

# Trudvangveien 24B

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Trudvangveien 24B

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter

## Trudvangveien 24B

Prisantydning	3 150 000
Fellesgjeld	261 000
Omkostninger	19 446
Totalpris	3 430 446

Bruksareal	77,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	64,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	13,0 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	4
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	7 338 m <sup>2</sup>
Byggeår	1956

## Kontakt vår megler



**Bjørnar Leirdal**

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

## Trudvangveien 24B

Velkommen til Solvang og Trudvangveien 24B. Her får du en lekker, moderne og gjennomgående leilighet i 4. etasje. Leiligheten har nylig vært gjenstand for en omfattende oppussing- og modernisering og fremstår med en gjennomgående god standard. Leiligheten har nytt godt utstyrt kjøkken med waterguard og helt nye integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet har for øvrig godt med skap og skuffer. For øvrig er det meste av det elektriske anlegget byttet. Leiligheten er innredet i stilfulle og tidsriktige farger og har nye gulv og himlinger på soverom, hall, kjøkken og stue. Ut fra stuen har du en fin balkong, vestvendt med flott utsikt! Badet er også oppgradert de senere år og har vegghengt wc, dusjkabinett og servant. Godt med lagringsmuligheter med bod både på loft og i kjeller. Her kan du flytte rett inn!!













## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Solvang i Tønsberg kommune. Området ligger litt tilbaketrukket fra sentrum, men har fortsatt gangavstand til togstasjon, matbutikk, kjøpesenter og Brygga. I nærområdet finnes både lekeplass, fotballbane, tennisanlegg, flotte idrettsanlegg og treningssenter. Det er også umiddelbar nærhet til fint turterreng.

Maier Arena (tidligere Tønsberg stadion) er kun en kort spasertur unna og har gode fasiliteter for et bredt utvalg idrettsgrener. Her finner du blant annet ishall med ishockey og kunstløp, flerbrukshall, turnhall, innendørs skytebane, friidrettsanlegg, flere ballbaner i kunst- og naturgress, 18-hulls Frisbeegolfbane, kunstisbane, lysløype og akebakke.

Frodeåsen og Greveskogen ligger i tilknytning til idrettsanlegget og er et nydelig turområde med en rekke stier. Grevestien går gjennom et variert natur- og kulturlandskap, blant annet fugleobservasjonstårnet i Ilene. Greveskogen har to lysløyper og er tilknyttet oppkjørte skiløyper videre inn i marka. Fra boligen er det også kun 10 min til messeområde og 1 min til en skogsti som går til Eik og Barkåker.

## Trudvangveien 24B

Nabolaget Solvang/Stenmalen - vurdert av 42 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

🚗 Severin Kjærs vei Tverrveien Linje 110	2 min ⚡ 0.2 km
🚗 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	19 min ⚡ 1.6 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

### Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Træleberg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	21 min ⚡ 1.9 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	22 min ⚡ 1.9 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	23 min ⚡ 1.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	6 min ⚡ 2.4 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	18 min ⚡ 1.5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	23 min ⚡ 1.9 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Tønsberg Elektriske AS	3 min ⚡
🚗 Circle K Tønsberg	9 min ⚡



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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Trudvanglia barnehage (0-5 år) 48 barn	5 min ⚡ 0.3 km
Solvangkirken barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min ⚡ 0.8 km
Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	16 min ⚡ 1.3 km

### Dagligvare

Meny Heimdal PostNord	7 min ⚡ 0.6 km
Kiwi Heimdalsvingen	9 min ⚡

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Støynivået  
Lite støynivå 93/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100



Vedlikehold hager  
Godt velholdt 89/100

### Sport

🏆 Osebergstien Balløkke Ballspill	5 min ⚡ 0.3 km
🏆 Camilla Collettsvei Balløkke Ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
🏆 Sporty24 Tønsberg	8 min ⚡
🏆 EVO Tønsberg	8 min ⚡

### Boligmasse



«Rolig og veldig sentralt til alt vi trenger. I tillegg er det utsikt herfra!»

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

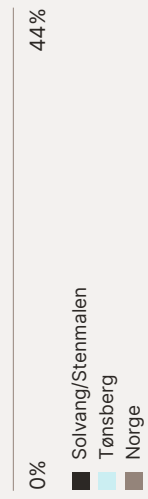
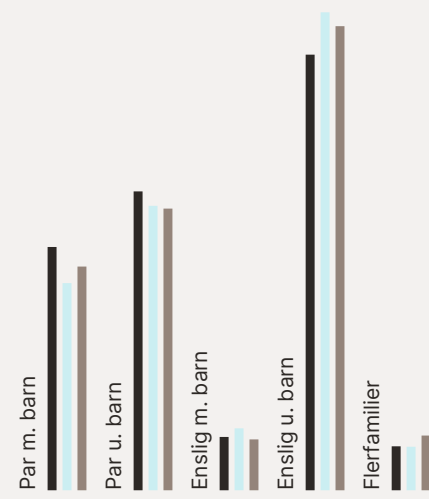
### Varer/Tjenester

🏪 Farmandstredet	20 min ⚡
🏪 Vitusapotek Kilen	8 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

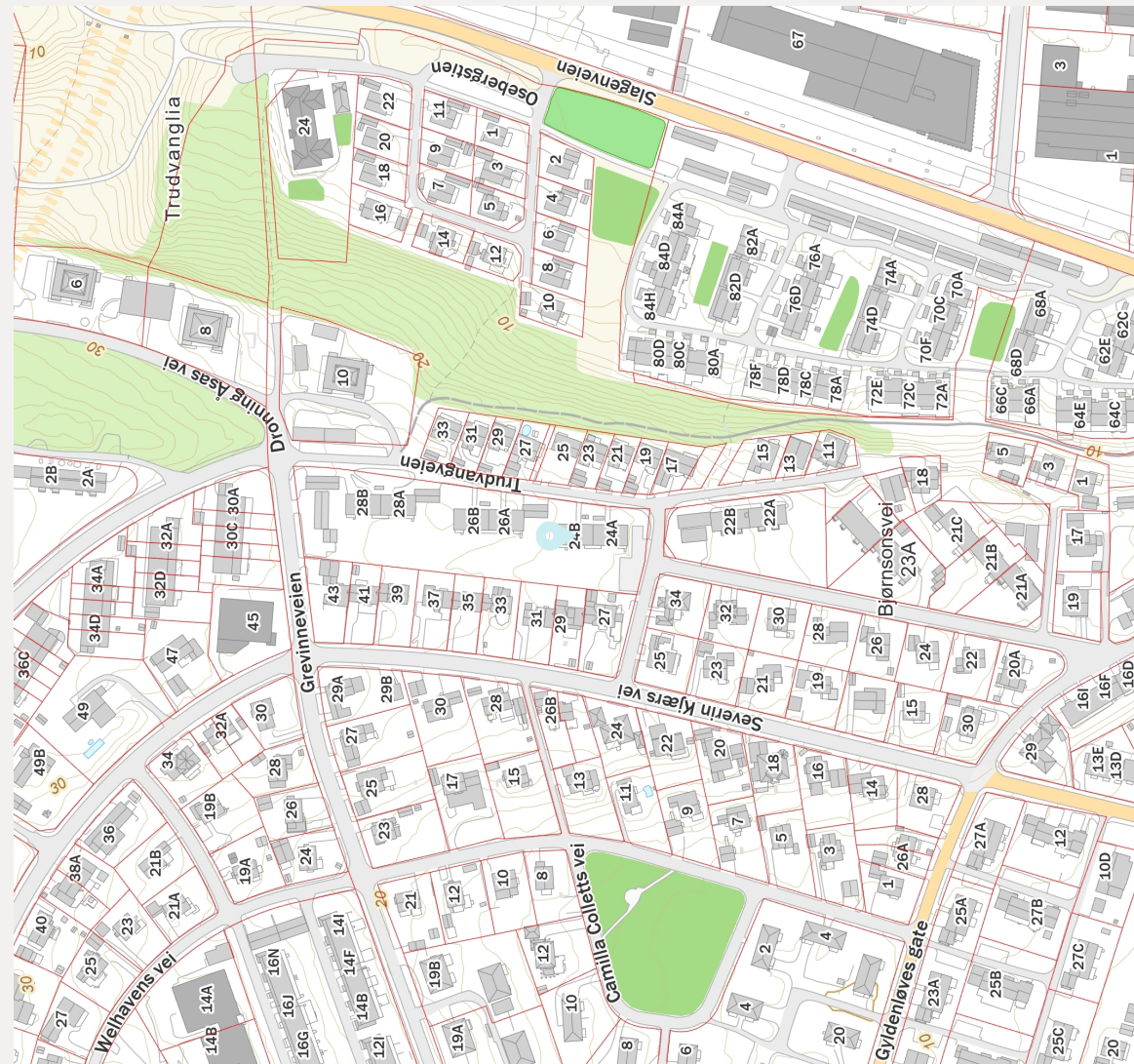
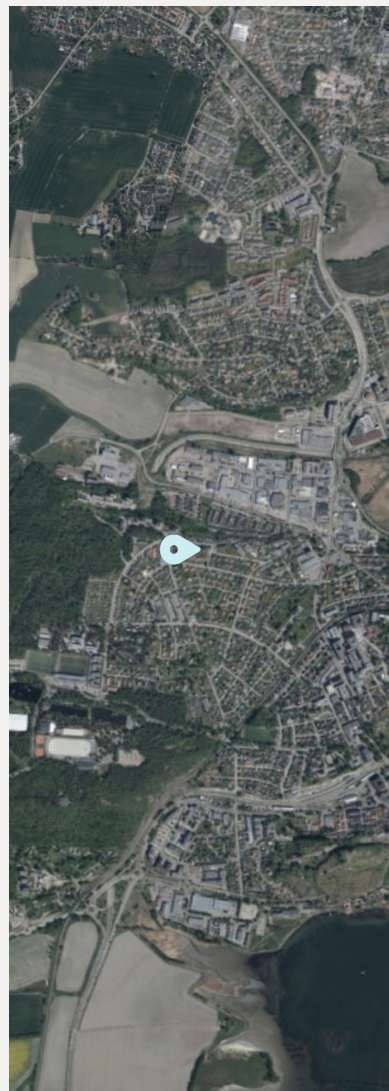


### Familiesammensetning



### Sivilstand

Sivilstatus	Norge
Gift	33%
Ikke gift	54%
Separert	9%
Enke/Enkemann	4%



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





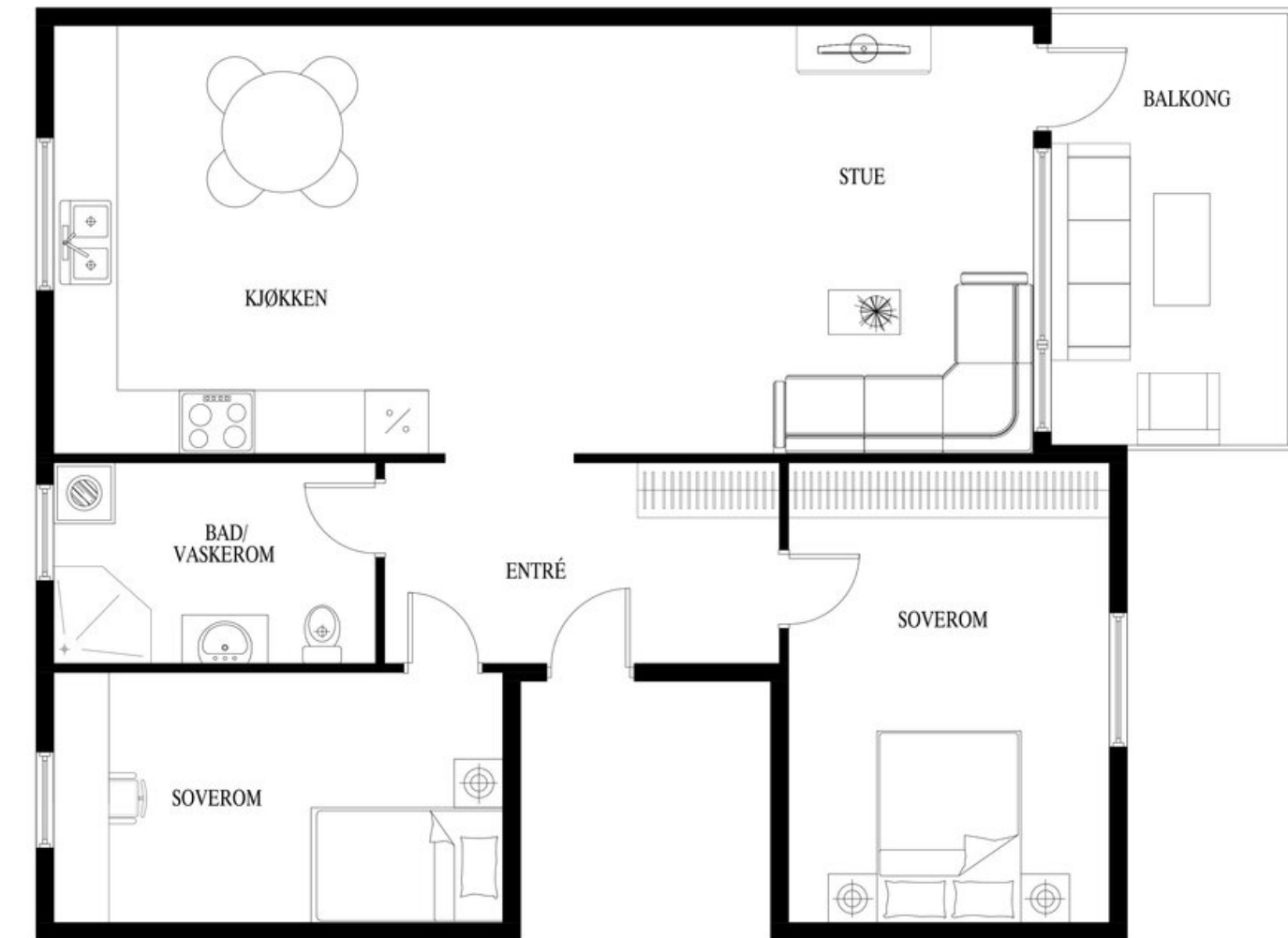
## Innhold

4. etasje med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom og flott bad.  
Bod i kjeller og på loft

BRA 77,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 64,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 13,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 77,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 64,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 13,0 m<sup>2</sup>

## 4. etasje:

BRA-i: 64 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 13 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod på loft (6 m<sup>2</sup>), bod i 1. etasje (3 m<sup>2</sup>) og bod i kjeller (4 m<sup>2</sup>).

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 01.04.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Adkomst

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

## Parkering

Borettslaget har 20 garasje plasser som leies ut etter ventelister. Dersom man ønsker garasje plass, må det søkes styret. Garasjeleie etter gjeldene satser. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende satser ved overdragelse eller bytting av garasje plass.

## Byggemåte

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk som er en del av et borettslag oppført i 1956. Boligen fremstår med gjennomgående god standard og normal tilstand sett opp mot alder og utførelse. Det er i hovedsak registrert nyere overflater og oppgraderinger, med lite slitasje og uten behov for umiddelbare tiltak. Våtrommet er av nyere dato og fremstår med funksjonelle løsninger, med fall mot sluk. Det er registrert et mindre avvik knyttet til begrenset oppkant ved avløpsstuss, som gir redusert sikkerhet mot vanninntrengning ved lekkasje. Det er registrert høydeavvik i etasjeskille i stue. Termostatene på radiatorene i begge soverom fungerer ikke. Tekniske installasjoner, kjøkken og øvrige innvendige overflater fremstår som oppgraderte og funksjonelle, med forventet standard fra senere tids modernisering. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt, med lavt vedlikeholdsbehov på kort sikt.

## Utvendig

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiumsbeslått utside, samt enkelte vinduer med 3-lags glass. Inngangsdør er av eldre dato, og balkongdør er fra 2015 med 2-lags glass. Balkongene er utført med betongdekke behandlet med epoxymaling, og rekkverk i stål med glassfelt.

## Innvendig

Gulv er belagt med laminat og beleg. Vegger er utført i sparklet og malt betong samt gipsplater, og himlinger er nedforet med sparklet og malt gips. Etasjeskille er utført med prefabrikkerte hulldekker i betong. Innvendige dører er utført med malte trekarmer og slette dørblader.

## Våtrom

Badet er oppført i 2021 med vegger i vinylbelegg og himling i sparklet og malt gips. Gulvet har beleg med fall mot sluk. Sanitærinstallasjoner er tilknyttet vannfordelings skap plassert i vegg, og rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte.

## Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med slette malte fronter og laminat benkeplater. Det er integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator er utført med kullfilter.

## Tekniske installasjoner

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg med vannbåren varme via radiatore. Vanninstallasjoner er utført som rør-i-rør system med fordelerskap i boenheten. Avløpsrør er av plast og ført til felles avløpssystem. Det er installert elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt mekanisk avtrekk på bad og friskluftventiler i boligen. Varmtvann leveres fra benkebereder

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

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

- Terrassene i Borettslaget ble utbedret. Utført i 2025 av faglært.
- Ble overvann i kjeller, tror det var i 2022, det ble utbedret av borettslaget. Hvem som gjorde det vet ikke jeg, borettslaget har oversikt over hvem som utførte arbeidet. Etter utbedring, ingen vann eller oversvømmelse i kjeller.
- Det ble lagt opp stikkontakter på terrassen. Utført i 2021 av faglært ved Vestfold Elektro AS.
- Det skal byttes regulatorer på 2 av radiatorene i leiligheten, dette betales av borettslaget.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 13.04.2026.

#### Tomt

Denne tomten er fellesfestet - 7338,00 kvm. Festet tomt på 7 338,6 kvm som tilhører borettslaget. Festeavgift er inkludert i felleskostnader. Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, noe beplanting og asfalterte gangveier.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 21.05.1959 og ferdigattest for opparbeidelse av biloppstillingsplass. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjent vedtak for utvidelse av balkonger, men det mangler ferdigattest/brukstillatelse. Slik tillatelse kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leiligheten ble oppgradert i 2021. I den forbindelse er planløsningen endret ved at tidligere kjøkken er tatt i bruk som soverom, og nytt kjøkken er etablert i et tidligere soverom.

#### Adgang til utleie

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

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg med vannbåren varme via radiatorer.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 4 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 150 000,- Andel fellesgjeld kr 261 000,-

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

8 406,00,- (Avklaring forkjøpsrett )  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 430 446,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 261 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Felleskostnader

Kr. 7 830,- pr. mnd.

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

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

#### Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader per måned.

#### 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 fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 261 000,- pr. 27.03.2026. Selskapets totale gjeld er kr. 10 569 007,- pr. 31.12.2025.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 14 675,- pr. 31.12.2025.

#### Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: 98207536407 - OBOS-banken AS  
Type: A  
Restsaldo (per 31.12.2025): 10 569 007,-  
Innfrisesdato: 30.05.2046  
Terminer pr. år: 12  
Type rente: Flytende  
Rente: 5,17 %

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

#### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

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

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 720 821,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 883 283,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Opggitt 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.

#### Borettslaget

Solvang Borettslag, Orgnr: 953 174 588

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i borettslaget er Emilie Martinsen Haugstad.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne.

Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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

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

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 76 000,-.

#### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og øvrige andelseiere i boligbyggelaget (OBOS). Forkjøpsretten vil avklares etter salg. Kjøper må betale et gebyr på kr. 8 406,- dersom forkjøpsretten benyttes. Når eiendommen er solgt vil OBOS ta kontakt med de som har meldt forkjøpsrett for endelig avklaring av denne.

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

**Forsikring**

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. 561585.

**Regnskap**

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 3 657 186,-

Driftskostnader kr. 2 521 967,-

Årsresultat kr. 546 881,-

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

**Vedtekter og husordensregler**

Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere.

Ingen kan eie mer enn én andel.

Borettslaget har dugnadsgebyr. Gebyret innbetales hver måned og utbetales over felleskostnadene i januar året etter, dersom andelshaver stiller til dugnader.

**Dyrehold**

I henhold til borettslagets husordensregler er husdyr tillatt. Styret skal informeres ved anskaffelse, og det påpekes at det påligger dyreholder et særst stort ansvar for å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer i form av lyd, lukt o.l.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse – nåværende 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 bompengeinnkrevning fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Rettigheter og heftelser**

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

Festekontrakt - vilkår, tinglyst 05.11.1957, dagboknr. 3030.

Fellesobligasjon for borettsinnskudd, tinglyst

05.02.1964, dagboknr. 433.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing.

Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen: Komfyr, platetopp og kjøl/frys. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Gardiner og vitrineskap i stuen.

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 burettslag (burettslagslova)

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

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

#### Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova)

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

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

#### Behandling av personopplysninger

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

#### Eier

Eier er Vidar Henriksen.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Trudvangveien 24B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1010, bnr. 215, andelsnr. 11 i Solvang Borettslag i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260109.

#### Megler og meglers vederlag

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

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

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

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

#### Dato

15.04.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Trudvangveien 24B, 3117 TØNSBERG

07. Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trudvangveien 24B	Trudvangveien 24B	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøp 30/4-2021 overdagelse 28/5-2021

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 her hele tiden.

Har du kjennskap til feil /t 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

Eika Forsikring AS-75

### Informasjon om selger

Selger

Henriksen, Vidar

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

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

### Tak, yttervegg og fasade

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

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

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Terrasene i Borettslaget ble utbedret.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Spør borettslaget, for det vet ikke jeg.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
Ble oversvann i kjeller, tror det var i 2022, det ble utbedret av borettslaget. Hvem som gjorde det vet ikke jeg, borettslaget har overdikt over hvem som utførte arbeidet. Etter utbedring, ingen vann eller oversvømmelse i kjeller.

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

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

Side 2

8.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**  
2022

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

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Spør borettslaget, jeg vet ikke hvem som gjorde det.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Borettslaget sitter på informasjon

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

**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

10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2021

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Det ble lagt opp stikkontakter på terrassen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Vestfold Elektro AS

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

**Rør**

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

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

Side 3

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**  
Det skal byttes regulatorer på 2 av radiatorene i leiligheten, dette betales av borettslaget. Planlagt utførelse Mai/Juni 2025.

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

**Skjevheter og sprekker**

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

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

**Sopp og skadedyr**

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

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

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

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

Side 4

**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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

**Andre opplysninger**

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

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

**Boligselgerforsikring**

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67041144

Side 5

## Egenerklærings skjema

Name: Vidar Henriksen Date: 2026-04-07

Identification: Vidar Henriksen

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter  
Trudvangveien 24 B, 3117 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 1010, bnr. 215  
# Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-I: 64 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.04.2026 Rapportdato: 13.04.2026 Oppdragsnr.: 21239-1029 Referansenummer: EE9183

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 takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

## 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 byggeplan.

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.: 21239-1029

Befaringsdato: 01.04.2026

Side: 2 av 16

Trudvangveien 24 B, 3117 TØNSBERG  
Gnr 1010 - Bnr 215  
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering  
Granerødveien 12  
3160 STOKKE



## 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 våttrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspik.

## 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 forberedt.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlig • etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygning
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearbeid
- 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 vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21239-1029

Befaringsdato: 01.04.2026

Side: 3 av 16

Trudvangveien 24 B, 3117 TØNSBERG  
Gnr 1010 - Bnr 215  
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering  
Granerødveien 12  
3160 STOKKE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 21239-1029

Befaringsdato: 01.04.2026

Side: 4 av 16



## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 4. etasje i en boligblokk som er en del av et borettslag oppført i 1956. Boligen fremstår med gjennomgående god standard og normal tilstand sett opp mot alder og utførelse.

Det er i hovedsak registrert nyere overflater og oppgraderinger, med lite slitasje og uten behov for umiddelbare tiltak. Våtrommet er av nyere dato og fremstår med funksjonelle løsninger, med fall mot sluk.

Det er registrert et mindre avvik knyttet til begrenset oppkant ved avløpsstuss, som gir redusert sikkerhet mot vanninntrengning ved lekkasje.

Det er registrert høydeavvik i etasjeskille i stue. Termostatene på radiatorene i begge soverom fungerer ikke. Tekniske installasjoner, kjøkken og øvrige innvendige overflater fremstår som oppgraderte og funksjonelle, med forventet standard fra senere tids modernisering.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt, med lavt vedlikeholdsbehov på kort sikt.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiumsbeslått utside, samt enkelte vinduer med 3-lags glass. Inngangsdør er av eldre dato, og balkongdør er fra 2015 med 2-lags glass.

Balkongene er utført med betongdekket behandlet med epoxy-maling, og rekkverk i stål med glassfelt.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat og beleg. Vegger er utført i sparklet og malt betong samt gipsplater, og himlinger er nedforet med sparklet og malt gips.

Etasjeskille er utført med prefabrikkerte hulldekker i betong. Innvendige dører er utført med malte trekarm og slette dørblander.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppført i 2021 med vegger i vinylbelegg og himling i sparklet og malt gips. Gulvet har beleg med fall mot sluk.

Sanitærinstallasjoner er tilknyttet vannfordelingskap plassert i vegg, og rommet har mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette malte fronter og laminat benkeplater.

Det er integrert stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøll-fryseskap.

Ventilator er utført med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg med vannbåren varme via radiatorer.

Vanninstallasjoner er utført som rør-i-rør system med fordelerskap i boenheten.

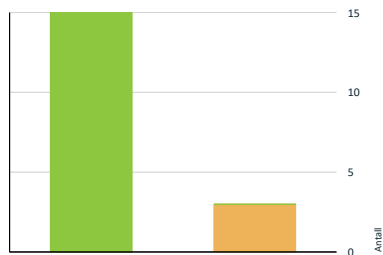
Avløpsrør er av plast og ført til felles avløpssystem.

Det er installert elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt mekanisk avtrekk på bad og friskluftventiler



## 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.

### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

**Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet** [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten gjelder den aktuelle boenheten i et borettslag. Vurderingen omfatter bygningsdeler og installasjoner som tilhører og naturlig betjener denne boenheten.

Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder yttertak, yttervegger, bærekonstruksjoner, trapperom, tekniske føringer og øvrige fellesarealer, er ikke fullstendig tilstandsvurdert, men kun vurdert i den grad de er visuelt tilgjengelige og har direkte betydning for boenheten.

Forvaltning, drift og vedlikehold av felles konstruksjoner og installasjoner tiligger borettslaget, og det er ikke foretatt kontroll av vedtekter eller ansvarsfordeling utover det som fremkommer av opplysninger gitt ved befaring.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



#### Byggeår

1956

#### Anvendelse

Boligformål

#### Standard

Boligbygget fremstår med normal standard ut fra byggeår, med oppgraderte balkonger og enkelte nyere elementer.

#### Vedlikehold

Andelseler har vedlikeholdsansvar for egen bruksenhhet, mens vedlikehold av bygningens felles konstruksjoner og installasjoner tilhører borettslaget. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Overflate behandlet gulv balkong
2022	Modernisering	Alle overflater modernisert
2021	Modernisering	Byttet stikkontakter på balkongen
2015	Ombygging	Balkong ekspandert
2015	Modernisering	Sikringskapet er av eldre utførelse, men er oppgradert med nyere innmat med automatske sikringer og jordfeilbeskyttelse.

#### UTVENDIG

##### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiumsbeslått utside, blant annet i kjøkken og soverom. Vindu i soverom 2 er utført som aluminiumsbeslått trevindu med 3-lags glass.

I stue er det montert fastkarmvinduer i malt tre med 2-lags glass uten utvendig beslag.

Vinduene er byttet i perioden 2008 til 2016.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuktsikring, fall til sluk og dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 4 ETASJE > BAD

##### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har vegger med vinylbelegg og himling av sparklet-malt gips.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 4 ETASJE > BAD

##### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt høydeforskjell fall mot sluk med tilstrekkelig høydeforskjell fra dørterskel til sluk. Det er ikke registrert motfall eller forhold som hindrer avrenning. Fallforholdene vurderes som funksjonelle.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 4 ETASJE > BAD

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

#### Beskrivelse

Dusjen har avløp ført til avløpsstuss opp av gulvet, og sluket er plassert under servantskapet.

Gulvet er belagt med vinylbelegg som fungerer som tettesjikt

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det er registrert avløpsstuss opp av gulv under dusjkabinett med begrenset oppkant på gulvbelegg.

Utførelsen gir redusert sikkerhet mot vanninntrengning ved lekkasje og avviker fra anbefalt praksis.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak kan omfatte etablering av tilstrekkelig oppkant og tetting rundt avløpsstuss.



#### 4 ETASJE > BAD

##### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vannfordelingskapet er plassert i vegg bak toalettet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 4 ETASJE > BAD

##### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte er plassert på vegg og føres ut via ytterveggen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 4 ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltacking i tilleggende 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.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



#### KJØKKEN

#### 4 ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har slette malte fronter, laminat benkeplater, steikovn, induksjons plateropp, oppvaskmaskin og kjøll-fryseskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 4 ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilatoren er utstyrt med kullfilter.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg med vannbåren varme. Vannforsyning til leiligheten er etablert med rør-i-rør system, med fordelerskap plassert i boenheten. Videre fra skapet går vannrørene til sanitærutstyr på bad og kjøkken.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør av plast som er ført til vertikale rørsjakter videre ned i bygget. Avløpssystemet er utført slik at staking og rensing skjer via felles tilgjengelige punkter. Det er ikke registrert egen stakeluke i leiligheten.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte på badet, og for øvrig så er det installert friskluftventiler.

#### TO 2 Varmesentral

##### Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg som betjener bygget. Anlegget er et fellesanlegg i sameiet og leverer varme til oppvarming. Oppvarming i boligen skjer via radiatorer i stue og soverommene.

Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige komponenter i leiligheten. Øvrige deler av anlegget, herunder sentral og fordelingsystem, er ikke vurdert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Termostatene på radiatorene i begge soverom fungerer ikke.

##### Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Utskifting av termostater anbefales. Det opplyses i egenerklæringen at dette er planlagt utført.

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Boligen har en 120 liters benkebereder montert i kjøkkenet.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 21239-1029

Befaringsdato: 01.04.2026

Side: 9 av 16



## Tilstandsrapport

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

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

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant Det er ikke registrert forhold som åpentbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet basert på visuelle observasjoner. Boligen ligger ikke i ras eller skredutsatt område ifølge tilgjengelige farekart fra NVE.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eitlesyn) eller registrert elektrivirksomhet, 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. Et anlegg kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrivirksomhet.

##### Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg fra 2015. 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 eitlesynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eitlesynsrapport (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.  
**2015**
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 Eitlesyn (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 e-kontroll?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 21239-1029

Befaringsdato: 01.04.2026

Side: 10 av 16



## 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

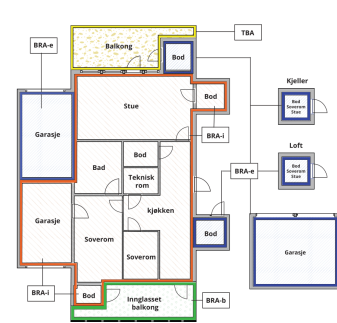
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i) Areal et innenfor boenhete(n)e

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal et av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

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

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

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

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

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



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

### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningssloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 21239-1029

Befaringsdato: 01.04.2026

Side: 11 av 16



## 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)		
Loft		6		6	
4 Etasje	64			64	
1 Etasje		3		3	
Kjeller		4		4	
SUM	64	13			
SUM BRA	77				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4 Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
1 Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Bod Loft - 5,8 m2 BRA-e

Bod 1 etasje - 2,7 m2 BRA-e

Bod Kjeller - 4,3 m2 BRA-e

Leilighet 63,8 m2 BRA-i

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Leiligheten ble oppgradert i 2021.

I den forbindelse er planløsningen endret ved at tidligere kjøkken er tatt i bruk som soverom, og nytt kjøkken er etablert i et tidligere soverom. Det foreligger godkjente tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Endret planløsning kan være søknadspiktig og er ikke dokumentert godkjent av kommunen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

**Kommentar:** Det ble utført store oppgraderinger av leiligheten i 2021.

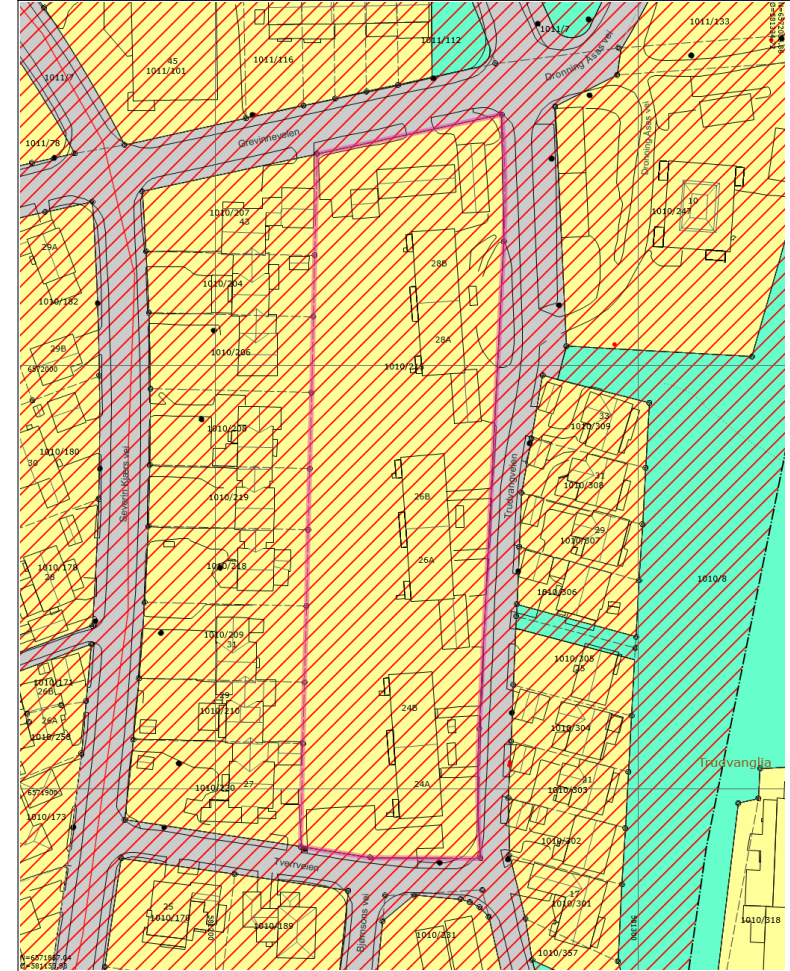
Oppdragsnr.: 21239-1029

Befaringsdato: 01.04.2026

Side: 12 av 16



 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Trudvangveien 24B 3117 TØNSBERG, m.fl.				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				



27.03.2026 09:03:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

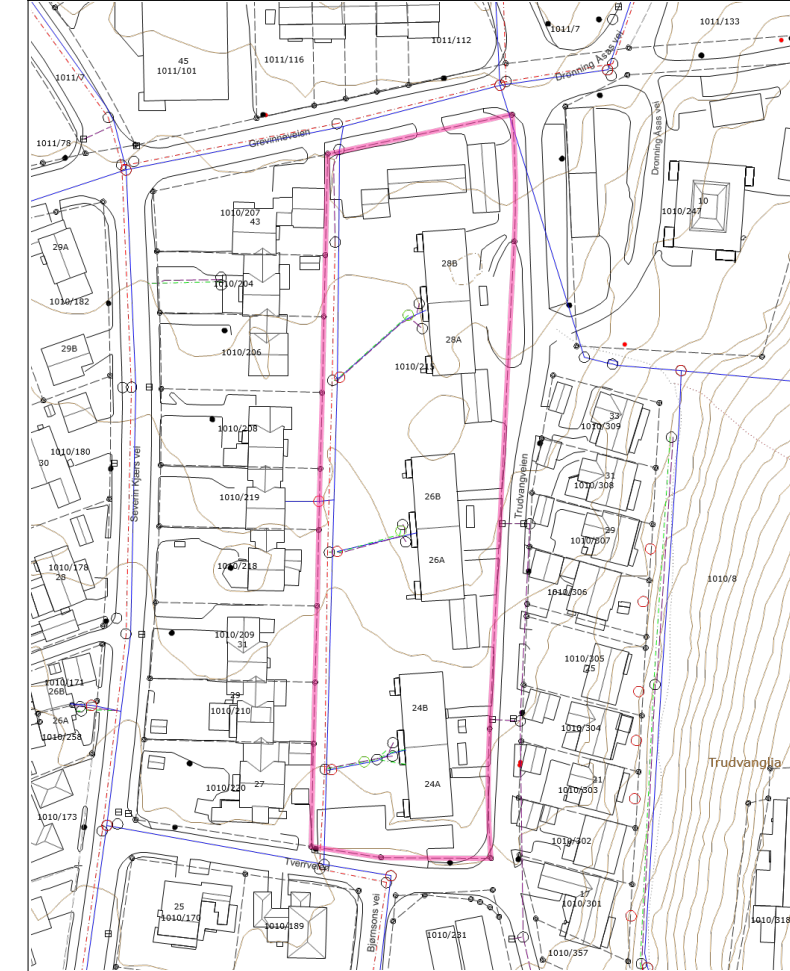
Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Gateløys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekant	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	
	Grense for faresoner	
	Veg - Nåværende	
	Forsenkningskurve	
	Anslått grensepunkt	
	Matrikkelnummer.	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Traktorveg	
	Husnummer med bokstav	
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Ras- og skredfare	
	Blå/grønnstruktur - Nåværende	
	Høydekurve	

27.03.2026 09:03:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Trudvangveien 24B 3117 TØNSBERG, m.fl.				
	Annen info:					



27.03.2026 09:00:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Kum - annen eier	
	Avløp felles	
	Vannledning uten Vestfold vann	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Terrenform	
	Skap	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Sti	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Høydekurve	
	Matrikkelnummer.	
	Mast	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Veranda	
	Traktorveg	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	
	Forsenkningskurve	

27.03.2026 09:00:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



## Ferdigattest

meddelt for det for Tønsberg Boligbyggelag

utført v/byggm. Arne Gusdal

anmeldte bygningsarbeide på vei B nr. 24

nemlig oppførelse av boligblokk med

14 leiligheter. Bebygget areal: 318 m<sup>2</sup>

Tønsberg den 21. mai 1959.

Gebyr kr. 70,-

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

Deres ref.: 28260109. Vår ref.: 3127-1-11. Dato: 27.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: SOLVANG BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 953174588  
Andelseier: Henriksen, Vidar  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 11  
Adresse: Trudvangveien 24 B, 3117 TØNSBERG  
Andelsnummer: 11  
Gnr. 1010  
Bnr. 215

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00,-

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf. polisenummer 561585
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser som 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.

Borettslaget har 20 garasjeleieplasser, plass nummer 50501 - 50520, det søkes om plass til styre solvang@styrerommet.no eller vibbo. Garasjeleie etter gjeldene satser. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende satser ved overdragelse eller bytting av garasjeleie. Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor, den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning.

Borettslaget fester tomten av Tønsberg Kommune.  
Systemmekler bestilles av styreleder solvang@styrerommet.no eller vibbo. Leverandør Nokas Teknisk Sør AS. Selskapet har dugnadsgebyr. Gebyret innbetales hver måned og utbetales over felleskostnadene i januar året etter, dersom andelshaver stiller til dugnad. Innglassing av balkong (vedtatt i generalforsamling 12.3.2018) Andelseier er selv ansvarlig for sin innglassing med de kostnadene det medfører.  
Innglassing skal ligge så nært opp til eksisterende utførsel og farge som mulig.  
I hvert enkelt tilfelle skal andelseier søke styret om tillatelse, med beskrivelse av materialer, fasadetegninger og utførende firma.

Når innglassing er utført, går vedlikeholdspikten over til borettslaget. Andelseier betaler en vedlikeholds pris på kr. 14,- pr. m2, glassflate vegg pr. mnd., og samme pris pr. m2 tak flate. Prisen øker med samme % som felleskostnadene. Kosten kommer som egen linje. (2018 priser) Ved søknad: I hver søknad skal det foreligge beskrivelse av materialer, fasadetegninger og utførende firma.

Når godkjenning fra styret foreligger, kan andelseier søke kommunen om fasadeendring. Innglassing kan igangsettes når det foreligger godkjenning fra kommunen og det kan dokumenteres til styret.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207536407  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,17%  
Restsaldo: 10 569 007,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2046  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 830,00,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	50,00	
Felleskostnad	7 780,00	

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 48,-  
Fradragsberettigede kostnader: 14 577,-  
Annen formue: 14 675,-  
Gjeld: 280 060,-

### Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS  
Lånenummer: 98207536407  
Restsaldo: 260 999,95  
Kapitalkostnader: 1 736,20

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 260 999,95,-, pr. dags dato.

### For boliger som har fellesskjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

#### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å beljene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelt lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

### Vedtekter

#### for Solvang borettslag org nr 953 174 588

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. september 1957, med endringer vedtatt på generalforsamlinger, senest 13.05.1996, 09.05.2005 og 22.04.2013

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

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

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

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato

17.04.2010, tidligere Tønsberg – Nøtterøy boligbyggelag.

#### 2. Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

## 4. Boret og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styre kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### 6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

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

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## ORDENSREGLER

For Solvang borettslag  
Redigert 25/8-21

Ordensreglene innebærer ikke bare plikter, men skal først og fremst sikre andelseierne orden, ro og hygge i og rundt boligene.

- Mellom kl. 23.00 og 07.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at naboene ikke forstyrres. Det er en selvfølge at alle får sin nattesøvn. Før spesielle situasjoner som kan medføre vesentlig støy bør det gis nabovarsel.
- Banking, snekring, boring o.l. er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00. Lørdager avslutter vi kl. 17.00 og søndag, helligdager og offentlige høytidsdager tar vi fri.
- Risting av matter, sengeklær m. v. skal ikke skje fra balkongen eller vinduer. Ingen lufting ut i oppgangen fra leilighetene og vi tar klesvask av tørkestativene på søndager og helligdager.
- Personlige eiendeler - som fottøy, leker, barnevogner osv. samt søppel skal ikke oppbevares i oppgangene/korridorene p.g.a brannvern.
- Husdyrhold er tillat. Styret skal informeres ved anskaffelse, og det påpekes at det påligger dyreholder et særs stort ansvar for å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige naboer i form av lyd, lukt o.l. Husdyr må holdes i bånd når det ledes inn og ut fra fellesganger, og må holdes under oppsyn når de luftes på borettslagets eiendom. Avføring skal plukkes opp umiddelbart.
- Styret henstiller om at lyset i oppgangene blir stående på hele døgnet, da det nå er sparepærer i alle lamper. Levetiden på disse pærene avkortes når de slås av og på.
- Det er ikke tillatt å sette sykler og annet i mellomgangen selv om det regner. Sykler og denslags skal enten stå ute i sykkelstallen eller settes inn i sykkelboden.
- Ukjente som benytter dørtelefonen må følges ut igjen hvis de blir sluppet inn (f.eks. dørselgere).

9. Det er et felles ansvar å sørge for at det er rent og ryddig i fellesområdene.

- Det skal ryddes/holdes orden i uadressert reklame og aviser som ligger i fellesarealet.
- Det skal være orden rundt inngangspartiet og trappen ute når det gjelder løv, grus og annet.
- Om vinteren skal det måkes snø av trappen og i passasjen inn til søppelkassene. Snø fjernes fra lokkene på søppelkassene.
- Det må sikres fri tilgang for de som henter avfallet.

10. Det påhviler de som har garasje å feie utenfor sin inngang og holde orden i garasjen. Garasjedører skal til enhver tid være lukket og låst, både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.

Hvis vi alle gjør vårt beste blir det så mye triveligere for oss alle.

Styret

## Protokoll til årsmøte 2025 for SOLVANG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953174588

Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:00, Trudvangveien 28 A i kjellerstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**  
Nina Stenbakk er valgt.  
✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammetaliste 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 Nina Stenbakk foreslått. Protokollvitne foreslås Julie Eriksen  
✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**  
Møteinnkallingen godkjennes  
✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76 000,-.

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 76 000,-  
✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Emilie M. Haugstad

Følgende stilte til valg:

Emilie M. Haugstad

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Hanne M. Gulliksen  
Elisabeth Halvorsen

Følgende stilte til valg:

Hanne M. Gulliksen

Elisabeth Halvorsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Julie Eriksen

Erik Tandberg

Nina Tegnander

Følgende stilte til valg:

Julie Eriksen

Erik Tandberg

Nina Tegnander

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Emilie M. Haugstad

Følgende stilte til valg:

Emilie M. Haugstad

#### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hanne Gulliksen

Følgende stilte til valg:

Hanne Gulliksen

Protokollen signert av

Møteleder

Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollvitne

Navn: Julie Eriksen/s/

Protokollfører

Navn: Nina Stenbakk/s/

## Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025-2026

### 1. Innledning

Hensikten med denne årsrapporten er å gi beboerne i Solvang borettslag en oversikt over styrets arbeid i perioden april 2025 til april 2026

Styret har i perioden bestått av

- Emilie Martinsen Haugstad, styreleder

- Hanne Gulliksen, styremedlem

- Elisabeth Halvorsen, styremedlem.

Varamedlem Erik Tandberg har bidratt med god støtte og verdifull hjelp gjennom året.

### 2. Informasjon og kommunikasjon

Informasjon til beboere har hovedsakelig blitt formidlet gjennom borettslagets side på VIBBO, samt gjennom oppslagstavlene i hver oppgang. I tillegg har styret hatt direkte med kontakt med beboere via e-post, SMS og telefon ved behov.

Styret har lagt vekt på å være tilgjengelig og sikre en god dialog med beboerne gjennom hele perioden.

### 3. Styrets arbeid og prioriteringer

Det er gjennomført regelmessige styremøter, hovedsakelig hver 4-6 uke. Styrearbeidet har vært preget at et tett samarbeid med felles innsats.

I perioden har styret særlig hatt fokus på:

- Å skaffe oversikt over borettslaget økonomiske situasjon.

- Å avdekke og iverksette tiltak for oppsparing av midler

- Å håndtere løpende oppgaver og henvendelser.

### 4. Gjennomført vedlikehold og tiltak.

Utvendig vedlikehold

- Gjerdene utenfor nr. 24 og 26 er vasket. Gjerdet ved nr. 26 har i tillegg fått ett nytt strek maling. Gjerdet ved nr. 24 står for tur våren 2026.

- Busker og trær er beskåret, og gress er klippet gjennom sesongen. Arbeidet har ikke vært helt uten utfordringer, og styret har hatt løpende dialog med leverandør for å sikre tilfredsstillende oppfølging.

- Annet nødvendig og forefallende arbeid er gjennomført.

Øvrige tiltak

- Reparasjon av trappesats ved 24A.

- Oppgradering av sikringskap.

- Installasjon av sonelås på samtlige innganger.

I løpet av perioden ble et omfattende og langvarig prosjekt endelig fullført. Balkongprosjektet, som ble startet i 2016, ble ferdigstilt i 2025.

Styret har i perioden reforhandlet eksisterende avtaler og inngått nye avtaler med for å sikre bedre betingelser for borettslaget.

- Strøm og varme

o Avtalen med Skagerak Energi er endret, og gebyr for serviceleddet er fjernet. Det er i tillegg inngått Norgespris for strøm og varme. Dette har bidratt til redusert kostnader knyttet til oppvarming og fyring.

- Rørleggertjenester

o Det er inngått rammeavtale med Rørleggergutta AS. Avtalen gir gunstigere pris på arbeid i fellesområdene, samt rabatterte priser for beboere som benytter selskapet til arbeid i egen bolig.

- Lading av el-bil

o Det er skiftet leverandør fra Monta As til Elaway.

- Indre vedlikehold

o Oppfølging etter AMY.

- Ytre vedlikehold

o Bråthen Hageservice har ansvar for beskæring av busker og trær.

o Pen Hage As har ansvar for snømåking ved inngangspartier og søppelkasser.

### 5. Dugnad og frivillig innsats

Det er gjennomført både vår- og høstdugnad i perioden. I tillegg har flere beboere bidratt ekstra innsats, blant annet med vask og maling av gjerder utenom de organiserte dugnadene.

Styret setter stor pris på engasjementet og innsatsen som legges ned for fellesskapet.

### 6. Økonomi

Styret har i perioden hatt særlig fokus på å styrke borettslaget økonomi og bygge opp nødvendige reserver.

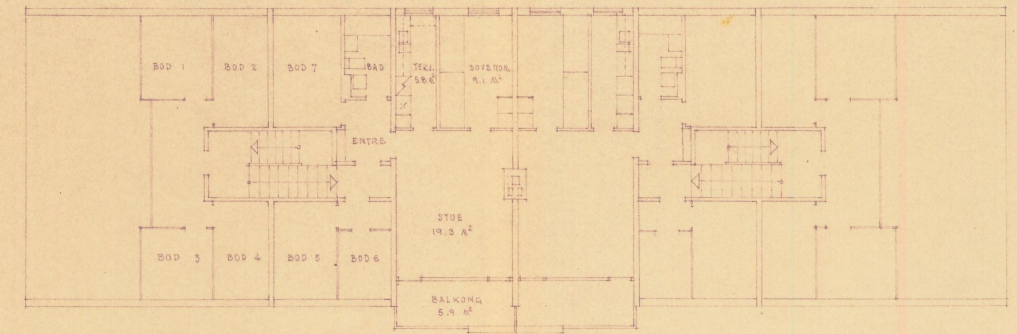
Det ble høsten 2025 varslet en økning i felleskostnadene, gjeldende fra 1. Januar 2026. Hensikten med justering er å sikre større økonomisk forutsigbarhet og trygghet for borettslaget, både med tanke på generelle driftskostnader og fremtidige planlagte og uforutsette vedlikeholdsbehov.

Til slutt vil jeg rette en stor takk til Hanne, Elisabeth og Erik som har bidratt til et fantastisk godt samarbeid, med gode råd og en «Det fikser vi»-holdning. Tusen takk!

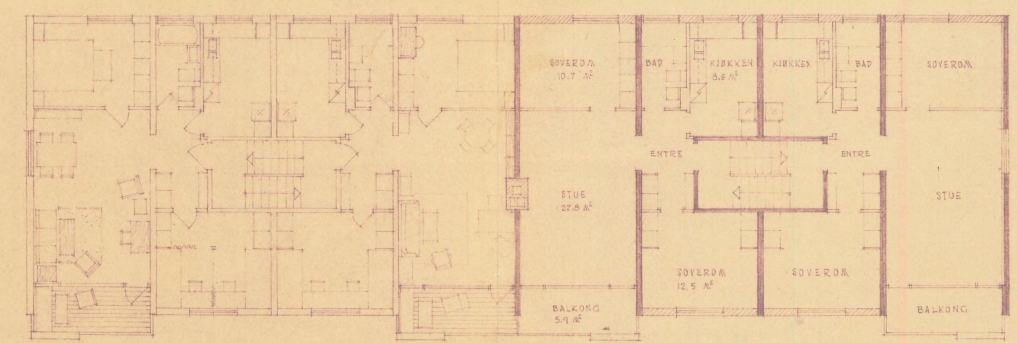
Emilie Martinsen Haugstad

Styreleder, Solvang Borettslag 2025/2026

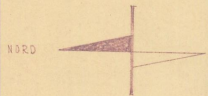
Bygn. anm. nr. 195  
1956



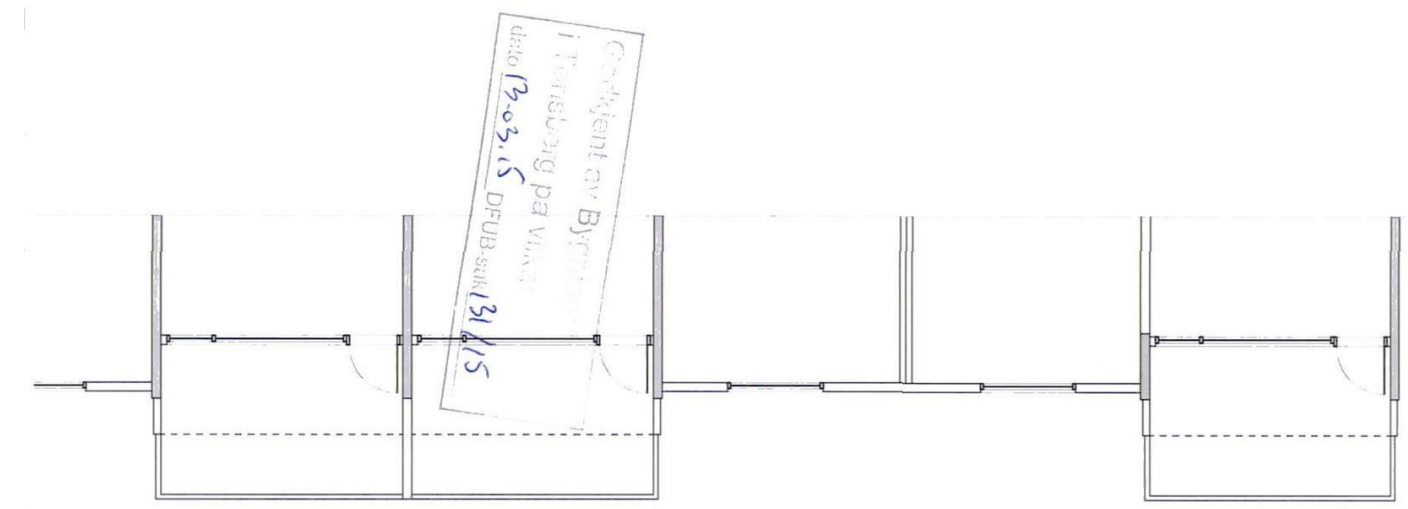
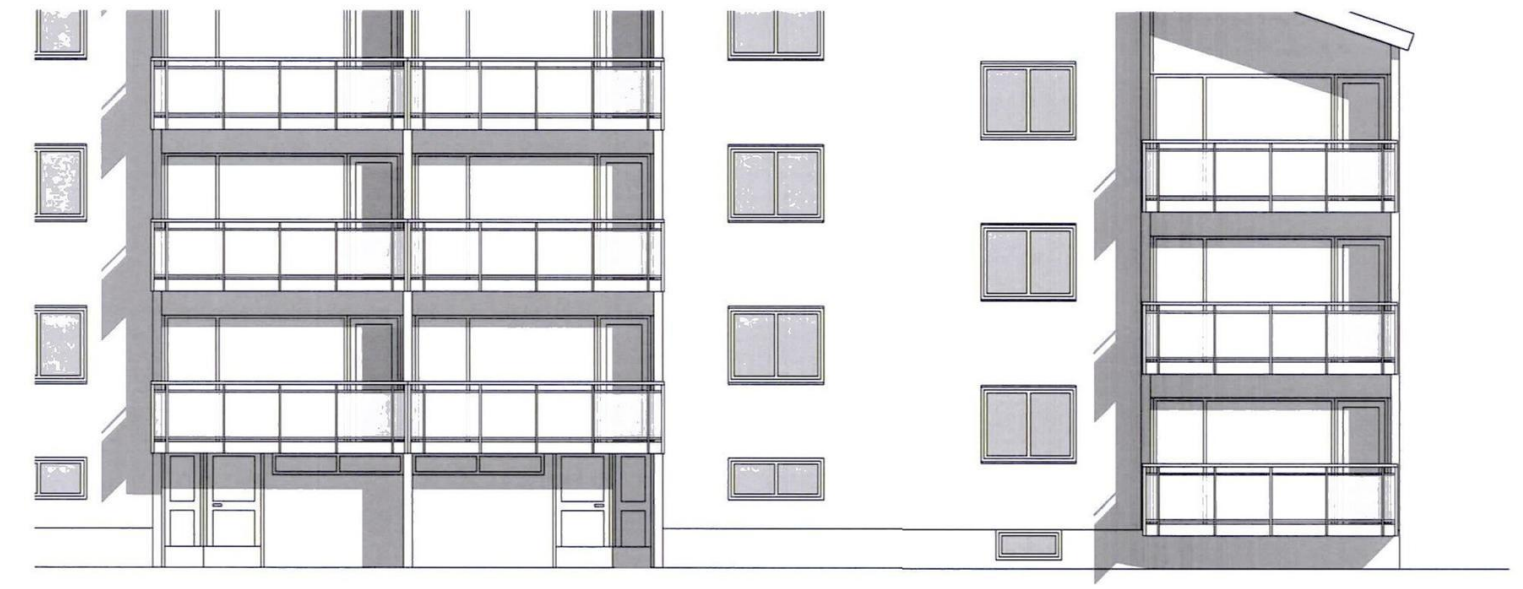
PLAN AV LOFTETASSE



PLAN AV 1. TIL 3. ETASJE



TÅRSBERG BOLIGBYGGELAG	27/11 56
BYGGEPROJEKT - SØLVANG	4. 2. 54
PLAN AV	A* 1/100
LOFTETASSE & TYPISK ETASJE	
<b>JOHN HORNTVEDT</b>	CRB 3
INGENIØR K. N. L.	



Godkjent av Byggesaks  
i Tårsberg på Villag  
dato 13-03-15 DFUB-stil 131/15





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

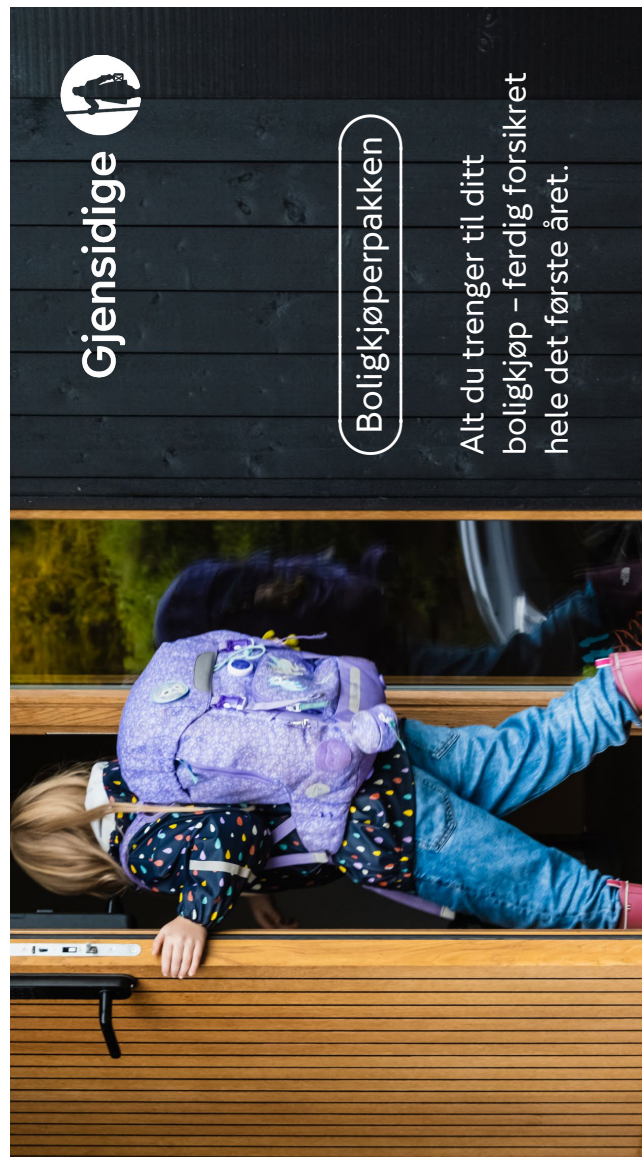
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Hva må du passe på som kjøper?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

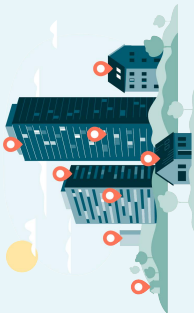
#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

## Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

## Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 15.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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