løsninger enn det som kreves etter dagens forskrifter.

### 3 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

### 3 ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er målt tilfredsstillende fall mot sluk. Det er ikke registrert motfall eller forhold som hindrer avrenning. Fallforholdene vurderes som funksjonelle.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Badet er fra byggeår og fremstår med naturlig slitasje i tråd med alder. Det er registrert mindre hakk i enkelte gulvliser, som vurderes å være av estetisk karakter. Det er ikke registrert gjennomgående sprekker. Med bakgrunn i alder må det påregnes oppfølging over tid. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Det anbefales å følge med på tilstanden ved normal bruk. Med bakgrunn i alder må det påregnes fremtidig oppgradering av våtrommet.

### 3 ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Dusjsonen har sluk av plast, og banemembran som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Membran og slukløsning har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Tiltak vurderes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.

### 3 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

### 3 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk via aggregat, med avkast til sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### 3 ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.



### KJØKKEN

### 3 ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter, laminat benkeplater, stekovn, keramisk platetopp, oppvaskmaskin, komfyrvakt og kjølfryseskap.

### 3 ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk via aggregat, med avkast til sentralt avtrekksanlegg i bygget.

### SPESIALROM

### 3 ETASJE > TOALETTRUM

#### 1 TO 1 Overflater og konstruksjon

## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

Overflater i rommet er flis på gulv med sokkefliser, sparklet-malt gips på vegg og himling.  
Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vanninstallasjonen er utført med rør-i-rør-system til sanitærutstyr. Fordelingskap er montert i vegg på badet bak vaskemaskinen og inneholder stoppekan.  
Det er etablert vannstoppersystem med betjeningsbryter på vegg, som kan benyttes for å stenge av vannet ved behov uten å måtte flytte vaskemaskinen.

#### 1 TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er av plast.

#### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Friskluftventiler i øvrige rom, mekaniske avtrekk på ventilator - bad-toalettrom.

#### 1 TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvann produseres fra sentralt varmtvannsberederanlegg for bygningen.

#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2002. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

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.  
**2002**
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?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

##### Inntak og sikringskap

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

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

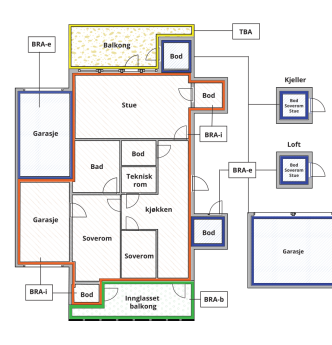
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Hva er måleverdig areal?

Areal 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 oppas av yttervegger.



Innert bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenhetene)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenhetene) 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 boenhetene)

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

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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

### 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 bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller kravnene 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravnene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3 Etasje       | 75                            | 4                           |                            | 79  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>75</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>79</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 3 Etasje | Bad, toalettrom, entré, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bod | Bod kjeller                 |                            |

### Kommentar

Lelighet 75,4 BRA-i  
Bod kjeller 4,25 m2 BRA-e

Leligheten disponerer parkeringsplass og bod i felles kjeller.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Dagens bruk av boligen fremstår i hovedsak i samsvar med disse.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det opplyses i egenerklæringen at det er utført håndverkstjenester de siste 5 årene. Det vises til rapportens Tilbygg/moderniseringsdel for nærmere opplysninger.

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                   | Rolle         |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 31.3.2026 | Kenneth Solheim             | Takstingeniør |
|           | Marit Lisbeth Kristoffersen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3905 TØNSBERG | 1011 | 202  |      | 32   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**  
Trudvangveien 61

**Hjemmelshaver**  
Kristoffersen Marit Lisbeth

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert og attraktivt boligområde i Tønsberg. Området fremstår som rolig og familievennlig, med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvare og øvrige servicetiltid. Det er gode kollektivforbindelser og kort vei til Tønsberg sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med gode tilkomstforhold.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Tinglyste/andre forhold

Leligheten disponerer parkeringsplass og bod i felles kjeller.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 31.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolghandel). 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 uliktig 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 situasje. 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TGO 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 tjenestetyer.

#### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demoneres ikke for å sjekke dampsperreren 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 unntakvis unnlatas, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal altlastegrad: 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

### PERSONVERN

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

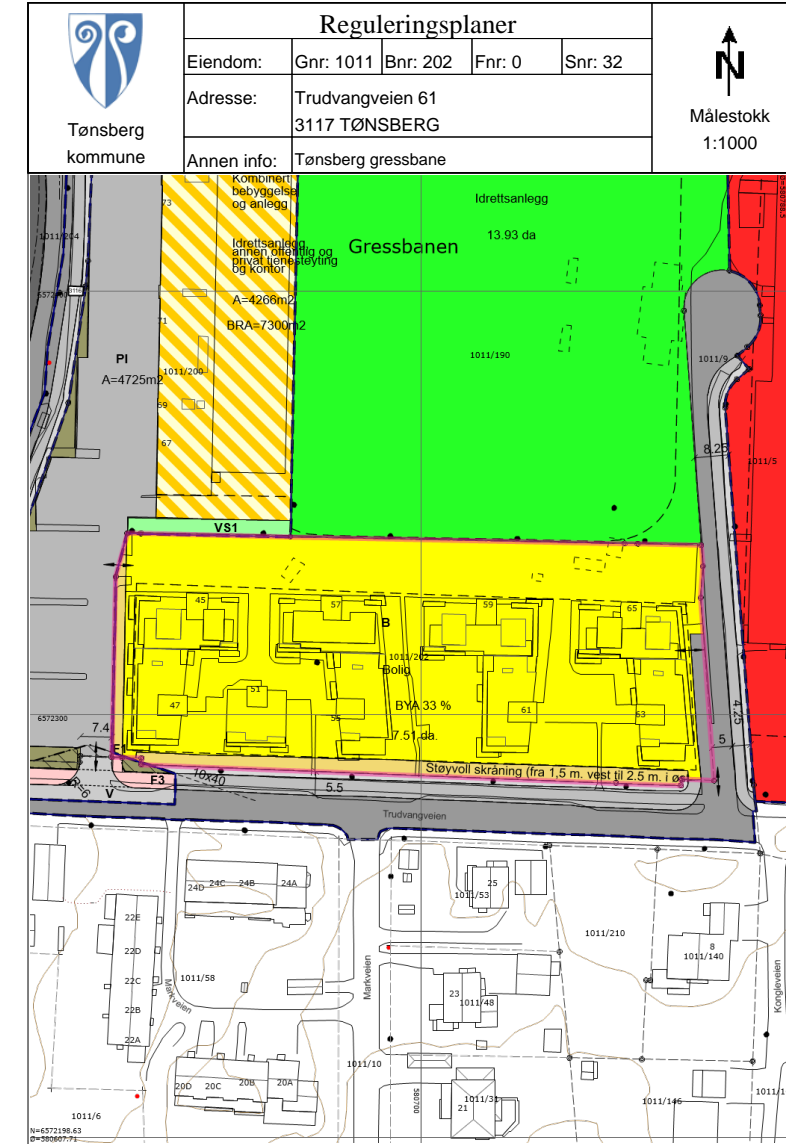
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtskhe.vendu.no/L9072>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



| Tegnforklaring |                                   |  |  |  |                                    |
|----------------|-----------------------------------|--|--|--|------------------------------------|
|                | Nøyaktig eiendomsgrense           |  | Anslått eiendomsgrense                   |  | Nøyaktig grensepunkt               |
|                | Anslått grensepunkt               |  | RpOmråde detaljregulering/mindre endring |  | RpOmråde vedtatt på bakkenivå      |
|                | Matrikelnummer.                   |  | A Diverse                                |  | Gatelys (belysningspunkt)          |
|                | Mast                              |  | Skap                                     |  | Bygningsdelelinje                  |
|                | Bygningslinje                     |  | Låvebru                                  |  | Mønelinje                          |
|                | Takkant                           |  | Takoverbyggkant                          |  | Taksprang                          |
|                | Trapp inntill bygg                |  | Veranda                                  |  | Annet vegareal avgrensning         |
|                | Vegdekkekant                      |  | Stiltrapp                                |  | Sti                                |
|                | Husnummer                         |  | Husnummer med bokstav                    |  | Fylkesvegboaks                     |
|                | Fylkesveg gatenavn                |  | Kommunalveg gatenavn                     |  | Privatveg gatenavn                 |
|                | RpGrense                          |  | RpFormålgrense                           |  | RpSikringGrense                    |
|                | Avkjørsel - både inn og utkjøring |  | Byggegrense                              |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
|                | Regulert senterlinje              |  | Frisiktlinje                             |  | Regulert kant kjørebane            |
|                | Regulert fotgjengerfelt           |  | Regulert støyskjerm                      |  | Måle- og avstandslinje             |
|                | Boligområde                       |  | Offentlig bygg - undervisning            |  | Kjøreveg                           |
|                | Annen veggrunn                    |  | Gang-/sykkelveg                          |  | Annet trafikkområde                |
|                | Anlegg for idrett og sport        |  | Annet spesialområde                      |  | Frisikt                            |
|                | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse   |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål    |  | Veg                                |
|                | Fortau                            |  | Annen veggrunn - grøntareal              |  | Parkeringsplasser                  |
|                | Vegetasjonsskjerm                 |  | Forsenkningskurve                        |  | Høydekurve                         |

6020:

## Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Tønsberg Gressbane, plan nr. 63205

### § 1 Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet som fremgår av plankart i målestokk 1:1000 datert 24.05.00 og er inndelt i feltområder med følgende reguleringsformål:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Byggeområder:            | Idrettsanlegg / næring. (Felt A)<br>Bolig (Felt B)                                    |
| Offentlig trafikkområde: | Offentlig kjørevei (Felt C)<br>Gang- og sykkelvei (Felt D)<br>Felles adkomst (Felt E) |
| Offentlig friområde:     | Idrettsanlegg (Felt F)  |
| Spesialområde:           | Privat parkering og privat avkjørsel, (Felt G)  |

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum høyder som angitt i reguleringsbestemmelsene, og plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bygninger og omgivelser.

Anleggstrafikken med massetransport fra feltene A, B, F og G skal ledes ut til Eikveien i nord.

### § 2 Idrettsanlegg / næring

Innenfor den viste grense for bebyggelse i felt A tillates oppført bebyggelse med inntil 3 etasjer over kjeller. Kjeller regnes som etasjen med direkte utgang til fotballbanen, plassert under tribunen. Tillatt gesimshøyde skal ikke overstige cote c+ 59.8. Tillatt netto utleibart næringsareal er 4900m<sup>2</sup>. Det tillates ikke detaljvarehandel innenfor idrettsanlegg/ næringsformålet.

Innenfor den viste grense for bebyggelse i felt F tillates oppført tribune med tilhørende funksjoner som toaletter etc. Tribunevollene rundt fotballbanen i felt F skal ikke overstige cote c + 50.5.

I feltene A og F tillates det oppført nødvendige stadiotekniske anlegg som flagg, lys og lydanlegg, etc uten begrensning på kotehøyder.

### § 3 Boliger

Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført boliger med inntil 4 etasjer og underjordisk garasjekjeller. For byggegrensen mot vest tillates det utkragede balkonger over gangareal utover den viste byggegrense. Tillatt gesimshøyde skal ikke overstige cote c+ 57.3. og mønehøyde skal ikke overstige cote c+ 59.1.

Utformingen av bebyggelsen, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, skal gjøres på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Det skal avsettes minimum 100 m<sup>2</sup> pr. 20 boenheter til lekeplass. Arealet skal være solbelyst, egnet for alle årstider og i henhold til retningslinjer for lekeplasser utarbeidet av Tønsberg kommune. Totalt skal det avsettes 25 m<sup>2</sup> per boenhet til uteoppholdsareal. Opparbeidelse av felles uterom skal være ferdig innen boligene tas i bruk.

### § 4 Parkering, sykkelparkering

Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for 1.2 biler og 2 sykler i tillegg til 1 garasjeplass pr. boenhet. Næringsarealet skal ha 1 bil og 1 sykkel pr. 30m<sup>2</sup> netto gulvareal.

### § 5 Trafikkområde

Gang- sykkelvei skal være i samsvar med en helhetsplan for hele riksveistrekningen.

Frisiktsone:

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke overstiger 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

### § 6 Bevaring og nyplanting av vegetasjon

Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeidning i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdiggjøring kan gis.

### § 7 Spesialområde privat parkering, privat avkjørsel, felt G

Felt G skal fungere som avkjørsel og parkering for felt A, adkomst til idrettsplassen (felt F) og parkeringsplassen på bakkeplan innenfor felt B. Feltene F og B skal ha tinglyst adkomstrett over felt G før brukstillatelse gis på felt A og B.

### § 8 Støy, luftforurensning

Veitrafikkstøy skal ikke overskride verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres og utvendig oppholdsareal skjermes i samsvar med kravene.

Tilfredsstillende innneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

Støykrav gjeldende for bygging i Tønsberg kommune gjøres gjeldende i byggeperioden. Anlegg og tiltak skal være ferdigstilte ved innflytting.

### § 9 Rekkefølge

Gang- og sykkelveier samt fortau langs Stenmalveien, Trudvangveien og opp langs vestsiden av Byskogen skole skal være ferdig opparbeidet før anleggsarbeidet innenfor felt A, B, F og G settes igang. Gang-/ sykkelveien langs Stenmalveien / Eikveien skal opparbeides med jevn stigning. Detalj- og byggeplan for disse anleggene må godkjennes av vegvesenet.

### § 10 Overskuddsmasse

Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

### § 11

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 og nødvendige illustrasjoner som belyser løsning og behandling av ubebygde arealer, planlagte lekeplasser, stiforbindelser m.v.

Vedtatt av Tønsberg bystyre  
sak:128/00, 11.10.2000

Per Engeseth  
byggesaks- og arealplansjefen

Mindre vesentlig endring av reg.plan nr. 63205 og bestemmelser vedtatt i DFUB-sak: 394/01

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR UTVIDELSE VED GRESSBANEN. PlanID. 0704 20120055

Plankart av 20.08.12.

### § 1 PLANENS HENSIKT OG BEGRENSNING

#### § 1.1 Planens hensikt

Planens formål er å øke kontorkapasiteten for Gressbanen og sikre gjeldende bruk av treningscenter og idrettsanlegg. Bygget skal ha en god tilpasning til eksisterende nabobygg, naturlige omgivelser og fremstå i harmoni med idrett og friluftsliv. God trafikksikkerhet skal opprettholdes.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

#### § 2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse  
Kombinert bebyggelse og anlegg - idrettsanlegg, annen offentlig og privat tjenesteyting og kontor idrettsanlegg (IA)

#### § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (V)  
Parkeringsplasser (PI)  
Fortau (F1, F2 og F3)  
Annen veggrunn - grøntareal

#### § 2.3 Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm (VS1)

#### § 2.4 Hensynssoner

Sikringszone - frisikt

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor grense for bebyggelse. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgransen.

#### § 3.2 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre et helhetlig preg og ha en god tilpasning til bygde og naturlige omgivelser.

#### § 3.4 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200.

#### Utomhusplanen skal inneholde:

Eiendomsgrenser  
Bebyggelsens plassering med høydeangivelse  
Eksisterende og planlagt terreng  
Atkomst  
Bil- og sykkelparkering (med HC parkering)  
Varelevering og snuareal  
Areal for snøopplag  
Utendørs belysning  
Overvannshåndtering

Eksisterende og ny vegetasjon  
 Helhetlig beplantning av trær, trerekker og tregrupper  
 Belegg og kantmarkeringer  
 Trafikksikrende tiltak  
 Viktige forhold for universell utforming  
 Gjerdet/skjermvegg

**§ 3.5 Overskridelse av byggehøyder**  
 Tekniske anlegg så som heisopplegg, ventilasjonsanlegg og trappetårn tillates etablert inntil 1,5m over maks. byggehøyde.

**§ 3.6 Helhetlig beplantning av trær**  
 Anlegget skal ha naturlige og allergivennlige arter. Trær har til oppgave å modere virkningen av byggets høyde og knytte det til omkringliggende landskap.

**§ 3.7 Parkering**  
 For bygget skal det opparbeides 168 parkeringsplasser for bil og 73 parkeringsplasser for sykkel.

#### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

**§ 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Idrettsanlegg, annen offentlig og privat tjenesteyting og kontor**  
 Innenfor den viste grense for formålet tillates oppført bebyggelse med inntil 4 etasjer over kjeller. Kjeller regnes som etasjen med direkte utgang til fotballbanen, plassert under tribunen. Den inngår ikke i utleibart areal. Tillatt netto utleibart areal er inntil 7300m<sup>2</sup> BRA. Det tillates ikke detaljvarehandel. Reklameskiltning skal ha moderat utforming og tilpasses arkitekturen.

Maks. byggehøyde er kote 62,5.

I tillegg tillates oppført maks 1,5m over byggehøyde: Heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og trappetårn.  
 Innenfor byggeområde tillates oppført nødvendig stadiontekniske anlegg som flagg, lys og lydanlegg etc. uten begrensning på kotehøyden.

#### § 5 SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

**§ 5.1 Følgende arealer er offentlige:**  
 Kjøreveg (V)  
 Fortau (F2 og F3)  
 Annen veggrunn

**§ 5.2 Følgende areal er privat:**  
 Parkeringsplasser (PI)  
 Fortau (F1)

Privat parkering og atkomstveg skal fungere som avkjørsel og parkering for kontor og idrettsanlegget innenfor planområdet. Eksisterende tinglyste atkomstretter opprettholdes.

#### § 6 GRØNNSTRUKTUR

**§ 6.1 Følgende arealer er privat:**  
 Vegetasjonsskjerm (VS1)

#### § 7 HENSYNSSONE

**§ 7.1 Frisiktsone**  
 I frisiktsone skal det være frisikt på 0,5m over terreng. Oppstammede trær tillates.

#### § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

**§ 8.1 Utomhusplan**  
 Utomhusplan skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.

**§ 8.2 Frisiktutbedring**  
 Frisiktutbedring skal være foretatt før igangsettingstillatelse kan gis.

**§ 8.3 Gjerdet/skjermvegg langsmed fortau**  
 Gjerdet/skjermvegg langsmed fortau i eiendomsgrense Sameiet Solvang Terrasse skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse kan gis.

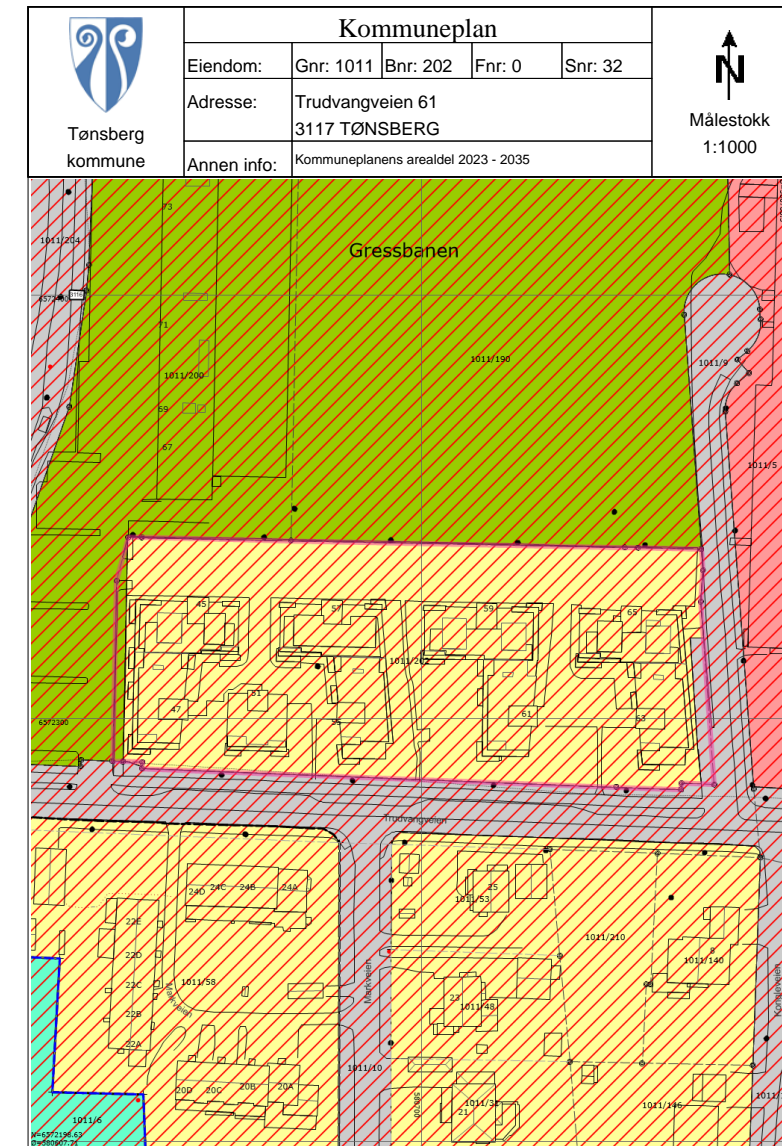
**§ 8.4 Trafikksikrende tiltak, oppmerking av innkjørsel og innganger**  
 Oppmerking av innkjørsel og innganger forsettes utført før igangsettingstillatelse kan gis.

**§ 8.5 Nyplanting av vegetasjon**  
 Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

**§ 8.6 Plan for nett-tilknytning**  
 Plan for nettutbygging og utforming av nettløsning skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse.

Vedtatt av Tønsberg bystyre  
 den 20.03.2013, sak: 013/13

Rita Regbo  
 By- og arealplansjef



#### Tegnforklaring

- |                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| Langsiktig utviklingsgrense      | Nøyaktig eiendomsgrense                 | Anslått eiendomsgrense                           |
| Nøyaktig grensepunkt             | Anslått grensepunkt                     | Matrikelnummer.                                  |
| Diverse                          | Gatelys (belysningspunkt)               | Mast   |
| Skap                             | Bygningsdelelinje                       | Bygningslinje                                    |
| Låvebru                          | Mønelinje                               | Takkant  |
| Takoverbyggkant                  | Taksprang                               | Trapp inntil bygg                                |
| Veranda                          | Annet vegareal avgrensning              | Vegdekkekant                                     |
| Sti                              | Sti                                     | Husnummer  |
| Husnummer med bokstav            | Fylkesveg                               | Fylkesveg gatenavn .                             |
| Kommunalveg gatenavn .           | Privatveg gatenavn .                    | KpBestemmelseGrense                              |
| KpBestemmelseOmråde              | KpBestemmelseGrense                     | KpBestemmelseOmråde                              |
| Hovedveg - På bakken - Nåværende | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende | Grense for arealformål                           |
| Ras- og skredfare                | Boligbebyggelse - Nåværende             | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende |
| Idrettsanlegg - Nåværende        | Veg - Nåværende                         | Blå/grønnstruktur - Nåværende                    |
| KpOmråde gjeldende               | Forskningskurve                         | Høydekurve                                       |



Retureres eller angivelse til  
**SIDE 1 (FØRSETTER) AV 30**  
**Bejæring om oppdeling i**  
**eierseksjoner/reseksjonering**  
 (stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunenavn | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Fester | Snr

0704 TØNSBERG | 1011 202

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr/Org nr (119 siffer) | Navn | Identifiserende nr

9114 364 825 | TØNSBERG GRESSBANE AS | VI

**3. Bejæring**

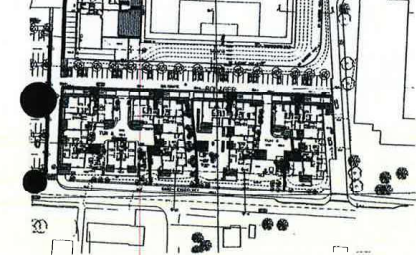
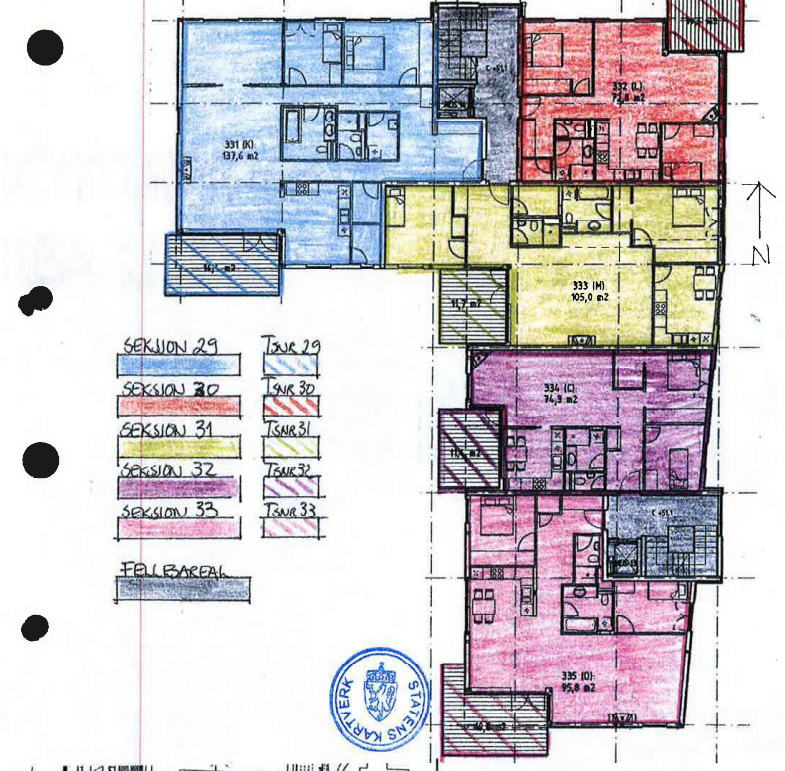
Eiendommen bejæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S. nr             | For- nr | Brok (tellet) % | Opp- nr | For- nr | Brok (tellet) % | Opp- nr | S. nr | For- nr | Brok (tellet) % | Opp- nr | S. nr          | For- nr | Brok (tellet) % | Opp- nr |
|-------------------|---------|-----------------|---------|---------|-----------------|---------|-------|---------|-----------------|---------|----------------|---------|-----------------|---------|
| 1                 | B       | 89              | B       | 73      | B               | 81      | B     | 25      |                 |         | 37             |         |                 | 49      |
| 2                 | B       | 88              | B       | 74      | B               | 141     | B     | 26      |                 |         | 38             |         |                 | 50      |
| 3                 | B       | 102             | B       | 75      | B               | 72      | B     | 27      |                 |         | 39             |         |                 | 51      |
| 4                 | B       | 74              | B       | 76      | B               | 72      | B     | 28      |                 |         | 40             |         |                 | 52      |
| 5                 | B       | 96              | B       | 77      | B               | 150     | B     | 29      |                 |         | 41             |         |                 | 53      |
| 6                 | B       | 89              | B       | 78      | B               | 128     | B     | 30      |                 |         | 42             |         |                 | 54      |
| 7                 | B       | 88              | B       | 79      | N               | 2015    |       | 31      |                 |         | 43             |         |                 | 55      |
| 8                 | B       | 102             | B       | 20      |                 |         |       | 32      |                 |         | 44             |         |                 | 56      |
| 9                 | B       | 74              | B       | 21      |                 |         |       | 33      |                 |         | 45             |         |                 | 57      |
| 10                | B       | 96              | B       | 22      |                 |         |       | 34      |                 |         | 46             |         |                 | 58      |
| 11                | B       | 113             | B       | 23      |                 |         |       | 35      |                 |         | 47             |         |                 | 59      |
| 12                | B       | 100             | B       | 24      |                 |         |       | 36      |                 |         | 48             |         |                 | 60      |
| Sum tellere: 9907 |         |                 |         |         |                 |         |       |         |                 |         | = nevner: 9907 |         |                 |         |

**4. Supplerende tekst**

OBOS' felleskostnader kan opplysnings som skal og kan liggjes. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte felleskostnadene endres.

**SIDE 12 AV 30**  
 SOLVANG TERRASSE, GBNR 1011/202  
 TBG. KOMMUNE  
 BYGG III, PLAN 3, SEKSJON: 29-33



MÅLSTOKK 1:200

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

Deres ref.: 28260115 Vår ref.: 3303-1-334 Dato: 30.03.2026

**Megleropplysninger**

Boligselskap: Sameiet Solvang Terrasse  
 Organisasjonsnr: 886477392  
 Seksjonseier: Kristoffersen, Marit Lisbeth  
 Medeier:  
 Leilighetsnummer: 334  
 Adresse: Trudvangveien 61, 3117 TØNSBERG  
 Seksjonsnummer: 334  
 Gnr: 1011  
 Bnr: 202

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3725983
- Forsikret hos: Nemi Skadeforsikring - polisenummer 32271331
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle leilighetene har 1 parkeringsplass hver, noen har 2 plasser, i garasjeanlegg. Garasjen er seksjonert som en næringsdel i 86 ideelle andeler og seksjoneiere eier 1(2)/86 del av denne seksjonen. Viktig å påse at denne andelen også blir overskjøtet ny eier ved salg av seksjoner i sameiet. Det finnes også parkeringsplasser ute. Gass leses av ved eierskifte. Målerstand sendes til styret på e-post solvangterrasse@styrommet.no. Forbruket vil avregnes mellom kjøper og selger. Borettslag energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette boligselskap vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt Dersom ny eier skal leie ut seksjonen må kontaktinformasjon om leietaker meldes til styret via vibbo.no

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 331,91,-

Herav:

|                | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------|---------------|-------------------------|
| A konto gass   | 300,00        |                         |
| Fellesskostnad | 3 512,91      |                         |
| Mediaprodukter | 519,00        |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 406,-  
 Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
 Annen formue: 22 266,-  
 Gjeld: 0,-

**Fellessgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellessgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kaja Bøe pr. e-post: [kaja.boe@obos.no](mailto:kaja.boe@obos.no) eller telefon: 33 30 94 08.

**Annens informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Knut Erik Orskaug, e-post: [solvangterrasse@styrommet.no](mailto:solvangterrasse@styrommet.no)  
 Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).  
 Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.  
 Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## VEDTEKTER

### FOR

#### SAMEIET SOLVANG TERRASSE.

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 10.september 2003, prgrf. 7, 29.4.2009, og sist endret på sameiemøte 25.4.2012. Endret på sameiemøte 11.04.2019 i hht ny eierseksjonslov. Sist endret på ordinært årsmøte 20.04.2022

#### § 1. Innledende bestemmelser

Gnr. 1011, bnr. 202 i Tønsberg kommune består av 79 eierseksjoner, hvorav 78 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon (næring) som bygningene er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjonens areal.

#### § 2. Formål

Sameiets formål er å sikre sameierenes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg med utstyr m.m.

Sameierene har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

#### § 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Eiere av seksjoner beliggende i 1. etasje vil kunne benytte arealet utenfor sine leiligheter avgrenset av naturlig arrondering/grænse mot naboleilighet. Det er inngått avtale (dagens nummerering) mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere om rett til bruk av garasjeplasser. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.

#### § 4. Rettslig disposisjonsrett

Sameierene har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende garasjeplass og bod. Sameierene er dog forpliktet til å følge de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette.

Sameierene kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering. Garasje kan kun overdras sammen med leilighet eller til en av sameierene som ikke har garasje fra før.

Det er ikke tillatt å leie ut / låne ut garasjeplass i fellesanlegget samt parkeringsplasser på sameiets eiendom til utenforstående som ikke bor i sameiet.

*Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.*

#### § 5. Felleskostnader

Sameierene er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameierene proratarisk ansvarlige ihht eierbrøk. Alle fellesutgiftene knyttet til eiendommene skal dekkes av sameierene. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig åkonto forskuddsbeløp på fellesutgiftene til sameiets konto. Unnlattelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.

Følgende utgift fordeles pr. leilighet:

- kommunale avgifter

Følgende utgifter fordeles etter sameiebrøken:

- alle andre fellesutgifter

Forretningsfører setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for fellesutgiftene før innflytting.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne gjennom forretningsføreren.

#### § 6. Vedlikeholdsplikt

##### Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) *Vedlikehold, samt nødvendig reparasjon, av gasspeis utover vanlig service*
- e) *Utskifting av eventuelle panelovner*
- f) skap, benker, innvendige dører med karmen

g) listverk, skillevegger, tapet

h) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

i) vegg-, gulv- og himlingsplater

j) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endre/påvirker bærende konstruksjoner.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres av sameiet. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### § 7. Styret

Sameiet skal ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer som velges blant sameierene for to år av gangen, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Første gang velges tre av medlemmene for to år. Leder velges særskilt av sameiemøte.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av leder og ett styremedlem. Eventuelle fullmakter gitt av styret skal meddeles forretningsfører. Styret ansetter vaktmester, renholder og forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommene. Forretningsførers arbeid er å forestå den daglige driften, jfr. egen forretningsførerkontrakt.

Årsmøte velger valgkomite på 3 medlemmer for 2 år av gangen. Ved første gangs valg i 2010 velges 1 medlem for 1 år. Valgkomiteen fremmer også forslag til styregodtgjørelse.

## § 8. Årsmøte

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minimum 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse kan skje på minimum 14 dagers varsel.

På årsmøtet har sameierene en stemme for hver seksjon. Vedtak treffes ved simpelt flertall, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens § 49.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt.

På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert regnskap.
3. Valg av leder/styremedlemmer/valgkomite
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
5. Andre saker.

Saker som behandles under pkt, 5 skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt styret senest 3 uker før årsmøtet.

## § 9. Mislighold

Sameiet har panterett i seksjonene til fordel for ubetalte felleskostnader i henhold til eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Med tilslutning fra de sameierene det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne etter § 31, 3. ledd.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 3 -tre- måneders varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

## § 10. Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og sorenskriveren i Tønsberg Tingrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i Voldgiftsloven.

## ORDENSREGLER FOR SAMEIET SOLVANG TERRASSE

Hver enkelt beboer kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Her er noen enkle regler som kan bidra til å sikre hver og en orden, ro og hygge i og rundt hjemmene:

- Mellom kl. 23.00 og 07.00 må radio, TV og steroanlegg dempes slik at vi ikke forstyrrer naboene. At det på annen måte tas hensyn til andre er en selvfølge.
- Andre husholdningsapparater og elektriske apparater må heller ikke benyttes i denne tiden. Vær særlig oppmerksom på dører som smeller. Fyll og eller bråk må selvsagt ikke forekomme.
- PARKERING  
Bileiere skal alltid plassere sine kjøretøyer på sine tildelte plasser i garasjen eller på oppmerkede plasser ute. Parkering utenom oppmerkede plasser skal ikke forekomme.
- HUSDYR  
Det er tillatt med husdyr, men eier må påse at de ikke er til sjenanse for andre.
- LUFTING AV TØY  
Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy til sjenanse for andre.
- SØPPEL  
Søppel må sorteres i matavfall, papir og restavfall. Større esker og lignende må brettes godt sammen så det ikke opptar unødige plass i avfallscontainerene.  
  
Styret vil 1 til 2 ganger i året få satt ut en stor container så beboerne kan få kastet uønskede ting som har samlet seg opp i kjellerboder og lign.
- Det må ikke kastes annet enn toalett-papir i klosettene. Tilstopping som skyldes at det er kastet andre ting kan påføre sameiet store unødvendige utgifter. I påviselige tilfelle kan slike utgifter bli belastet den enkelte beboer. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til.
- Leilighetene må alltid være passe oppvarmet om vinteren så ikke rørene fryser. Dette gjelder spesielt hvis noen reiser bort for lengre perioder. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming og lignende er beboerne ansvarlig for.

- Dersom leiligheten er utleid i perioder må melding gis til styret og forretningsfører.

- Ganger holdes ryddige slik at det ikke er til hinder for felles bruk.

- Plakater og lignende er ikke tillatt oppsatt på bygningene for eksempel til salgsplakater ved salg av leiligheter.

- Inngangsdører og garasjeport **skal** alltid holdes lukket og låst . Vi er alle ansvarlig for å sikre et trygt sted å bo og hindre uønsket besøk.

- Lys i fellesarealene, garasjen og oppganger, bør ikke stå på unødvendig. Sidelysene i garasjen bør i hovedsak være avslått. Om dagen er det som regel unødvendig med belysning i oppgangene. Vi må sammen prøve å redusere felleskostnadene for strøm.

- De månedlige fellesutgiftene fastsettes av styret.

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SOLVANG TERRASSE

Organisasjonsnummer: 886477392

Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, TFK klubblokaler, Trudvangveien 79, 3117 Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Matthias Melby fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Matthias Melby fra OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Bjørn Flåm 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

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- 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 200 000.

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000  
✓ Vedtatt.

## 7. Innglassing

Fremmet av: Tom Sverre Vissgren

Forespørsel vedrørende

innglassing av terrasse(r).

Kan avdemppe problemer med tanke på voldsom økning i biltrafikken inn mot Gressbanen AS.

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

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:  
Knut Erik Orskaug

Følgende stilte til valg:  
Knut Erik Orskaug

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:  
Knut Gran  
Arne Olaussen

Følgende stilte til valg:  
Knut Gran  
Arne Olaussen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Pål Hornsnes  
Svein Nymoen

Følgende stilte til valg:  
Pål Hornsnes  
Svein Nymoen

**Valgkomitemedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:  
Anne-Kari Jahnsen

Følgende stilte til valg:  
Anne-Kari Jahnsen

Meteleder og protokollfører Matthias Melby /s/

Protokollvitne Bjørn Flåm /s/



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3303  
SAMEIET SOLVANG TERRASSE

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOLVANG TERRASSE

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

**Dato for årsmøtet:**

16. april 2026 kl. 18:00, TFK KLUBBHUS.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- Godkjenning av møteinnkallingen
- Årsrapport og årsregnskap
- Vannmålere
- Forslår at det innhentes et kostnadsoverslag ifm. en utvidelse i bredden av garasjeporten.
- Fastsettelse av honorarer
- Valg av tillitsvalgte
- Valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET SOLVANG TERRASSE

Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Kaja Bøe i OBOS er valgt.

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kaja Bøe foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått

3 av 18

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

#### Vedlegg

- 3303 Sameiet Solvang Terrasse revisjonsberetning 2025.pdf
- Årsregnskap\_sammenstilt.pdf

Sak 6

### Vannmålere

#### Forslag fremmet av:

Lillian Thoner

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Installere vannmålere. Det er mange enslige som bor i Sameiet. Tror ikke alle er godt nok informert om de kommunale avgifter, og at det mulig vil lønne seg for oss enslige å installere vannmåler.

#### Styrets innstilling

4 av 18

Styret har behandlet saken og sett på problemstillingen og økonomi rundt dette. Det er en vesentlig usikkerhet med tanke på lønnsomhet i et slikt prosjekt. Styret vil ikke anbefale forslaget

#### Forslag til vedtak

Det foreslås å installere vannmålere

Sak 7

### Forslår at det innhentes et kostnadsoverslag ifm. en utvidelse i bredden av garasjeporten.

#### Forslag fremmet av:

Tom Vissgren:

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Forslår at det innhentes et kostnadsoverslag ifm. en utvidelse i bredden av garasjeporten. Spesielt om vinteren når det er is/snø er det lett å manøvrere feil og derved skli i gal retning når det først er fryst på.

Fra før er jo portstørrelsen marginal og bilene er jo ikke blitt mindre disse tyve årene.

*Styret: Styret arbeider med saken og vil komme med en utredning på årsmøtet.*

#### Styrets innstilling

*Styret arbeider med saken og vil komme med en utredning på årsmøtet.*

#### Forslag til vedtak

Forslår at det innhentes et kostnadsoverslag ifm. en utvidelse i bredden av garasjeporten.

Sak 8

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen foreslår godtgjørelse for styret satt til samlet kr 200.000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

5 av 18

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henning Tollefsen
- Thor Ferner

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Nymoen
- Vera Haug

Sak 10

### Valgkomité

Det skal velges to personer til valgkomité

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Gunnar Haug Andersen
- Vidar Vallumrød

6 av 18

## Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2025

Sameiet Solvang Terrasse.

Styret har i løpet av året hatt 10 styremøter, i tillegg til løpende jevnlig kontakt.

Henvendelser fra sameiere har stort sett blitt løst fortløpende enkeltvis eller i dialog i styret.

Informasjon og vedlikehold:

Det er også i 2025 sendt ut informasjonsbrev med relevant informasjon for årstiden samt generell

informasjon. Den årlige dugnaden ble avholdt i mai for å få ryddet opp før 17.mai. Garasjevask ble

også gjennomført i mai.

Disse aktivitetene vil videreføres i 2026.

Styret jobber fortsatt aktivt med brannvern. Det ble på høsten avdekket avvik i noen av

branntavlene. Styret har blitt forsikret om at dette avviket ikke medvirker svikt i varsling, men dette

vil allikevel bli fulgt opp og skiftet ut så snart som mulig.

Jevnlig visuell kontroll av branntavler er videreført.

Styret mottar mange henvendelser angående biler som parkerer på vårt område. Dette gjelder blant

annet kunder som skal til Servicebygget ved gressbanen og det merkes når det er hjemmekamper på

fotballbanen.

Det er derfor besluttet å sette bommen til vår innkjøringen i drift slik at vi får bedre kontroll på inn –

og utkjøring. Automatikk er klargjort og det gjenstår noen justeringer, samt utsendelse av

informasjonsmaterieill til alle beboere. Dette skal sørge for enkel ut – og innkjøring for de som har

rett til å parkere på plassene til sameiet (beboere, pårørende, venner og bekjente og andre med

servicefunksjoner).

Annet:

-Alle heiser kontrolleres jevnlig. Selv om heisene fortsatt fungerer tilfredsstillende, erfarer vi

at elektronikk begynner å bli utdatert slik at det etter hvert vil bli vanskelig å skaffe deler.

-En del av vinduene mot vest er malt. Dette videreføres i 2026.

-Alle trappehus er rehabilitert som planlagt. Her var det mange bord som måtte skiftes på

grunn av råde. Styret valgte å skifte ut kun det som var ødelagt. Dette ble betydelig rimeligere

og ikke minst mer bærekraftig.

-Det er utført øvrig vedlikehold og reparasjoner som er meldt inn til styret.

-Protan har foretatt den årlige kontrollen av membran og sluk på tak og terrasser.

Kontrollrapporten viser ingen store feil ut over normal elde. Protan påpeker igjen mangel av

sikring på taket.

Økonomi:

Det har vært god budsjettkontroll gjennom hele året. Likviditeten har vært tilfredsstillende.

Planer for 2026:

-Bom i innkjøring vil settes i drift i løpet av våren.

-Alle fasader skal vaskes i løpet av våren 2026.

-Fortsatt maling av vinduer – kontroll av kledning på samtlige bygg.

-Fortsatt fokus på preventivt vedlikehold fremfor store utskiftinger.

-Dugnad, garasjevask og container for grovavfall. (vår/høst) som vanlig

## SAMEIET SOLVANG TERRASSE ORG.NR. 886477392, KLIENTNR. 3303

### RESULTATREGNSKAP

|                           | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|---------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader | 2    | 4 568 988        | 3 987 168        | 4 569 000        | 4 995 000        |
| Andre inntekter           | 3    | 1 600            | 4 025            | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b> |      | <b>4 570 588</b> | <b>3 991 193</b> | <b>4 569 000</b> | <b>4 995 000</b> |

### DRIFTSKOSTNADER:

|                            |   |                   |                   |                   |                   |
|----------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Personalkostnader          | 4 | -28 200           | -28 200           | -28 200           | -28 200           |
| Styrehonorar               | 5 | -200 000          | -200 000          | -200 000          | -200 000          |
| Revisjonshonorar           | 6 | -11 711           | -8 838            | -11 000           | -11 330           |
| Forretningsførerhonorar    |   | -192 200          | -184 810          | -195 000          | -203 775          |
| Konsulenthonorar           |   | -1 890            | -10 370           | -20 000           | -20 000           |
| Drift og vedlikehold       | 7 | -2 281 969        | -1 917 269        | -2 015 000        | -2 460 000        |
| Forsikringer               |   | -267 286          | -184 289          | -320 000          | -358 400          |
| Energif/yring              | 8 | -364 530          | -344 230          | -400 000          | -400 000          |
| TV-anlegg/bredbånd         |   | -515 268          | -456 768          | -460 000          | -530 000          |
| Andre driftskostnader      | 9 | -502 219          | -445 581          | -452 000          | -459 350          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b> |   | <b>-4 365 272</b> | <b>-3 780 356</b> | <b>-4 101 200</b> | <b>-4 671 055</b> |

|                       |  |                |                |                |                |
|-----------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> |  | <b>205 316</b> | <b>210 837</b> | <b>467 800</b> | <b>323 945</b> |
|-----------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|

### FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:

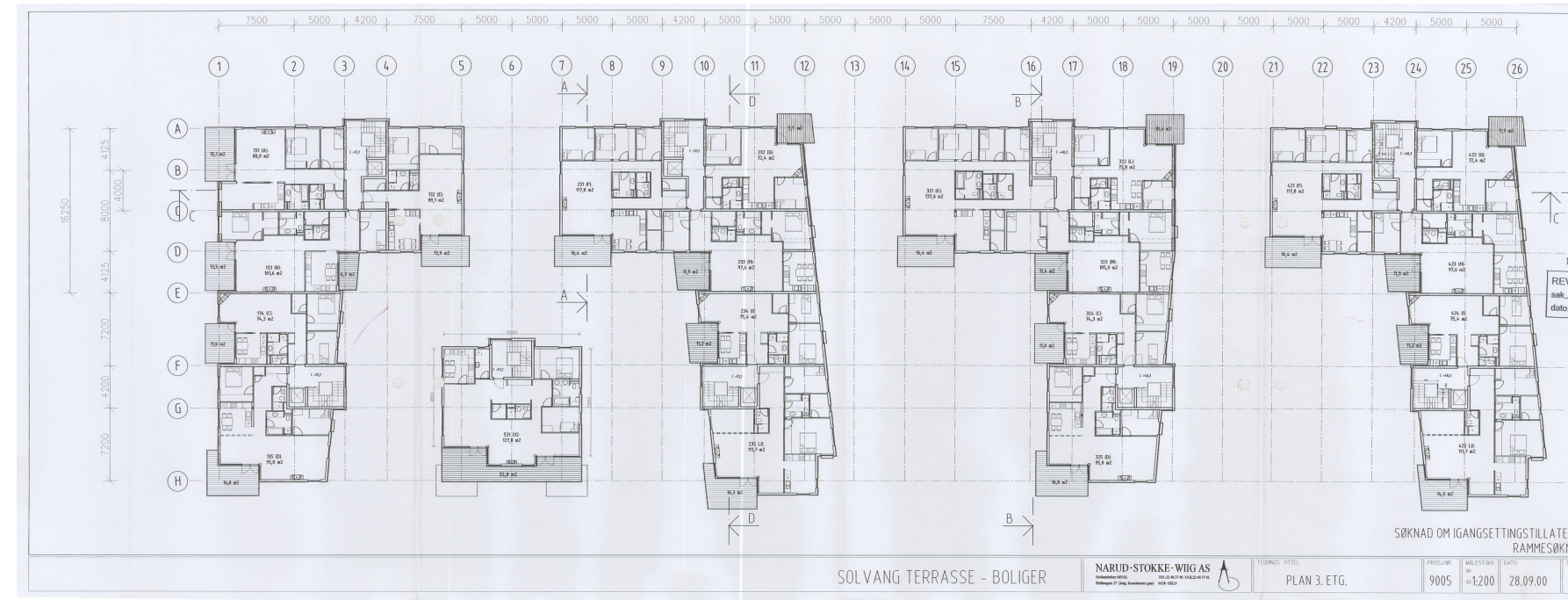
|                                    |    |               |               |               |               |
|------------------------------------|----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Finansinntekter                    | 10 | 43 334        | 42 534        | 40 000        | 40 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |    | <b>43 334</b> | <b>42 534</b> | <b>40 000</b> | <b>40 000</b> |

|                    |  |                |                |                |                |
|--------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ÅRSRESULTAT</b> |  | <b>248 649</b> | <b>253 370</b> | <b>507 800</b> | <b>363 945</b> |
|--------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|

Overføringer:

Til opptjent egenkapital: 248 649 253 370





### 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løst 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, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- 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 Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakertakker og skjeggkre

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- 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 hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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

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

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

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

#### 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 forbrukerkjøper. 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.

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Eiendomsrådet for forbrukerorganisasjonene

### 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 bygningsskyndiges 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 salgsoppgaven 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 bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene 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 bygningsskyndige 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 tilfredsstiller de nye kravene.**

### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven 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.

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
Norstatstat.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. 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 salgsoppgåve og tilstandsrapport.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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 budgiverne 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 fulltmektig.

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



# 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 15.04.2026 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)