

# Nedre Slottsgate 5B

innhold

04

Velkommen til Nedre Slottsgate 5B

08

Nøkkelinformasjon/Megler

42

Beliggenhet

45

Plantegning

48

Eiendommen

58

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Nedre Slottsgate 5B

Velkommen til Nedre Slottsgate 5B og denne svært høytliggende og flott beliggende toppleiligheten! Her har du uhindret utsikt over fjorden og absolutt seneste kveldssol. Virkelig en sommeridyll - midt i sentrum.

Leiligheten har en normalt god standard - her kan du flytte rett inn.

Kort fortalt:

- Gjennomgående leilighet med balkong i hver ende
- Innglasset balkong mot vest forlenger brukstiden!
- 2 romslige soverom med skaplass
- Hyggelig og innholdsrik leilighet
- Separat vaskerom
- Mye inkl. i fellesutgifter
- Mulighet for parkering
- Bo i et stille og tilbaketrukket område i sentrum!

- Gangavstand til alt
- m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



## Nedre Slottsgate 5B

Prisantydning	4 790 000
Fellesgjeld	356 000
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	6 246 pr. mnd.
Bruksareal	104,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	82,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	11,0 m <sup>2</sup>
BRA-B	11,0 m <sup>2</sup>
TBA	5,0
Soverom	2
Etasje	3
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	2 472 m <sup>2</sup>
Byggeår	1977

## Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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

















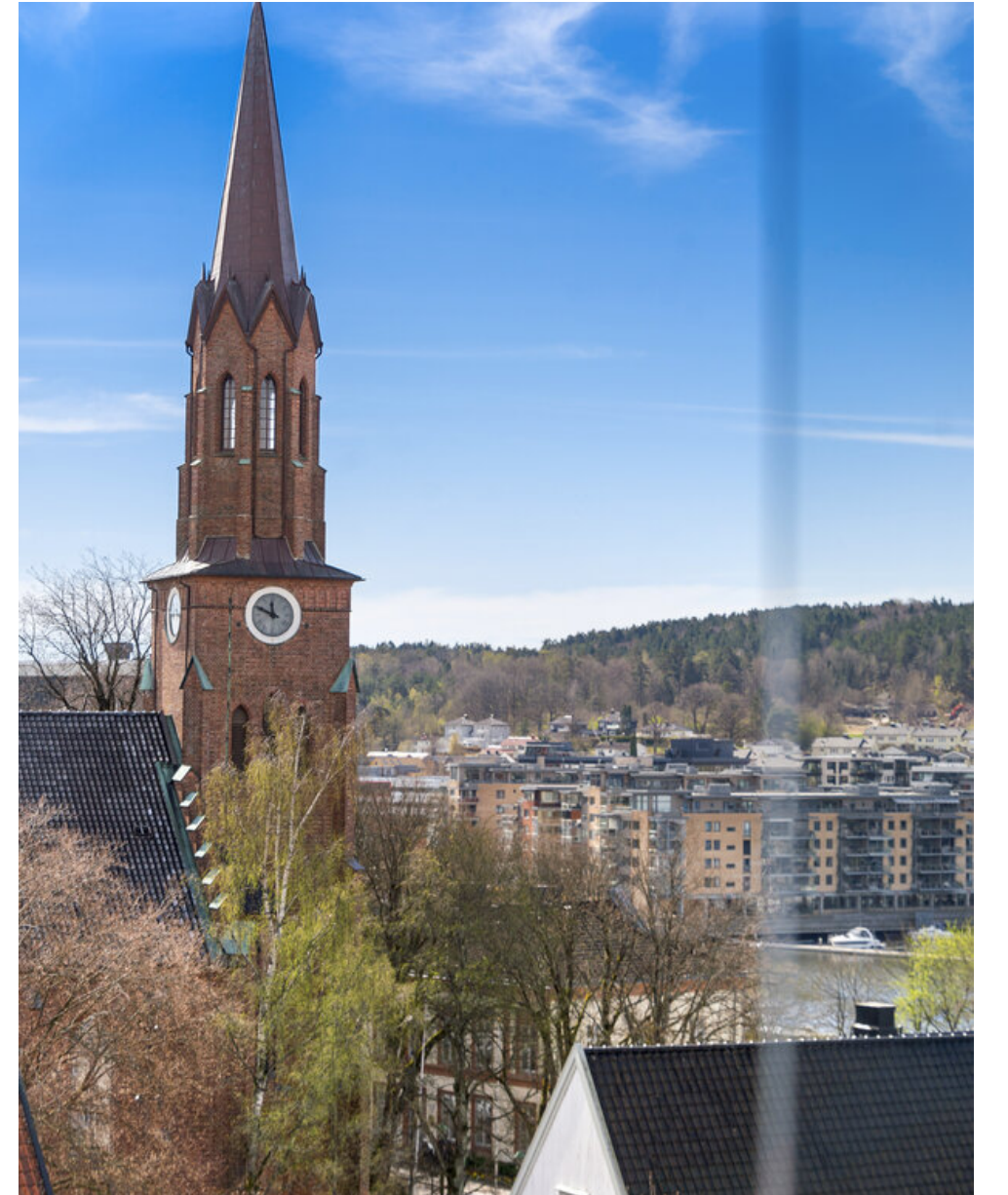




















## Beliggenhet

Fantastisk flott beliggende - høyt og fritt helt inn mot Slottsfjellet, med uhindret utsikt mot fjorden i vest. Her har du virkelig seneste kveldssol!  
I tillegg har du fin morgensol på balkongen mot øst.  
Området er tilbaketrukket og særdeles rolig, samtidig som du har gangavstand til alt sentrum har å by på.

I Nedre Slottsgate bor du midt i bykjernen av Norges eldste by. Området består i stor grad av mye av byens eldste og mest ærverdige trehusbebyggelse, og særlig mer sentralt kan du knapt bo. Samtidig bor du tilbaketrukket fra byens ståk og støy.

At man bor på historisk grunn blir man blant annet minnet på av Slottsfjellet som ligger like bak eiendommen i nord og de små omkringliggende parkene utenfor eiendommen. Rett på nedsiden av eiendommen står den mektige statuen av Tønsbergs store helt Svend Foyn og vokter dette idylliske kvartalet. Her har du alt byen har å by på av servicetilbud nærmest rett utenfor døren. Caféeer og spisesteder ligger på rekke og rad, og det tar kun et par minutter å spasere til "Brygga" med restauranter/serveringssteder, kino og båthavn. Nærmeste dagligvareforretning finner du innen et par minutters gange lengre øst i Nedre Langgate (Kiwi). Det er også kort vei til Meny på Farmandstredet. Tønsberg bibliotek ligger en kort rusletur unna, og innen du kommer dit har du allerede nådd byens butikkssentrum med et hav av tilbud. Vestfolds største kjøpesenter, Farmandstredet, ligger noen hundre meter unna. Det er 4-5 minutters gangavstand til Tønsberg jernbanestasjon samt rutebilstasjonen for deg som pendler



# Plantegning



## Innhold

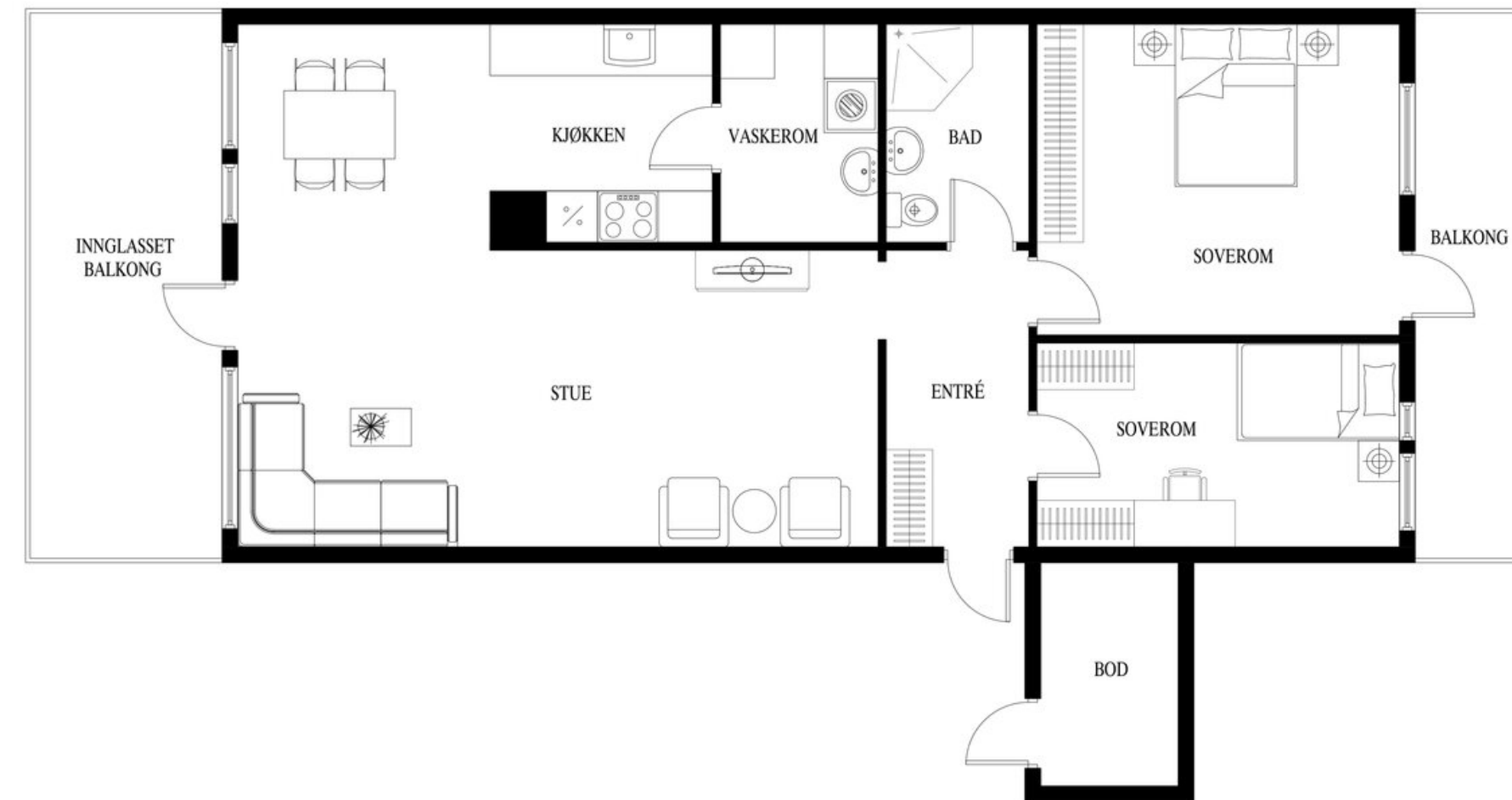
BRA 104,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 82,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 11,0 m<sup>2</sup>

BRA-B 11,0 m<sup>2</sup>

TBA 5,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 104,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 82,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 11,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 11,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m<sup>2</sup>

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

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

## Adkomst

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

## Parkering

Det medfølger ikke parkering. Ny eier må sette seg på liste i borettslaget - plass tildeles etter ansiennitet. Dersom man får tildelt plass, vil dette koste ca kr. 300,- pr. mnd. Ifølge selger er det p.t. ingen venteliste for uteparkering (ingen personer på listen pt).

I nærområdet er det noen som leier p-plass i Slottsfjellterrassen.

Alle som har parkering kan kjøpe lader og montere på sin plass.

## Diverse

Selger har utført radonmåling iht. forskrift, og radonnivået viser Årsmiddelverdi 20 Bq/m<sup>3</sup>. Iht. forskrift om strålevern, ikraftsatt fra 01.01.2014, skal alle boliger som selges med utleiedel ha foretatt en radonmåling av i boligens utleide del.

Iht. strålevernforskriften §6 ligger tiltaksgrensen for å senke nivået dersom målingen kommer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, for boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg. Radonnivået skal uansett ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m<sup>3</sup> i slike bygninger og lokaler.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Ja. Nytt arbeid 2000. Gulv og varmekabler. Utført av Dag Arne Nilsen og Moer Elektro. Selger har ikke dokumentasjon på arbeidet. Vegger ble utført av ufaglært.

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

Ja. Nytt arbeid 2005. Faglært Sverres Snekkerservice A/S. Isolere vegger, ny kledning, nye vinduer, nye dører. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2007. Faglært Svein R. Jakobsen A/S. Utvide

terrasse, nytt rekkverk, legge tak over balkong. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Nytt arbeid 2019. Faglært Ulf Hansen A/S. Nytt tak på hele blokka. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
Ja.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
Ja. Det er et bygg med en kjellerbod som er bygget i 1977 etter datidens norm. Den er ikke egnet for oppbevaring av tøy.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
Ja. Nytt arbeid 2015. Faglært Alt Installasjon. Nytt sikringsskap. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
Ja. Det har vært feil i innvendig avløpsrør.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
Ja. Nytt arbeid 2011. Det er utført strømpe trekking i alle stammer og grenrør i 2011. Faglært Power Clean AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
Ja. Nytt arbeid 2005. Faglært Flexit. Ny vifte. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

27. Er det utført radonmåling?

Ja. 2011. Årsmiddelverdi 20 Bq/m3.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.(sett inn fra egenerklæringsskjema)

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**
Takstmanns beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst via felles oppgang. Den disponerer en to boder med adkomst fra fellesareal. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:
TG 1: 12
TG 2: 6
TG 3: 1
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell:

Vaskerommet er fra byggeår og inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det er belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet har mekanisk avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er definert som våtrom og vurderes mot dagens krav ihht NS3600. Det skal allikevel nevnes at rommet har overflater som tåler dagens bruk av rommet. Det er ikke påvist skader utover normal elde/slitasje.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger, Tekniske installasjoner > Avløpsrør, Tekniske installasjoner > Varmtvannstank, Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv, Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt og Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon.

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

**Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og teglstein. Taktekking av papp e.l. Terrassedør og vinduer i tre med 2-lags glass. Leiligheten har utgang til overbygget balkong (fra soverom, samt en) innglasset balkong fra stue.

Innvendig

Gulv: Parkett.

Vegger: Malt strie og panelplater.

Himlinger: Malte betongelementer og himlingsplater

Våtrom

Bad

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er fliser på vegg og malt betongdekke i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Vaskerommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det er belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Tomt**

Denne tomten er festet.
2472,00 kvm.

**Festet tomt**

Festekontrakten gjelder mellom borettslaget og bortfester og det er borettslaget som betaler festeavgiften.

Bortfester: Tønsberg kommune,

Festeavgift pr. år: 14 782

Festeavgift endret dato:

Festekontraktsdato: 09.11.1976

Festekontrakt start dato: 09.11.1976

Festekontrakt utløpsdato: 01.07.2076

**Ferdigattest/bruksstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 18.11.1977 for nybygg.

Det foreligger ferdigattest datert 17.02.2009 for utvidelse av balkonger.

Godkjente bygningstegninger som stemmer overens med virkeligheten, foreligger.

**Adgang til utleie**

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

**Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med panelovner. Varmekabler på gulv på bad.

Energikarakter: E - Rød

Energiforbruk foregående år var ca. 10.000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

kalenderår i statsbudsjettprosessen.

Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

**Tekniske installasjoner og VVS**

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i fellesgang. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkenvask. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og bygget inn i en kasse på vaskerom. Mekanisk avtrekk fra kjøkken (ventilator), bad og vaskerom. Tilluft via ventiler i yttervegg.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 4 790 000,-

Andel fellesgjeld kr 356 000,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

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

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 157 040,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 356 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Felleskostnader**

Kr. 6 247,- pr. mnd.

Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr 150,- for felles gangvask, og kr.450,- mediaprodukter ( Telenor Bredbånd 100 Mbps. Fibernet) Resterende andel av felleskostnader, kr 5.646,90 -, dekker blant annet avdrag og renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, felles strøm, festeavgift og OBOS-kontigent ( 1 stk pr. husstand).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører pr.15.04.2026.

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**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

**Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris

gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

#### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 356 000,- pr. 01.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 9 167 841,- pr. 01.04.2026.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 11 526,- pr. 31.12.2025.

#### Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer:94817196831 / 94817205083

Lånegiver: Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer pr. år.

Rentesats pr.01.04.2026: 5,25 % p.a.

Saldo pr. 01.04.2026: kr. 7 039 459 / kr. 2 128 382 - totalt: kr. 9 167 841

Boligens andel av saldo: kr. 273 413,63 / kr.82 664,56 - totalt: kr. 356 078,19

Siste termin: 30.06.2046 / 30.03.2049

Kapitalkostnader:

De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. For denne leiligheten utgjør dette ca kr. 2.370,77 pr. mnd. All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. Det tas forbehold om renteendringer.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere

over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

#### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

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. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 859 055,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 436 218,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført i Skatteetatens boligkalkulator for formuesverdi. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike basert på hvilke tall Skatteetaten sitter med. 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

AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG, Orgnr: 953 425 955

Forretningsfører: Obos Forkjøp.

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

Borettslaget består av 30 andeler / leiligheter i Nedre Slottsgate 3 A og B og Nedre Slottsgate 5 A, B og C. Styrets arbeid i 2024 - i følge årsberetning: Styret har avholdt 8 møter dette året, 4 fysisk og 4 på nettet. Foruten løpende vedlikehold er det utført noe drenering på nord østre hjørne og ned på østside. En feil i takrenner på baksiden av 5 B/C ble avdekket og rettet opp.

Borettslaget har ett møterom i kjelleren som andelseiere kan låne gratis. Det er kjøkken med oppvaskmaskin - og toalett.

Andelseiere kan, på egen bekostning, installere luft til luft varmepumpe på egen balkong. Utedelen skal være av støysvak og ikke overstige 50db, montering skal utføres av sertifiserte montører. Styret skal kontaktes før montering for å godkjenne før montering.

#### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

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

Ta kontakt med megler eller OBOS for informasjon om meldefrist. Gebyr for å benytte forkjøpsrett beløper seg

til kr 8.406,- og innbetales til OBOS - eller via megler.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 87836774.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 1.762.888,-

Driftskostnader kr. 1.035.586,-

Årsresultat kr. 166.867,-

Budsjett for 2025 viste et planlagt overskudd på kr.195.200 ,-.

Det foreligger ikke regnskap for 2025 og budsjett for 2026 p.t.

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

#### Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Utdrag av vedtekter:

- Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget- utpekt av OBOS - forkjøpsrett
- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men

erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

I følge husordensregler heter det blant annet:

Balkonger/ fasade: Det er ikke tillatt å gjøre fasadeendringer uten samtykke fra styret. Det skal ikke henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket. Risting av tepper, sengeklær o.l. fra balkong samt lufting gjennom felles ganger tillates ikke. Det er fastsatt likhet for markiser, styret har oversikten. Vegger skal males i fargen Jotun Demi Dekk Optimal 1407 - YO4R 1383.

Varmepumpe: Andelseiere kan, på egen bekostning, installere luft til luft varmepumpe på egen balkong. Utedelen skal være av støysvak og ikke overstige 50db, montering skal utføres av sertifiserte montører. Styret skal kontaktes før montering for å godkjenne før montering.

Andelseier er ansvarlig for at det er en Flexit vifte eller tilsvarende vifte som trekker både fra bad og kjøkken. Andelseier er også ansvarlig for at viften virker, for rengjøring og vedlikehold.

Husdyr: Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten

tillatelse fra styret. Det skal også innhentes samtykke fra de andre beboere i oppgangen. Det er en selvfølge at dyrene ikke er til sjenanse for de andre beboerne i laget.

Borettslaget står for snørydding på stien bak blokkene og kommunen har ansvar for veien foran blokkene. Fra utgangsdør og ut til veien har hver enkelt oppgang ansvar. Styret organiserer dugnader ved behov

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

#### Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Det ble ikke budsjettert med større vedlikeholdsarbeider i 2025.

Det er utført fornyelse av innvendige avløpsrør og vannrør i 2011 - det ble utført ved strømpetrekking i alle stammer og grenrør i 2011 - i regi av borettslaget.

I 2005 ble vegger isolert, det ble byttet kledning, satt inn nye vinduer og dører.

I 2007 ble terrasse utvidet, nytt rekkverk og tak over balkong.

I 2019 ble det lagt nytt tak på hele blokka.

#### Dyrehold

I følge husordensreglene i borettslaget: "Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten tillatelse fra styret. Det skal også innhentes samtykke fra

de andre beboere i oppgangen. Det er en selvfølge at dyrene ikke er til sjenanse for de andre beboerne i laget."

**Regulering**

Eiendommen er avmerket med med følgende planformål i kommuneplanens arealdel ( vedtatt 03.04.2024). Boligbebyggelse- nåværende Forhold som skal avklares og belyses Båndlegging etter lov om kulturminner Ras- og skredfare

Eiendommen grenser til regulert område med planID 20140099 - "Slottsfjellet" med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 24.04.2019.

Ta kontakt med megler for kopi av plankart og bestemmelser.

**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 ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

**Rettigheter og heftelser**

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for

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

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

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

Vaskemaskin, en taklampe.

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

**Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud. Forkjøpsrett må også være avklart samt at det må foreligge styregodkjennelse før overtagelse kan finne sted.

**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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å

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

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

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

**Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede

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

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

**Salgsbetingelser**

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes

å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Per Myrbråten.

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

Eiendommens adresse er Nedre Slottsgate 5B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1001, bnr. 207 og gnr. 1001, bnr. 209, andelsnr. 9 i AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG i Tønsberg. Andelsnummer: 9.

Vårt oppdragsnummer er 28260138.

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

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

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00  
Oppgjørshonorar: 7 900,00  
Garantiforsikring: 3 900,00  
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00  
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00  
Utleddsgebyr: 4 990,00  
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

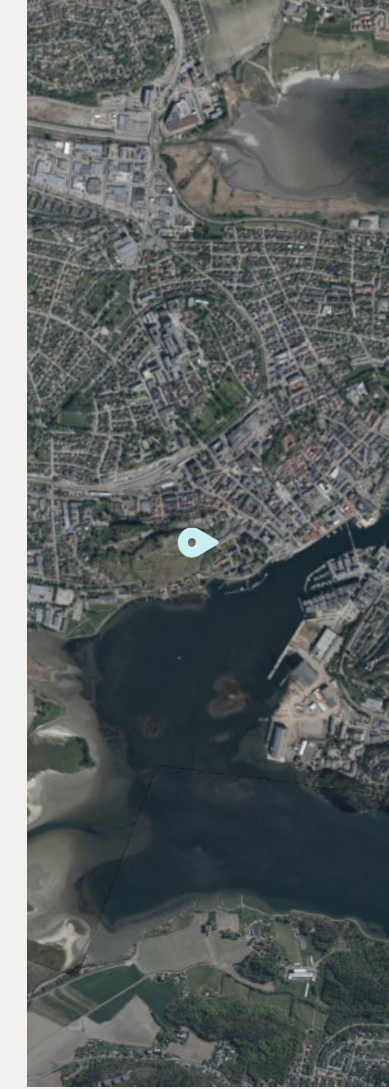
Meglerns vederlag er avtalt til 115 920.

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 Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

# Tekniske dokumenter



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



## Egenerklæring

Nedre Slottsgate 5B, 3111 TØNSBERG

18. Apr 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Nedre Slottsgate 5B	Nedre Slottsgate 5B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
<p>Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>Når kjøpte du boligen?</p> <p>August 1996</p>
<p>Har du selv bodd i boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>
<p>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.</p> <p>Helt siden vi kjøpte den i 1996</p>
<p>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.</p>
<p>Informasjon om eksisterende husforsikring</p> <p>Gjensidige Forsikring ASA-49, 87836774</p>

Informasjon om selger
<p>Selger</p> <p>Myrbråten, Per</p>

Forbehold
<p>Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjennet.</p> <p>Boligkjøper anses å kjeme til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjennet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.</p> <p>Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.</p>

Side 1

Våtrom
<p>1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>2.1.1 Navn på arbeid</p> <p>Nytt arbeid</p>
<p>2.1.2 Årstall</p> <p>2000</p>
<p>2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært</p>
<p>2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte</p> <p>Gulv og varmekabler</p>
<p>2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?</p> <p>Dag Arne Nilsen og Moer elektro</p>
<p>2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>
<p>2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte</p> <p>Vegger</p>

Tak, yttervegg og fasade
<p>3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>4.1.1 Navn på arbeid</p> <p>Nytt arbeid</p>
<p>4.1.2 Årstall</p> <p>2005</p>
<p>4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært</p>
<p>4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte</p> <p>Isolere vegger, ny kledding, nye vinduer, nye dører,</p>
<p>4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?</p> <p>Sverres Snekkerservice</p>
<p>4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?</p>

Side 2

<p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>
<p>4.2.1 Navn på arbeid</p> <p>Nytt arbeid</p>
<p>4.2.2 Årstall</p> <p>2007</p>
<p>4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært</p>
<p>4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte</p> <p>Utvide terrasse, nytt rekkverk, legge tak over balkong</p>
<p>4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?</p> <p>Svein R. Jakobsen A/S</p>
<p>4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>
<p>4.3.1 Navn på arbeid</p> <p>Nytt arbeid</p>
<p>4.3.2 Årstall</p> <p>2019</p>
<p>4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært</p>
<p>4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte</p> <p>Nytt tak på hele blokken.</p>
<p>4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?</p> <p>Ulf Hansen A/S</p>
<p>4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>

Kjeller
<p>5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>
<p>7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>Beskriv omfang</p> <p>Det er et bygg med en kjellerbod som er bygget i 1977 etter datidens norm.</p> <p>Den er ikke egnet for oppbevaring av tøy.</p>
<p>8 Er det utført arbeid med drenering?</p>

Side 3

<p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
--

Elektrisitet
<p>9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>10.1.1 Navn på arbeid</p> <p>Nytt arbeid</p>
<p>10.1.2 Årstall</p> <p>2015</p>
<p>10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært</p>
<p>10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte</p> <p>Nytt sikringskap</p>
<p>10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?</p> <p>Alt installasjon</p>
<p>10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>

Rør
<p>11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Det har vært feil i innvendig avløpsrør.</p>
<p>13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>
<p>13.1.1 Navn på arbeid</p> <p>Nytt arbeid</p>
<p>13.1.2 Årstall</p> <p>2011</p>
<p>13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært</p>
<p>13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte</p> <p>Det er utført strømpe trekking i alle stammer og grenser i 2011.</p>

Side 4

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Power Clean As.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 16.2 Årstall  
2005
- 16.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 16.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Ny vifte
- 16.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Flexit
- 16.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Side 5

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?  
2011  
Årsmiddelverdi 20 Bq/m<sup>3</sup>;
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Side 6

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 66464495

Side 7

### Egenerklæringskjema

Name: **PER Myrbråten** Date: **2026-04-18**

Identification

 PER Myrbråten



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

## Egenerklæringskjema

Signed by:

PER Myrbråten  
18/04-2026  
21:42:03  
BankID OIDC  
High



# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter  
Nedre Slottsgate 5 B, 3111 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 1001, bnr. 207  
# Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026 Rapportdato: 29.04.2026 Oppdragsnr.: 20315-2138 Eiendomsverdi ref nr: N01755

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2138

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 2 av 18

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2138

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 3 av 18

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje med adkomst via felles oppgang. Den disponerer en to boder med adkomst fra fellesareal.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

#### UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og teglstein. Taktekkning av papp e.l. Terrassedør og vinduer i tre med 2-lags glass. Leiligheten har utgang til overbygget balkong (fra soverom, samt en) innglasset balkong fra stue.

#### INNVEDIG

Gulv: Parkett.  
Vegger: Malt strie og panelplater.  
Himlinger: Malte betongelementer og himlingsplater.

#### VÅTROM

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er fliser på vegg og malt betongdekke i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det er belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i fellesgang.

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkenskiv. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og bygget inn i en kasse på vaskerom.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken (ventilator), bad og vaskerom. Tiltutt via ventiler i yttervegg.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Boligbygg med flere boenheter

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

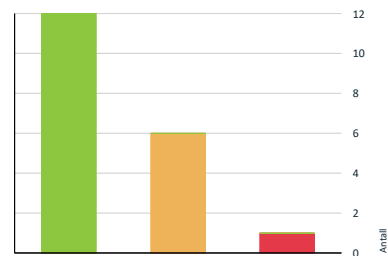
Oppdragsnr.: 20315-2138

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 5 av 18

## Sammendrag av boligens tilstand

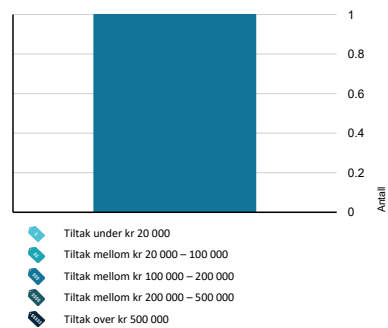
### Fordeling av tilstandsgrader



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.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et borettslag, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1977

Standard

### UTVENDIG

#### 10.1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### 10.2 Dører

Beskrivelse

Entrédør med brann-/lydisoleringevne B30/38db.  
Terrassedører i tre med 2-lags glass.

#### 10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har utgang til overbygget balkong på 5m2 fra soverom. Rekkverk i aluminium/glass.

Leiligheten har utgang til innglasset balkong på 11m2 fra stue. Rekkverk i aluminium/glass og skyvbart glass i øvre del.

### INNSENDIG

#### 10.1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.  
Vegger: Malt strie og panelplater.  
Himlinger: Malte betongelementer og himlingsplater.

#### 10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er registrert mindre skjevheter i gulv på 10-15mm som vurderes å være normalt.

#### 10.1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i heltre eik av nyere dato. Dør mellom kjøkken og vaskerom er noe eldre slett dør.

### VÅTROM

Oppdragsnr.: 20315-2138

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 7 av 18



## Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst renovert i år 2000.

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malt betongdekke i himling.

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 5mm fall fra dør til sluk samt oppkant under dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om badet ikke har tilstrekkelig fall, vil bruksvann ledes direkte til sluk fra dusjkabinett. Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre tiltak før badet eventuelt skal oppgraderes.

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran under påstøp.

Vurdering av avvik:

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

Sluket har en type klemring som erfaringsmessig kan løse over tid. Fullstendig kontroll av denne var vanskelig pga. dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

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

Klemring i sluk bør kontrolleres nærmere.



### 3. ETASJE > BAD

#### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20315-2138

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 8 av 18



## Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### 3. ETASJE > VASKEROM

#### 10.3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår og inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Det er belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom er definert som våtrom og vurderes mot dagens krav iht NS3600. Det skal allikevel nevnes at rommet har overflater som tåler dagens bruk av rommet. Det er ikke påvist skader utover normal elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000

### KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

Oppdragsnr.: 20315-2138

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 9 av 18



## Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

#### 10.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

#### 10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken (ventilator), bad og vaskerom. Tilluft via ventiler i yttervegg.

#### 10.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og bygget inn i en kasse på vaskerom (begrenset inspeksjonsmuligheter). Det er opplyst at den er fra ca 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20315-2138

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 10 av 18



## Tilstandsrapport

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

### Beskrivelse

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i fellesgang.

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1977 Det skal nevnes at innhold i sikringsskapet ble skiftet i 2015.**
  - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
  - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eittilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernføret punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

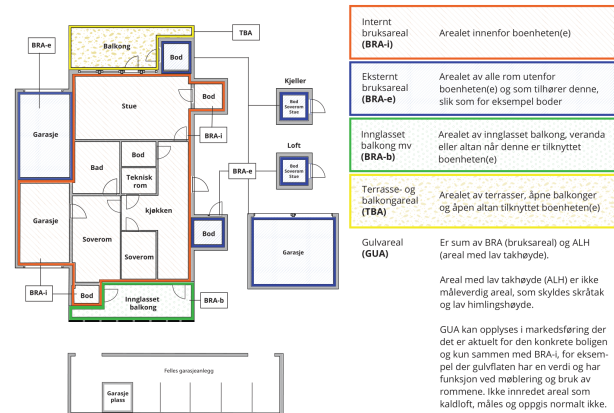
### Hva er måleverdig areal?

Areal et rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Areal et innenfor boenheten(e)

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

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	82	3	11	96	5
1. etasje		8		8	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>104</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken, vaskerom	Bod	
1. etasje		Bod	Innglasset balkong

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Per Myrbråten	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1001	207		0	2294.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Nedre Slottsgate 5 B

Hjemmelshaver  
Al Slottsbakken II Borettslag, Tønsberg Kommune

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG	953425955		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Myrbråten Per

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

9

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.04.2026		Gjennomgått	9	Nei



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

- **Areal**et måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- **Rom** som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Del av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NO1755>

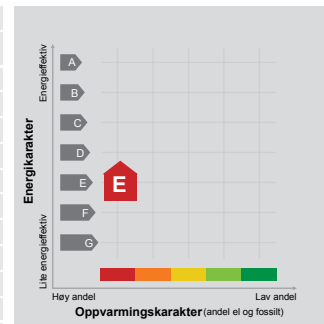
### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## Energiattest for flerboligbygg



Attesten gjelder	Energiattester AL SLOTTSBAKKEN II BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	3111
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1001
Bruksnummer	207
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Fester nummer	—
Bygningsnummer	162122096
Merkenummer	Energiattest-2025-221720
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Trykk 'Hjelp' for informasjon om registrering



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennom-snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggear:** 1977  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 81  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
**For oversikt over bygnings-/beregning-data, se Vedlegg 1.**  
**Teknisk installasjon**  
**Ventilasjon**

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tiltatt/energimerking-er-beskrivet-i-energimerkeforskriften-\(bygninger\)](https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tiltatt/energimerking-er-beskrivet-i-energimerkeforskriften-(bygninger))).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

**Bygningsdata:** Vedlegg til energitattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (6)**

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Slottsgate 5C	162122096	H0201	0	0	2
Nedre Slottsgate 5B	162122096	H0201	0	0	8
Nedre Slottsgate 5B	162122096	H0202	0	0	11
Nedre Slottsgate 5A	162122096	H0202	0	0	17
Nedre Slottsgate 5C	162122096	H0301	0	0	3
Nedre Slottsgate 5B	162122096	H0301	0	0	9

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningsstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard	Ekstiterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	Nei
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Ventilasjonanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	

Areal yttervegger	22 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	194 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,88 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 Wh/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,2 Wh/(m²·K)
Løkkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vitteffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SFP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,16
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.6.2018
Hervisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	Programbyggeme
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Trykk 'Hjelp' for informasjon om registrering

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	81,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	12,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	152,7 kWh/år

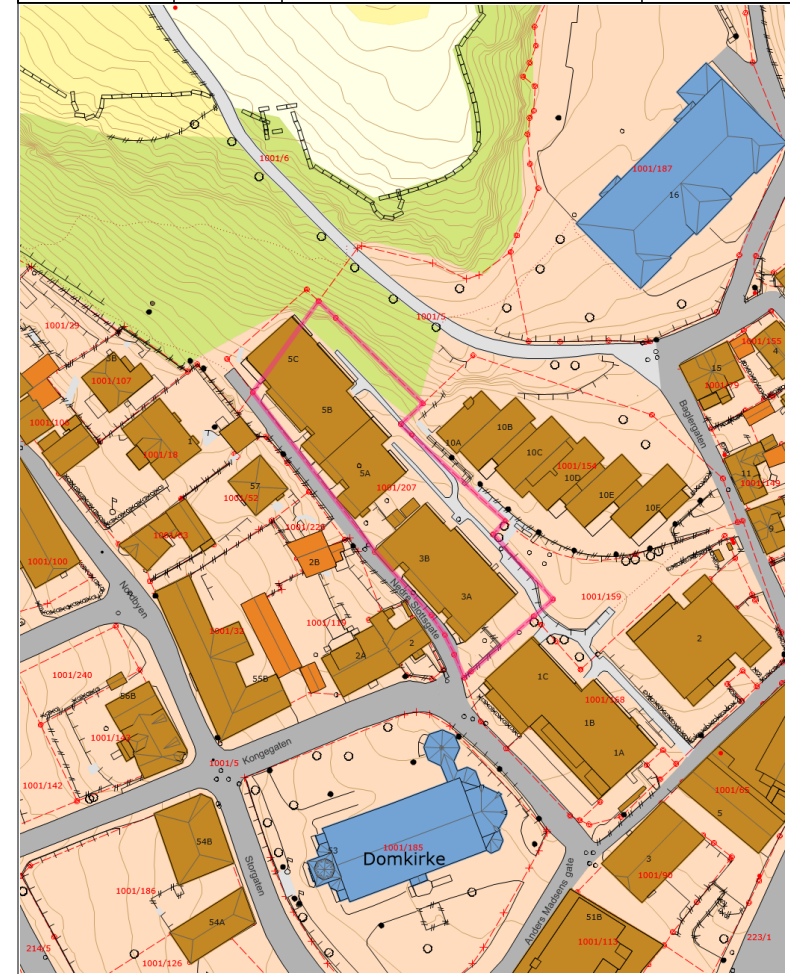
Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 903 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 575 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 850 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	13 903 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 903 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

 Tønsberg kommune	Vegadkomst				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 207	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Nedre Slottsgate 3A 3111 TØNSBERG, m.fl.				
	Adkomst:	Fra off.vei				



20.04.2026 13:54:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

### Tegnforklaring

Sluk	○ Kumlokk	Matrikelnummer
MatrikelnummermedSnr	A Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)
• Gatelys (Lysarmatur)	● Mast	• Skap
⌋ Flaggstang	— Bygningsdelelinje	— Bygningslinje
— Mønelinje	— Takkant	— Takoverbyggkant
— Taksprang	— Trapp inntill bygg	— Veranda
■ Takoverbygg	■ Udefinerte bygg	■ Bolig
■ Garasje og uthus	■ Annen næring	— Annet gjerde
— MurFrittstående	— Loddrett mur	○ Innmålt tre
— Hekk	— Annet vegareal avgrensning	— Vegdekkekant
— Sti	— Parkdetalj	— Trapp
⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt	— Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
— Gang- og sykkelveg	— Veg	— Høydekurve
■ Bebygd område	■ Dyrka mark	■ Skog
■ Annet		

20.04.2026 13:54:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

### Vedtekter

For Slottsbakken II borettslag org nr 953 425 955

vedtatt på konstituerende generalforsamling, med endringer senest vedtatt på generalforsamling 19. april 1995, 27. april 2005, 14. mai 2012, 7. mai 2013, 26. mai 2015, 6. april 2021 og sist 23.04.2025

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

- Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.
- Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 17.04.2010, tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- Andelene skal være på kroner 100,-.
- 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.

- En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 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.
- 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.

- 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.

1

- 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

- Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

- 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.

- 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

- 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.
- 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.
- Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmedler eller eventuelt fulmektig som har hatt ansvaret for salget.

2

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

## 4. Boret og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet 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 og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Utbedring av våtrom, herunder bad, vaskerom og kjøkken skal skje i samsvar med lover og regler. Sluk skal til enhver tid være tilgjengelig for inspeksjon, skal ikke lukkes/støpes inn.

(2) Andelseierens plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, varmtvannsbereder, apparater, kjøkkenvifter, 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 utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Laget har systemlåser i hoved- og leilighetsdører. Dersom andelseier skifter lås eller installerer ekstra sikkerhetslås, vil andelseier bli stilt ansvarlig for skader som oppstår på dører eller vinduer dersom; brannvesen, politi, helsevesen, Obos eller styret må bryte seg inn for å hindre eller redusere eventuelle skader som kan inntruffe. Ved salg - dersom skifte av lås er foretatt - plikter andelseier å skifte tilbake til original lås.

(10) Innglassing av balkonger er opp til den enkelte andelseier å bekoste. Innglassing skal være lik de eksisterende balkonger og styret må varsles før dette kan skje. Vedlikehold og utbedring av eventuelle skader som oppstår på disse, må bekostes av den enkelte andelseier. Dersom glass på balkongen (rekverket) blir ødelagt som følge av innglassing må andelseier påkoste utbedring av dette.

(11) Andelseier er ansvarlig for at det er en Flexit vifte eller tilsvarende vifte som trekker både fra bad og kjøkken. Andelseier er også ansvarlig for at viften virker, for rengjøring og vedlikehold.

### 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 utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

(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 pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to (2) til fire (4) 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 forretningsføreren 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.

7

## 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

(3) 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.

8

(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 framtreddende 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.

9

## SLOTTSBAKKEN II BRL. HUSORDENSREGLER

Hver enkelt borettsshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husorden innebærer ikke bare **plikter**, men den skal først og fremst sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.

**Hensyn til naboen.** Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi unngår å forstyrre naboene. Det er en selvfølge at det også på annen måte tas hensyn til andre. Basshøytalere til musikk- anlegg virker forstyrrende for naboer. Husk at støy i gangen forsterkes og kan derfor virke forstyrrende, vær spesielt rolig om kvelden. Dette gjelder også i fellesrommet. **Livedkommende** skal ikke slippes inn i gangene, den enkelte har et ansvar for dette. Felles utgangsdørene skal til enhver til være lukket og låst. Gjelder også for garasjen.

**Fellesarealer.** Vi har alle et ansvar for fellesarealene ute og inne. Søppel og annet avfall skal plukkes opp og kastes i respektive containere.

**Inne.** Gangvask er satt bort, det vaskes en gang pr uke. Dersom det tilsøles utover vanlig bruk, f.eks. ved flytting inn/ut, skal den enkelte vaske etter seg. Det er ikke vaktmester i laget, men hver oppgang har en som oppbevarer og bytter lyspærer ved behov. Parkering av rullator, rullestol og barnevogner må plasseres slik at de ikke er til hinder for andre, det må være fri tilgang til utgangsdørene. Sykler skal plasseres i de respektive fellesbodene i kjelleren, eller ute. **Strøm/sikringer.** Hovedsikring til 3 a/b samt sikringer til oppganger er plassert i 3b, sikringskap er i 1. etg inn til venstre. 5 a/b/c har skap for dette i møterommet under 5b. Nøkkel henger i boden innerst i gangen 1 etg i 5a.

**Ute.** Laget står for snørydding på stien bak blokkene, kommunen har veien foran. Fra utgangsdør og ut til veien hver enkelt oppgang som har ansvaret for. Styret organiserer dugnader ved behov. Det er lov å utføre arbeid utenom dugnader. Borettsshaverne bør ta hensyn til hverandre, klesvask fjernes fra tørke-stativene før helligdager og offentlige høytidsdager, senest kl. 17.00 lørdager og dager før høytidsdager. P.g.a. smittefaren fra rotter og mus, og fare for at disse kan ta opphold i kjeller, er det forbud mot å kaste mat ut i veien eller på plenen. Det er forbudt å mate fuglene på terrassen, rekkverket blir ødelagt av fuglelorten.

**Renovasjon.** Vi følger Tønsberg Kommune sine bestemmelser om kildesortering, alle har et ansvar for dette. Feil sortering kan resultere i

straffegebyr, dette vil øke fellesutgiftene. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet, annet kan resultere i tilstopping og dermed store utgifter for laget.

**Søppelcontainerne er bare til det daglige behov, esker og lignende skal brettes før de kastes. Den ekstra mengden som kommer ved f. eks. flytting til/fra laget, oppussing eller kjøp av møbler o.a. må den enkelte kvitte seg med på annen måte. Dette kan forøvrig leveres gratis hos Vesar.**

**Parkering.** For parkering i garasjen og utenfor Nedre Slottsgate 1, se egne vedtekter. Nedre Slottsgate er en kommunal veg og skilt nr 372, "Parkering forbudt" er satt opp av Tønsberg kommunale parkering. Det er forbudt å snu eller parkere på plen tilhørende laget. Det er ikke tillatt å parkere på plassen mellom nr. 3 og 5, der containerne for søppel står, dette er en snuplass. Hjemme- hjelp/pleier i tjeneste eller håndverkere på jobb kan stå der på dagtid. Gjesteplasser er bare til besøkende og så langt det er slike. Familie/venner kan ikke benytte disse når de skal til byen. En lapp utstedt av **Parkeringssselskapet** skal ligge i vinduet

**Husdyr.** Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten tillatelse fra styret. Det skal også innhentes samtykke fra de andre beboere i oppgangen. Det er en selvfølge at dyrene ikke er til sjenanse for de andre beboerne i laget.

**Balkonger /fasade.** Det er ikke tillatt å gjøre fasadeendringer uten samtykke fra styret. Det skal ikke henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket. Risting av tepper, sengeklær o.l. fra balkong samt lufting gjennom felles ganger tillates ikke. Det er fastsatt likhet for markiser, styret har oversikten. Vegger skal males i fargen Jotun Demi Dekk Optimal 1407 - YO4R 1383.

**Grill.** Det er forbud mot bruk av kull ved grilling, bruk av elektrisk- og gass grill er tillatt. Ved grilling skal det tas hensyn til naboer - ved mye røyk må tiltak iverksettes slik at røykplagen dempes. Det er forbudt å oppbevare gassbeholdere til grill/terrassevarmere i leiligheten, garasjene eller i boder.

**Parabol.** Vi er tilsluttet Canal Digital og kan motta de fleste tv-kanaler via kabel tv, det er derfor forbud mot å montere parabolantenne.

**Varmepumpe.** Andelseiere kan, på egen bekostning, installere luft til luft varmpumpe på egen balkong. Utedelen skal være av støvsvak og ikke overstige 50db, montering skal utføres av sertifiserte montører. Styret skal kontaktes før montering for å godkjenne før montering.

**Annet.**

***Feil eller mangler*** på ting som bør utbedres skal meldes skriftlig til styret. ***Om vedlikeholdsplikten*** vises til lagets ***vedtekter § 5-1*** "Andelseiernes vedlikeholdsplikt"

**Hovedst000ekranen** for vann ligger i veien utenfor 3 B, i kummen. ***Ved fremleie*** vises det også til ***vedtekter § 4-2*** "Bruksoverlating" ***Klager*** må fremsettes skriftlig, muntlige klager blir ikke behandlet. ***Pipene*** kan ikke benyttes før de er utbedret, de er feilmontert ***HD-Dekoder*** (104C) m/fjernkontroll og ledninger er lagets eiendom og skal ikke fjernes.

***Brannapparat*** og røykvarsler er lagets eiendom og skal ikke fjernes. ***Sala:*** Andelseier skal varsle styret når kontrakt om salg inngås med megler. § 3-3 (5) i vedtektene, "Nærmere om forkjøpsretten"

***Disse reqler er oppdatert på generalforsamling 23.04.2025.***

Power Clean Norge AS
Postboks 18, 3401 Lier
Tlf. 800 35 300
www.powerclean.no

Dokument: Forvaltning, Drift og Vedlikehold

## 3. VIKTIG INFORMASJON TIL ALLE!

Selskapet Power Clean Norge AS har nå sluttført rehabilitering av avløpsrørene I spillvannsrørene i samtlige boenheter og felles avløpsrør / spillvannsrør i borettslaget. Rehabiliteringen er utført med innvendig fornying av eksisterende avløpsrør. Dette medfører at styret og beboere må være oppmerksomme på følgende

*Ved bestilling av rørlegger for arbeider inne i leilighetene eller på fellesanlegg:*

Derer viktig at rørlegger får beskjed om at avløpsrørene er fornyet med strøpne for å sikre at nye inngrep på eksisterende avløpsrør utføres på en fagmessig måte slik at rørene ikke skades ved eksempelvis pigging eller omlegging.

*Generell informasjon om bruk og vedlikehold:*

Det finnes ingen generell driftsinstruks for avløpssystem. Felles for alle enheter: toalett, vannlåser i servanter, utslagsvasker og oppvaskkummer, sluk i gulv, og rør tilkoblet disse, er at de er installert for å føre vann og kloakk ut og bort fra leiligheter og fellesanlegg. Disse må være rene for at vann og kloakk skal flyte fritt. Bruk av avløpsåpner i pulverform er **ikke** tillatt — det finnes flytende varianter i dagligvarehandel og hos rørleggere. Om nødvendig anbefales røret høytrykkspytt Ikke benytt skarpe gjenstander for å tvinge opp eller løsne skitt eller forurensninger. Fugemasse /lim / sparkel / maling / løsemidler etc. skal **aldri skylles ut i avløpet.** Slike stoffer skal samles opp og deponeres i restavfall eller på miljøstasjoner.

**Toalett:** Unngå bruk av papir fra tørkerull eller resirkulert toalettpapir. Disse har redusert oppløsningsevne og kan føre til blokkering av rørene. Ikke deponer fett i toalettet, dette klumper seg og stivner i rørene. (Fett samles opp og kastes i søpla) Bleier, bind og andre fremmedlegemer skal kastes i søpla, aldri i toalett. Unngå bruk av såkalte luktblokkere i cisternen — disse kan fort løsne noe som kan føre til at plastbeholderen setter seg fast i WC enhet eller i rørsystemet og fører til tilstopning.

**Gulvsluk:** Ikke deponer fett i gulvsluk, la alltid slukrist ligge på for å unngå at fremmedlegemer kommer ned i sluket. Rens sluket regelmessig (minst 1 gang i året), fjern og kast regelmessig hår og såperester for å sikre god gjennomstrømming som hindrer at grenrørene gror igjen.

**Kløkken:** Hold siler / nedløp og vannlåser rene, benytt rister og/eller propper i oppvaskkum for og "sortere" ut og kaste matrester og fremmedlegemer. Vannlås bør demonteres og renses med en 1 års intervall (eller ved behov) for å sikre god gjennomstrømning.

## 2. Drift og vedlikehold av spillvannssystem

### Spillvann

Alle spillvannsledninger er forsynt med stakeanordninger, i dette tilfelle er disse er støpt inn i vegger/gulv, sannsynligvis i henhold til forskriftene på byggetidspunktet. Rehabiliterte rør har samme tilgang som tidligere gjennom kjente stakepunkter.

Spillvannssystemet er dimensjonert og beregnet for bruk til transport av forurenset forbruksvann fra kjøkken, vaskerom, toalettrom etc. Systemet er dimensjonert for et antall beboere i hver boenhet og består av deler installert i boenhetens våtrom som toalett, servant, sluk, utslagsvask og oppvaskkum. Disse ledes av horisontale grenrør med selvfall mot samlør (vertikale stammer) og deretter til bunn- / uttrekksledninger med selvfall til påkobling kommunalt anlegg.

#### VEDLIKEHOLD

- Sluk renses ved behov.
- Stakeluger er plassert på anlegget, benytt disse til å utføre regelmessig renhold.
- Flaskevannlås renses ved å vri nedre del av låsen slik at denne kan tømmes. Fyll opp vannlåser som er tørre.
- Vannlåser kan også demonteres for steking.
- NBI Ved fremtidige reparasjoner/inngrep på spillvannsledninger skal håndverker informeres om at eksisterende rør er fornyet med strøpme før arbeid igangsettes og ta hensyn til dette. Se eget skriv.

#### UNNGÅ FØLGENDE ELEMENTER I AVLØPET

- Fett, skal ikke i avløpssystemet. Dette må samles opp og kastes sammen med matavfall.
- Alle typer fremmedlegemer, vaskefiller, bleier, bind etc.
- Bruk av "tørrestoffbasert" avløpsåpner — dette krever nøyaktig bruk i henhold til anvisning. Kan ved feil bruk føre til forverring i stedet for forbedring.
- Ved oppussingsarbeider — fugematerialer og flislim. Dette er tyngre enn vann og vil forstene seg i avløpsrørene.
- Malingsrester og kjemikalier, kan påvirke rørledningsnett negativt og fremskynde tidlig aldring og skader. Vern om miljøet og lever alltid slike produkter til destruksjon på godkjent mottak.
- Skjulte stakepunkter. Ikke lukk tilgang til stakepunkter. Det kan gi alvorlige og dyre konsekvenser.
- Tetting / plugging av luftepunkt (mest over tak). Ikke tett eller flytt luftepunkt uten rådføring med rørlegger.
- Ikke bruk avløpsåpner i pulverform, dette kan skade rørene og i ved feil bruk føre til forverret tilstand.

### Overvann

Sandfang i utvendige overvannkummer og sandfang i forbindelse med sluk ved inngangspartier må renses. Hyppigheten må erfares. Tak - og mulige terrasseluk har rister for oppsamling av løv. Disse løvristene bør renses vår og høst. Sluk montert i rom som er utsatt for å tørke ut etterfylles med vann etter behov for å unngå luktproblemer.



## Drift og vedlikehold av rør fornyet med strøpmeføring

For å unngå skader på strøpmeføringen ved rensing av avløpet henviser vi til disse råd:

Strøpmeføringen er laget i et materiale bestående av polyester nålefilitt med en side dekket av et tynt og fleksibelt polyuretan belegg. Dette impregneres med flytende herdeplast som epoxy eller silicat før det installeres i det gamle røret. Når strøpmeføringen er ferdig herdet kan det likestilles med et sterkt pvc rør.

Selv om materialet er meget sterkt kan det likevel skades av unødvendig og langvarig påvirkning av skarpe og spisse objekter, vis normal aktsomhet.

#### Instrukser for rensing:

Bruk anpasset utstyr for spyling og rensing innvendig i rørene. Renseverktøy skal ikke kunne skjære, punktere eller slippe.

#### Verktøy som IKKE må brukes:

Det må ikke brukes verktøy med skarpe, spisse eller slipende egenskaper.

#### Tips og råd for et problemfritt vedlikehold:

Om du opplever stopp i røret, kontakt et spylefirma med kjennskap til strøpmeføring. Vi anbefaler å bruke kjemisk avløpsåpner minst mulig, om det er nødvendig bruk flytende ALDRI pulverbasert da dette kan skade foringen og gjøre stoppen verre.

Følger De disse anvisningene skal Deres rørfornye avløpsledninger kunne fungere med minimalt vedlikehold utover det som er anbefalt.

Om det oppstår situasjoner der De behøver råd er De velkomne til å kontakte oss.

Prosjektkode: **SLB02-2011**

**Slottsbakken 2 Borettslag, Nedre Slottsgate 3a-5c, 3111 Tønsberg.  
Innvendig fornying av spillvannssystem med strøpmeføring.**

## FDV Sanitæranlegg

1. Systeminformasjon.
2. Driftsinformasjon
  - Drift og vedlikehold av rør fornyet med strøpmeføring
- 7.3. Viktig informasjon til alle
  4. Sluttdokumentasjon
  5. Videodokumentasjon
  6. Produktdatablad
  7. Adresseliste, entreprenører i prosjektet
  8. Garantidokument

## 1. Systeminformasjon

### Spillvann

Ledningsnett for spillvann består i dette tilfellet av PVC-rør fra hver enkelt bo enhet som leder til et felles tilknytningspunkt i stamme(r) plassert i tilknytning til hver seksjon og deretter til felles bunn- / uttrekksledning ut av bygget til oppsamlingskum eller i dette tilfellet direkte til kommunal ledning.

Systemet består av:

- sluk
- grenrør fra diverse utstyr som servant, klosett, utslagsvask, oppvaskkum, etc.
- gren påkoblinger til stamme / bunnledning.
- stamme(r)
- bunn- / uttrekksledning(er)
- stakeluke(r)

Avløpsnett innomhus er basert på PVC rør fra dimensjon 32 mm og oppover til 110mm. Avløpsnett utomhus eller under bygningsmasse består av PVC rør fra dimensjonene 110mm opp til 160mm Samtlige rør som ikke er omlagt, installert senere ved oppussing eller kommentert i rapporter (ref leilighetsrapport, stamme og bunnledningsrapport og videodokumentasjon) er innvendig strøpmeformet.

### Sanitærutstyr

Det er i alle våtrom servant, utslagsvask, oppvaskkum, toalett, sluk og vaskemaskin av diverse fabrikat og alder. Alt er tilkoblet avløpsnett direkte med unntak av noen servanter, utslagskummer og vaskemaskiner som er ledet åpent med rør ned via sluk.

### Overvann

Overvann fra tak ledes til taksluk og går gjennom bygningsmassens etasjer til bunnledning i begge bygg. Det er ikke montert takrenner. Ledningsnett til overvannssystemet er basert på PVC-rør med dimensjon fra 50mm opp til 110mm, alle overvannsledninger fra tak er innstøpt i bygningskropp. Stakepunkter for overvannsnett finnes sannsynlig, men var ikke tilgjengelig på tidspunktet for utførelse pga innstøpt i vegger.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskapp, 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, prislamelper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

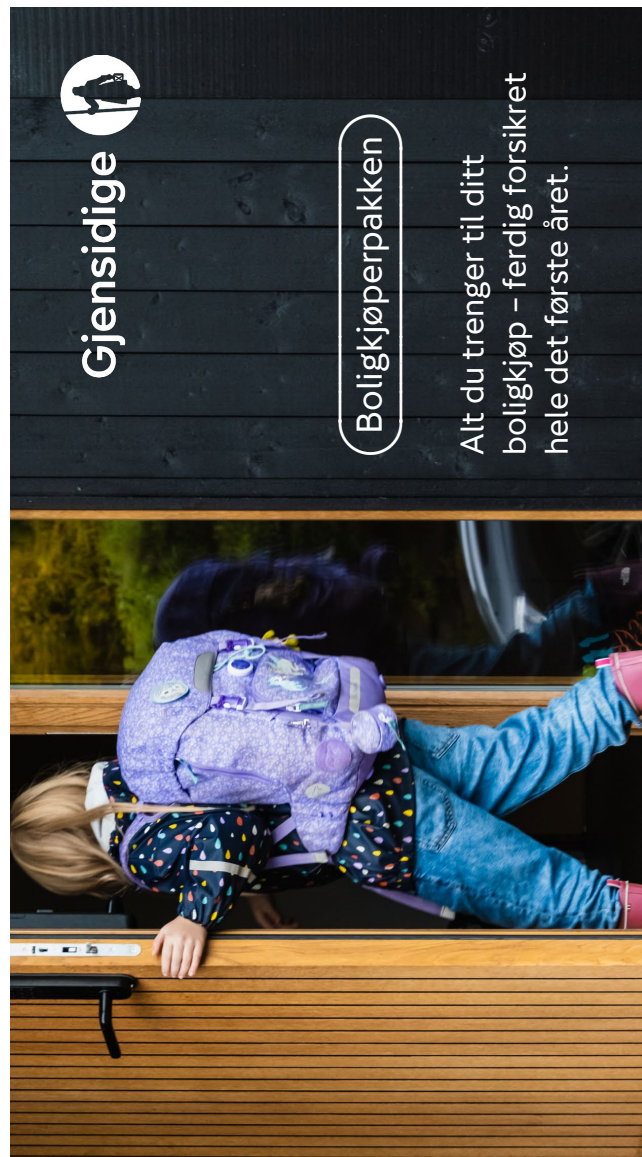
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver 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 bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

### Hva må du passe på som kjøper?

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

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
No-sektakt.no  
NEF.no  
Forbrukerradet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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.

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 budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260138

**Adresse:** Nedre Slottsgate 5B, 3111 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 1001, BNR 207, snr 9 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

**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 06.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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