

# Fagerheimgaten 9 A

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Fagerheimgaten 9 A

08

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

35

Plantegning

38

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Fagerheimgaten 9 A

Velkommen til denne supre toppleiligheten i Fagerheimgaten 9A - en tilbaketrukket del av Kaldnes, samtidig meget sentralt beliggende med gangavstand til alt! Leiligheten ligger høyt og fritt, og har strålende solforhold på balkongen mot vest. Her kan du bo enkelt og lettstelt med hele Tønsberg by rett utenfor døren.

Leiligheten fremstår som praktisk og hyggelig - her kan du flytte rett inn.

Kort fortalt:

- Toppleilighet med romslig balkong mot vest på ca 8 kvm
- Sen kveldssol
- Hele leiligheten er nymalt i 2026 og fremstår som lys og tiltalende
- Oppgradert badet med ny wc, opplegg til vaskemaskin (slipper å gå helt ned i kjelleren), samt ny servant og blandebatteri.
- Mye inkludert i felleskostnadene, herunder oppvarming og varmtvann (sentralfyr)
- Romslig soverom med god plass til både skap og feks. kontorpult

- Kjekk garderobe/alt. bod inne i leiligheten
  - Bod i kjeller
  - Egen p-plass i byggets garasjekjeller som tilhører leiligheten
  - Fine fellesarealer med gressplen
  - Kort vei til alt!
- M.m

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



## Fagerheimgaten 9 A

Prisantydning	2 390 000
Fellesgjeld	80 000
Omkostninger	73 040
Totalpris	2 553 040
Fellesutgifter	4 335 pr. mnd.
Bruksareal	51,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	47,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	4,0 m <sup>2</sup>
TBA	8,0 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 932 m <sup>2</sup>
Byggeår	1974

## Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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



























## Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentrumsnært og samtidig tilbaketrukket og attraktivt boligområde på Kaldnes. Den vestvendte orienteringen på leiligheten gjør beliggenheten spesielt attraktiv!

Kaldnes er en urban og levende bydel i moderne utforming. Det er kort vei til alle sentrumsfunksjoner og det du trenger i hverdagen, med bl.a. flere restauranter og dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet, og kort gange til Tønsberg sentrum via gangbrua på Kaldnes Brygge. Gangbroen tar deg direkte over til brygga og alle byens fasiliteter, byliv og kulturtilbud. Slottsfjellet ligger også i kort avstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Spar (som er 3 minutter unna) eller ved Kiwi like over gangbroen som også har søndagsåpent. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tønsberg sentrum gode shoppingmuligheter, samt en rekke kafeer og restauranter. Her finner du også Farmandstredet med godt over 100 butikker. Bussterminalen er integrert i dette senteret, og togstasjonen er like ved.

I området er gode grøntarealer, strandpromenade og fine parkområder som vil ligge ned mot sandstranden på tidligere Beddingen. Teieskogen ligger også like bak og byr på flotte turstier, lysløype og andedam. Fra Kaldnes tar det få minutter med bil til golfbanen på Nøtterøy.

Området har enkel tilgang på offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes bussholdeplass og ligger ca. 1 minutter fra boligen. Tønsberg rutebilstasjon og togstasjon ligger i gangavstand fra boligen via gangbroen og er knutepunkt for alle tog- og busslinjer i byen.



# Plantegning



## Innhold

Selveierleilighet beliggende i byggets 3.etasje (toppetasjen), som har følgende innhold;  
3.etasje: entré/gang med "garderobrom", flislagt bad med dusjkabinett, wc, servantinnredning og opplegg til vaskemaskin, stue med utgang til vestvendt balkong samt kjøkken med innredning. Soverom med god plass til seng, skap m.m.

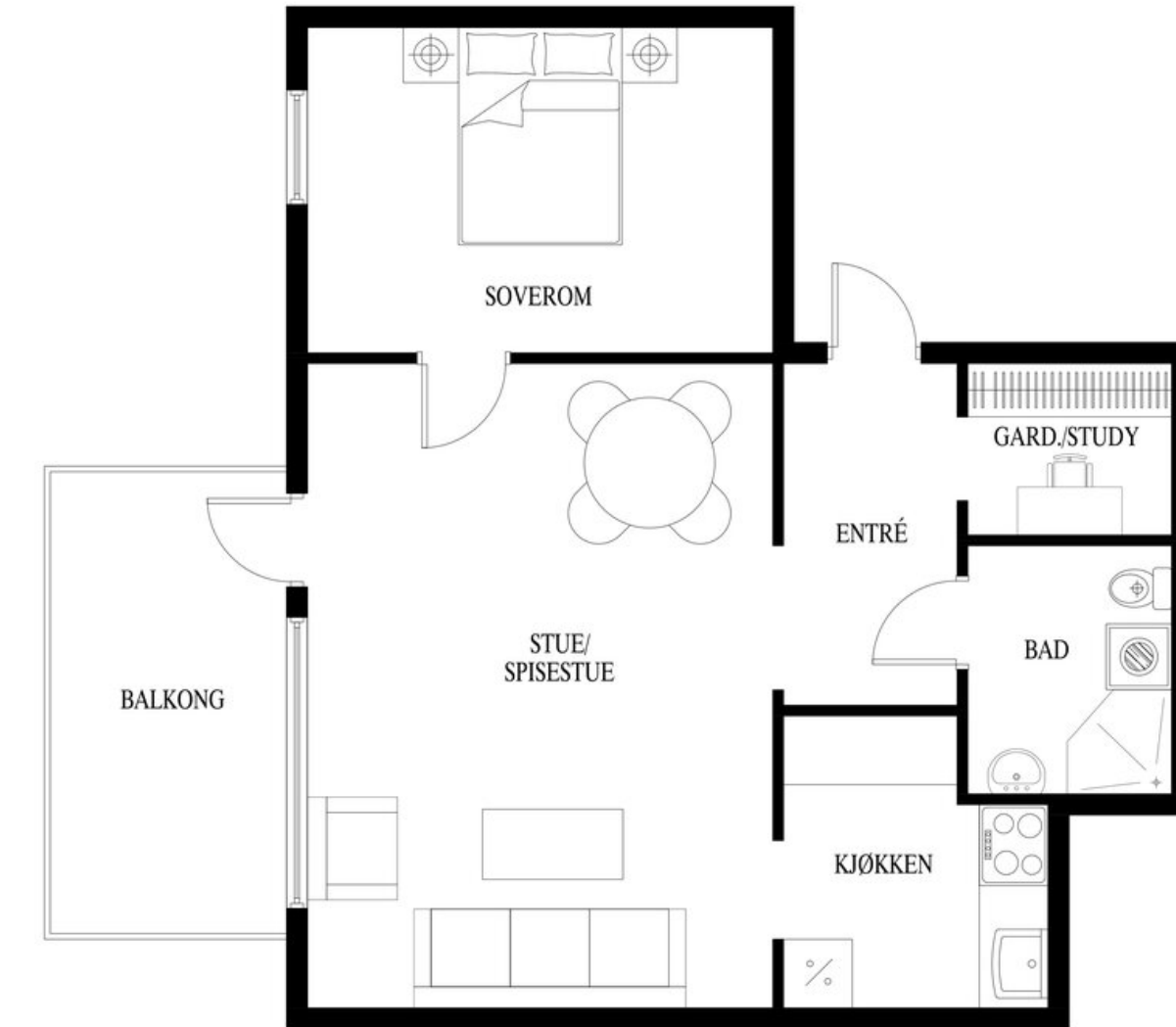
Felles vaskerom og tørkerom, samt felles sykkelbod i kjelleren.  
Det tilhører egen p-plass i kjelleren.

BRA 51,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 47,0 m<sup>2</sup>

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

TBA 8,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 51,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 47,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 4,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 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 tilhører egen parkeringsplass i byggets kjeller, med utvendig adkomst via garasjeport/dør. Det er 9 garasjeplasser i sameiet som er seksjonert med egne nummer. Garasjeplassene kan kun omsettes innad i sameiet, jfr. vedtekter. Det er også utvendige parkeringsplasser som tilhører sameiet.

## Selgers egenerklærings skjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklærings skjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Ja. Nytt arbeid 2026. Faglært. Byttet toalettet og servant og blandebatteri. Og la opp opplegg for vaskemaskin. Ble gjort av min svigerbror som er autorisert rørlegger. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ja. Var rotter en gang men det problemet er eliminert. men ikke i min etasje.

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

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering Tilstandsrapport:

Rapporten omfatter en selveierleilighet i boligblokk, oppført i 1974. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler, herunder fasader og øvrige fellesarealer, omfattes av sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for

seksjonen.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser. Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten oppsummerer registrerte forhold ved befaring og kan brukes som grunnlag for å vurdere videre undersøkelser og tiltak.

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 0: 2  
TG 1: 3  
TG 2: 13  
TG 3: 1  
TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3: - Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og

rengjøring.

• Det er avvik: Det er også registrert følgende andre avvik:

- Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer til dusj, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone (se bilde).

- Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det heller ikke foreligger dokumentasjon.

--	--

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Vinduer, Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger, Utvendig > Andre utvendige forhold, Innvendig > Overflater, Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn, Innvendig > Innvendige dører, Tekniske installasjoner > Vannledninger, Tekniske installasjoner > Avløpsrør, Tekniske installasjoner > Varmesentral Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning, Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling, Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv , Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon.

--	--

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Innvendig > Andre innvendige forhold:

Etasjeskille i 3. etasje mot 2. etasje

I kjelleren er det en bod på 3,6 m² som tilhører eier, samt en garasjeplass på ca. 11,5 m². Det er også et felles vaskerom på 29,8 m² med egen avsatt plass til leiligheten. I tillegg finnes det en felles sykkelbod på 35 m² og et felles tørkerom på 36 m²

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**
Utvendig
Boligblokk i 3 etasjer samt kjeller, oppført i betongkonstruksjon (1974). Fasaden er kledd med fasadeplater. Bygningen har flatt tak med ukjent tekkingstype. Taket er ikke inspisert, og materialtype og oppbygning er derfor ikke verifisert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har en brann-, lydklassifisert og innbruddssikker entrédør, samt en malt balkongdør i tre. Balkong på 7,9 m² med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 1, meter. Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er sameiets ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene må håndteres av sameiet.

Innvendig
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og malt tapet. Himling malt betongdekke. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte dører med profillist. I kjelleren er det en bod på 3,6 m² som tilhører eier, samt en garasjeplass på ca. 11,5 m². Det er også et felles vaskerom på 29,8 m² med egen avsatt plass til leiligheten. I tillegg finnes det

en felles sykkelbod på 35 m² og et felles tørkerom på 36 m².

Våtrom
Bad
Aktuell byggeforskrift er vurdert å være tekniske forskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og det er ukjent om tettesjiktet er fra byggeår eller om det er foretatt senere oppgraderinger. Vegger er utført med panelplater montert utenpå fliser. Dette er opplyst å være utført av tidligere eier (årstall ukjent). Himling har malt overflate. Tak og vegger er nylig malt av eier. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 39 mm. Det er installert plastsluk og tettesjikt/membran er av ukjent utførelse. Badet er innredet med nedfelt servant (2026), toalett (2026) og dusjkabinett fra 2016 ifølge eier. Det er nylig etablert vannopplegg for vaskemaskin, men det mangler elektrisk tilkobling. Ifølge eier vil dette bli etablert før overtakelse. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra kjøkken mot dusj.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Normal levetid for kjøkken er mellom 20-30 år. Det er installert en helt ny kjøkkenventilator med avtrekk ut i sjakt som leder til friluft, ifølge eier

--	--

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Synlig del under vask kjøkken og bad skiftet i 2026. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i stuen. Varmeanlegget, inkludert røropplegg og radiatorer, er i hovedsak fra byggeåret. Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten, totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

--	--

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

--	--

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

--	--

**Tomt**
Denne tomten er eiet.
1932,00 kvm.

--	--

Pent opparbeidet felleshage med gressplen og hekk mot gaten. Ellers asfaltert parkeringsareal på baksiden av bygget.

--	--

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest datert 03.10.1979 for bygget. Det foreligger ferdigattest datert 13.02.2006 for balkonger og fasadearbeider. Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

**Adgang til utleie**
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i

vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

**Oppvarming / energiforbruk**
Boligen er oppvarmet med sentralfyring - som betales via felleskostnadene. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i stuen.

--	--

--	--

Energiforbruk foregående år var 1 254 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 2 390 000,-

--	--

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

--	--

--	--

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

--	--

--	--

--	--

--	--

--	--

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

--	--

--	--

Kr. 4 335,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordelt på de ulike postene

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Oppvarming og varmtvann sentralfyr, Tv-og internett (grunnpakke), vask av fellesarealer, renter og avdrag andel fellesgjeld, styrehonorar, dugnadsdepositum (kr.100,-) , forretningsførerhonorar, felles forsikring, drift- og vedlikehold, andre driftskostnader.

--	--

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

--	--

**Kommunale avgifter**
Kr. 15 570,- for 2026.

--	--

--	--

**Løpende kostnader**
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, kommunale avgifter og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Oppvarming via sentralfyring er inkludert i felleskostnader. Det er også inkludert i felleskostnadene bredbånd/ tv fra Telenor/t-We hastighet 50Mbps 5Mbps opp, ikke mulighet for fiber p.t.

--	--

**Andel fellesgjeld**
Andel fellesgjeld er kr. 80 000,- pr. 01.04.2026.

--	--

Selskapets totale gjeld er kr. 2 189 247,- pr. 01.04.2026.

--	--

**Andel fellesformue**
Andel fellesformue utgjør kr. 31 612,- pr. 31.12.2025.

#### Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer:94817130466

Lånegiver: Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer pr. år.

Rentesats pr. 01.04.2026: 7,15 % p.a.

Saldo pr. 01.04.2026: 2.189.247

Andel av saldo: 80.000,19 ( dvs. leilighetens andel av fellesgjeld)

Antall terminer til innfrielse: 37

Siste termin: 28.09.2025

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 579 311,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 317 242,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

#### Sameiet

Sameiet Fagerheimsgt 9 A-B, Orgnr: 980 687 767

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet består av 24 seksjoner og 9 garasjeseksjoner

og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 76/2288. I tillegg har garasjeplassen egen sameiebrøk 23/2288.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Årsmøte for 2025 ble avholdt 20.05.2025 - og det foreligger årsberetning fra styret for 2024. Utdrag: (..) Styret har hatt møter etter behov gjennom hele året, ved behov deltar også vaktmester på styremøtene. Høsten 2024 har styret og vaktmester hatt særskilt fokus på HMS og arbeidet med brannvern som startet opp i 2023. Alle beboere har mottatt informasjonsbrev og sjekkliste for brannvern. Alle har mottatt nye batterier til røykvarslere og alle seksjoner har fått nytt godkjent slukke apparat. Dette var åpenbart nødvendig da kun et fåtall av de innleverte apparatene var godkjent. De fleste seksjoner har levert utfylt sjekkliste for brannvern.

Styret har også hatt ekstra fokus på sortering av avfall. Vi har fått 2 nye og større containere til restavfall. Styret har hengt opp ekstra informasjon om sortering av avfall på hver container slik at det skal være mulig å sortere avfallet riktig. Vaktmester og styret bruker fortsatt en del tid på å sortere avfall som er kastet i feil container.

Styret kommuniserer oftest via epost til seksjonseierne, det har hendt at vi også bruker sms ved behov. Dersom flere eiere hadde registrert seg digitalt aktive på VIBBO, kunne vi brukt dette som informasjonskanal. Styret har reforhandlet avtale med Telenor om bredbånd og TV, samt avtale med Vaktmesterservice om brøyting og strøing.

Spesielle uforutsette hendelser: Styret har fått henvendelse fra kommunen angående manglende sikt i krysset mellom Fagerheimgaten og Kaldnes Allè. Hekken er for høy og det viser seg at den er plassert på kommunens areal. Kommunen eier ca 110 kvadratmeter av plenen mot Kaldnes Allè. Vi har fått tilbud om å kjøpe arealet til 2200 kr pr kvadratmeter, 242 000 kr pluss omkostninger. Slik styret ser det er det ikke hensiktsmessig å bruke penger på å kjøpe denne tomten. Styret tenker arealet bør opprettholdes med plen slik at det ikke blir ugress eller parkerte biler på arealet. Vi venter på tilbakemelding fra kommunen om vi kan beholde hekken, men justere hjørnet slik at sikt opprettholdes, eller om vi må flytte hekken 6 meter inn til vår egen grense. Vi ser for oss at arbeidet gjøres på dugnad i samarbeid med vaktmester og innleid gravehjelp.

Det ble gjennomført dugnad i oktober 2024 der vi klippet busker og hekk. Da det var meldt dårlig vær på ettermiddagen trommet vaktmester sammen noen tilgjengelige beboere som fikk unna arbeidet i full fart før uværet brøt ut. Da resten av oss møtte til planlagt dugnad kl 18 var allerede arbeidet utført. En stor takk til dere som bidro i dette! Dugnad for 2025 avventes til svar fra kommunen om flytting av hekken. (...).

Årsberetning og regnskap for 2024 er vedlagt i salgsoppgaven eller kan fåes ved henvendelse til megler.

#### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Overdragelse av hver enkelt sameiers ideelle andel kan bare skje med styrets skriftlige samtykke, som må foreligge før ny sameieres innflytting i boligenheten, og

som bl.a. er betinget av at utestående forpliktelser til sameiet er betalt ( dvs. selgers eventuelle utestående). Nektelse av overdragelse kan bare skje på saklig og objektivt grunnlag.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med politenr. 7780518.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 1.318.332,-

Driftskostnader kr. 873.554,-

Driftsresultat: kr. 444.778,-

Årsresultat kr. 278.258,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. kr 827.959,- per 31.12.2024. Budsjett for 2025 viste et planlagt overskudd på kr. 172.265,-. Budsjett for 2026 og regnskap for 2025 foreligger ikke p.t.

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

#### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgave. Vedtektene er utformet som sameiekontrakt.

Hver sameier har, med de unntak som følger av denne kontrakt, full disposisjonsrett og eiendomsrett til sin boligseksjon med bod og for de det gjelder garasjeplass. Alle eiere av de ideelle andeler har plikt til å delta i sameiet. Hver sameier har en uoppsigelig rett til sin boligseksjon i eiendommen og har plikt til å betale felleskostnader til dekning av driftskostnader. Felleskostnader som nevnt deles i henhold til eierbrøk, mens særskilte kostnader fordeles likt pr.seksjon.

Overdragelse av hver enkelt sameiers ideelle andel kan bare skje med styrets skriftlige samtykke, som må foreligge før ny sameieres innflytting i boligenheten, og som bl.a. er betinget av at utestående forpliktelser til sameiet er betalt. Nektelse av overdragelse kan bare skje på saklig og objektivt grunnlag. Garasjer kan kun overdras sammen med leilighet, eller til en av sameierne. Det er ikke anledning til å eie mer enn en garasjeplass pr. seksjon. Det er ikke tillatt å leie ut/låne ut garasjeplass i fellesanlegget samt parkeringsplasser på sameiets eiendom til utenforstående som ikke bor i sameiet. Unntak: garasjeplass 2, seksjon 2 kan selges og leies ut fritt.

Det faktureres dugnadsdepositum som en del av fellesutgiftene. Ved deltagelse på dugnad får man på slutten av året refundert denne summen. Halve summen dersom man deltar på en dugnad og hele summen dersom man deltar på begge dugnadene. Dersom styret beslutter at det ikke er behov for dugnad refunderes beløpet som ved gjennomført dugnad.

Det er ikke tillatt å glasse inn balkong.

#### Dyrehold

Det foreligger ikke noen bestemmelser i vedtekter eller husordensregler om dyrehold.

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Eiendommen er

vist som boligbebyggelse- nåværende og ras-og skredfare i kommuneplanens arealdel. Deler av eiendommen grenser til reguleringsplan for Havegaten, planID 20150111 - med bestemmelser vedtatt 13.09.2017.

#### Offentlige planer

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 1177, tgl. 26.02.1974 - Vilkår i kjøpekontrakt Vilkår i kjøpekontrakt. Gjelder kjøpekontrakt inngått i forbindelse med nybygg.

Dnr. 1372, tgl. 07.03.1974 - Urådighet Overdragelse skal godkjennes av styret i sameiet -før innflytting kan finne sted. Bestemmelser i forbindelse

med sameiekontrakt.

Dnr. 4362, tgl. 22.08.1973 - Seksjonering
SNR: 303 Formål: Bolig Sameiebrøk: 76 / 2042

Dnr. 692395, tgl. 27.06.2017 - Reseksjonering
SNR: 8 Formål: Næring Sameiebrøk: 23 / 2288
( Gjelder garasje plass som har eget seksjonsnummer).

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.

#### Konsesjon og odel

Det er ikke konsesjon eller odel på eiendommen.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Oppvaskmaskin på kjøkken.

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

#### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema 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 budgavernes 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra

forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Andreas Johnsen.

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

Eiendommens adresse er Fagerheimgaten 9 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 200, snr. 303 og gnr. 1003, bnr. 200, snr. 8 i Tønsberg. Sameiebrøk: 19/572.

Vårt oppdragsnummer er 28260145.

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

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

Provisjon 2,000 % 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: 0,00  
Utleggsgebyr: 4 990,00  
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

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 eiendomsmevlingsforetakene 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

## Egenerklæring

Fagerheimgaten 9 A, 3115 TØNSBERG

17. Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Fagerheimgaten 9 A	Fagerheimgaten 9 A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Siden 2007

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nat-39, 7780518

### Informasjon om selger

Selger

Johnsen, Andreas

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Byttet toalett og servant og blandebatteri. Og la opp opplegg for vaskemaskin. Ble gjort av min svigerbror som er autorisert anlegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

bekjent

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

byttet toalett og servant og blandebatteri

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

bekjent

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?

Side 3

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

var rotter en gang men det problemet er eliminert, men ikke i min etasje

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

Side 4



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

#### Andre opplysninger

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

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

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, 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 43572294

### Egenerklærings skjema

Name: **Andreas Johnsen** Date: **2026-04-17**

Identification: **Andreas Johnsen**

#### Egenerklærings skjema

Signed by:  
**Andreas Johnsen**      17/04-2026 19:33:35      BankID OIDC High

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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter  
Fagerheimgaten 9 A, 3115 TØNSBERG TØNSBERG kommune  
# gnr. 1003, bnr. 200, snr. 303

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 Rapportdato: 22.04.2026 Oppdragsnr.: 22568-1066 Eiendomsverdi ref nr: B75858  
Foretak: LIDAL TAKST AS Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring. Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen. Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig

*Jarle Lidal*

Jarle Lidal  
Uavhengig Takstingeniør  
jarle@lidaltakst.no  
900 90 625



Oppdragsnr.: 22568-1066 Befaringsdato: 21.04.2026 Side: 2 av 25

Fagerheimgaten 9 A, 3115 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 200  
3905 TØNSBERG

LIDAL TAKST AS  
Eikveien 85B  
3122 TØNSBERG



## 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 fultsk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter Åndsverkloven og kan kun benyttes av en kunde hos IVerdi. 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 IVerdi (<https://verdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22568-1066 Befaringsdato: 21.04.2026 Side: 3 av 25

Fagerheimgaten 9 A, 3115 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 200  
3905 TØNSBERG

LIDAL TAKST AS  
Eikveien 85B  
3122 TØNSBERG



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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22568-1066 Befaringsdato: 21.04.2026 Side: 4 av 25

## Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en selveierleilighet i boligblokk, oppført i 1974. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler, herunder fasader og øvrige fellesarealer, omfattes av sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten oppsummerer registrerte forhold ved befaring og kan brukes som grunnlag for å vurdere videre undersøkelser og tiltak.

Leiligheten har følgende rominndeling (ca. arealer):

Hovedetasje 3. etasje:  
- Entre 4,0m<sup>2</sup>  
- Stue 20,7m<sup>2</sup>  
- Kjøkken 4,4m<sup>2</sup>  
- Soverom 10,1m<sup>2</sup>  
- Bad 3,3m<sup>2</sup>  
- Klær/Garderobe 2,1m<sup>2</sup>

Kjeller:  
- Sportsbod 3,6m<sup>2</sup>  
- Garasjeplass 11,5m<sup>2</sup>

Noen fellesrom i kjeller:  
- Vaskerom 29,8m<sup>2</sup>  
- Tørkerom 36,0m<sup>2</sup>  
- Sykkelbod 35,0m<sup>2</sup>

NB: Evt. avvik knyttet til rommenes lovliggjort omtales separat under punktet «Lovlighet» og HMS.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Boligblokk i 3 etasjer samt kjeller, oppført i betongkonstruksjon (1974). Fasaden er kledd med fasadeplater. Bygningen har flatt tak med ukjent tekkingsstype. Taket er ikke inspisert, og materialtype og oppbygning er derfor ikke verifisert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har en brann-, lydklassifisert og innbruddssikker entrédør, samt en malt balkongdør i tre. Balkong på 7,9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 1, meter.

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er sameiets ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene må håndteres av sameiet.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og malt tapet. Himling malt betongdekke. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitagesgraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses normalt ved vanlig bruk. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte dører med profillist. I kjelleren er det en bod på 3,6 m<sup>2</sup> som tilhører eier, samt en garasjeplass på ca. 11,5 m<sup>2</sup>. Det er også et felles vaskerom på 29,8 m<sup>2</sup> med egen avsett plass til leiligheten. I tillegg finnes det en felles sykkelbod på 35 m<sup>2</sup> og et felles tørkerom på 36 m<sup>2</sup>.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er vurdert å være tekniske forskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og det er ukjent om tettesjiktet er fra byggeår eller om det er foretatt senere oppgraderinger.

Vegger er utført med panelplater montert utenpå fliser. Dette er opplyst å være utført av tidligere eier (årstall ukjent). Himling har malt overflate. Tak og vegger er nylig malt av eier. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 39 mm. Det er installert plastsluk og tettesjikt/membran er av ukjent utførelse.

Badet er innredet med nedfelt servant (2026), toalett (2026) og dusjkabinett fra 2016 ifølge eier. Det er nylig etablert vannopplegg for vaskemaskin, men det mangler elektrisk tilkobling. Ifølge eier vil dette bli etablert før overtakelse. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra kjøkken mot dusj.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitagesgraden som kan

## Beskrivelse av eiendommen

forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avlørprør av støpejern og plast. Synlig del under vask kjøkken og bad skiftet i 2026. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i stuen. Varmeanlegget, inkludert røropplegg og radiatorer, er i hovedsak fra byggeåret. Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten, totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avlørprør av støpejern og plast. Synlig del under vask kjøkken og bad skiftet i 2026. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu. Boligen har vannbåren varme med radiatorer i stuen. Varmeanlegget, inkludert røropplegg og radiatorer, er i hovedsak fra byggeåret. Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten, totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

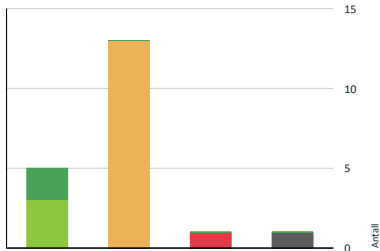
### Lovlighet [Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

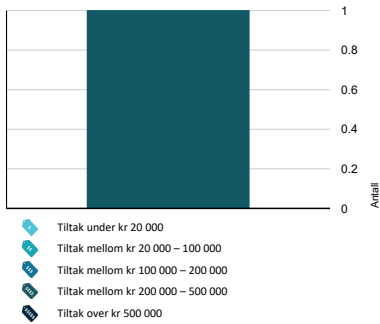
### Fordeling av tilstandsgrader



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.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### 10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### 10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

#### 10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

1 Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



#### Byggeår

1974

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2026 Modernisering Nytt toalett, servant og blandebatteri.

2026 Modernisering Byttet dimmer i stue og lysbryter på soverom

2026 Modernisering Byttet lamper kjøkken, stue, gang, soverom og bad

2026 Modernisering Byttet kjøkkervifte

2026 Modernisering Lagt opp opplegg for vaskemaskin

2026 Modernisering Malt alle tak og vegger

2026 Modernisering Alle arbeid på bad er utført av rørlegger som en vennestjeneste så derfor ikke dokumentasjon

2026 Modernisering Eier opplyser at det er bestilt elektriker for utførelse av arbeid den 23.04.2026, herunder montering av stikkontakt til vaskemaskin samt utbedring av lysbryter på kjøkkenet.

### UTVENDIG

#### 10 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Leiligheten har to vinduer, hvorav det ene har punktert glass. Eier opplyser at dette er meldt til sameiet, og at saken er til vurdering. Utskifting av glass/vindu er sameiets ansvar.

#### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at punktert glass skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skader. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert energieffektivitet, økt varmetap og risiko for fuktskader i vinduskonstruksjonen.

## Tilstandsrapport



### 10.1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har en brann-, lydklassifisert og innbruddssikker entrédør, samt en malt balkongdør i tre.

### 10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong på 7,9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 1, meter.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe værslitt og oppsprukket terrassebord med svertesopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitte og oppsprukne terrassebord med svertesopp bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for råteskader og svekket bæreevne.



Værslitt og oppsprukket terrassebord med svertesopp



Værslitt og oppsprukket terrassebord med svertesopp

### 10.2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er sameiets ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene må håndteres av sameiet.

Boligblokk i 3 etasjer samt kjeller, oppført i betongkonstruksjon (1974). Fasaden er kledd med fasadeplater. Bygningen har flatt tak med ukjent tekkingsstype.

Taket er ikke inspisert, og materialtype og oppbygning er derfor ikke verifisert.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22568-1066

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 9 av 25

## Tilstandsrapport

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

### INNVENDIG

### 10.2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og malt tapet. Himling malt betongdekke. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitagegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har nylig malt innvendige overflater. Underlaget bærer imidlertid preg av alder, med ujevnheter og enkelte tapetblærer. Det er også registrert stedvis enkle og mindre presise avslutninger ved foringer og gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med registrerte avvik er i hovedsak estetiske. Manglende utbedring har ingen betydning for byggets funksjon eller sikkerhet, men kan oppleves som redusert overflatemessig kvalitet og påvirke kjøpers subjektive opplevelse av boligen. Tiltak vurderes etter eget ønske.



Tapetblære og ujevn takoverflate



Stor åpning i foring mot gulv

### 10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkkontroll med laser ble følgende retningsavvik registrert:

- Stue: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.
- Kjøkken: Avvik på litt over 10mm gjennom hele rommet, samt innenfor 2 meter (se bilde).

Det er også påvist at flere fliser i entré og klær/garderobe har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22568-1066

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 10 av 25

## Tilstandsrapport

Høydeforskjeller på 10–12 mm gjennom hele rommet bør utbedres dersom det er ønskelig å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, eller dersom det oppleves som problematisk i bruk. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukskomfort og eventuelt utfordringer ved legging av nytt gulv.

Selv om bom eller hull i gulvet ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Dersom slike skader oppstår, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.



Høydeforskjell registrert i dette området.

### 10.2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører med profilist.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørene er av eldre type, og nylig malt.

Det er registrert et skruenhull i den ene døren som er tette med masse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring da dørene fungerer som de skal, og forholdene er hovedsakelig kosmetiske. Manglende utbedring vil ikke medføre funksjonelle problemer, men kan påvirke det estetiske inntrykket av boligen, spesielt siden dørene er av eldre type.



Tettet hull i dør



Dør til bad



Dørvidder

Oppdragsnr.: 22568-1066

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 11 av 25

## Tilstandsrapport

### 10.2 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

I kjelleren er det en bod på 3,6 m<sup>2</sup> som tilhører eier, samt en garasjeplass på ca. 11,5 m<sup>2</sup>. Det er også et felles vaskerom på 29,8 m<sup>2</sup> med egen avsatt plass til leiligheten. I tillegg finnes det en felles sykkelbod på 35 m<sup>2</sup> og et felles tørkerom på 36 m<sup>2</sup>.



Egen Bod



FellesSykkelbod



Felles Vaskerom



Garasjeplass

### VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er vurdert til å være tekniske forskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Det er ukjent om badet (tettestjektet) er fra byggeåret, eller om det er gjort noen oppgraderinger.

### 3. ETASJE > BAD

### 10.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har panelplater montert utenpå fliser. Dette ble utført av tidligere eier (årstall ukjent). Taket er malt.

Tak og vegger er nylig malt av eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

På våtrom stilles det krav til materialbruk i våtsoner. Området rundt vask og dusj regnes som våtsoner, men her er det benyttet en veggplate som ikke er godkjent for bruk i slike områder.

Det er påvist tegn til fuktskader i nedre kant av panelplaten, samt at en list mangler i halve etasjehøyden i hjørnet bak dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22568-1066

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 12 av 25

## Tilstandsrapport

Panelplater med tegn til fuktskader bør følges nøye med på og eventuelt skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte, soppdannelse eller forringelse av innemiljøet.  
Manglende hjørnelist bak dusjkabinettet bør monteres, både av kosmetiske hensyn og for å beskytte konstruksjonen.

Det bør benyttes godkjente materialer i våtsoner for å unngå fuktskader og sikre at konstruksjonen ikke utsettes for unødvendig risiko. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader på veggkonstruksjonen og økt fare for helseskadelige forhold.



Swelling i bunn av panelplater bak dusjkabinett



List mangler i hjørnet fra midten av veggen og ned

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Byggåret til badet er ukjent, og det er derfor usikkert hvilke forskriftskrav til fallforhold som gjaldt på byggetidspunktet.

Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, med en nedsenkede dusjone på noen centimeter. I den nedsenkede sonen er det noe fall mot sluket.

Det er påvist noe svertesopp i silikonfuge - Eier opplyser at forholdet vil bli forsøkt rengjort før overtakelse.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom eller hullyd i gulvet bør overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår slike skader, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling, da dette kan føre til redusert vann tetthet og økt risiko for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.

Fallforholdet bør tas i betraktning ved eventuell framtidig rehabilitering av badet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre at mindre mengder vann kan bli liggende i enkelte områder av gulvet etter bruk, uten at det har funksjonell eller fuktsikkerhetsmessig betydning slik badet er utformet i dag. Badet kan ikke brukes uten dusjkabinett.

Silikonfugen med svertesopp bør renses eller skiftes ut, da misfarging og soppevekst i fugematerialet ikke lar seg fjerne varig og ofte skyldes fuktbelastning over tid. Det anbefales å fjerne eksisterende silikon, tørke underlaget godt og legge ny, korrekt våtromsilikon.

Uten tiltak kan soppeveksten utvikle seg og spre seg til omkringliggende områder, gi dårligere innemiljø i våtrommet og redusere fugens evne til å hindre vanninntrengning. Over tid kan dette øke risikoen for fuktpåvirkning på tilstøtende materialer og skade på konstruksjonen.

## Tilstandsrapport



Svertesopp i silikon

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.3 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Det er også registrert følgende andre avvik:

- Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer til dusj, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner (se bilde).
- Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det heller ikke foreligger dokumentasjon.

Normal tid for utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Normal tid for utskifting av membran på gulv er 20 år.

Normal tid for utskifting av membran på lettvegg er 15 år.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon og kan resultere i vannlekkasjer. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det økt fare for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.

Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer må utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte skader over tid.

Manglende dokumentasjon og manglende verifisering av membran gir usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand, noe som øker risikoen for feil utførelse og påfølgende fuktskader.

Det anbefales å totalrenovere badet grunnet alder og usikkerhet rundt membranens tilstand. Badet fungerer i dag med dusjkabinett, men dette bør kun anses som en midlertidig løsning i en kort tidsperiode.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## Tilstandsrapport



Sluk

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant (2026), toalett (2026) og dusjkabinett 2016 ifølge eier.

Det er også nylig lagt opp vannopplegg til vaskemaskin, men det mangler opplegg for elektrisk tilkobling. Ifølge eier vil dette bli ordnet før overtakelse.

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering gjennom ventil.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

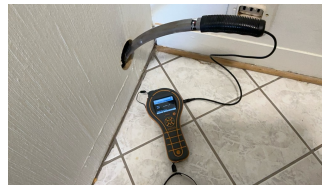
Det bør vurderes å installere elektrisk eller mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

### 3. ETASJE > BAD

#### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkken mot dusj.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

### KJØKKEN

#### 3. ETASJE > KJØKKEN

## Tilstandsrapport

#### 10.2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra byggeår. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Normal levetid for kjøkken er mellom 20-30 år.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert åpen kuttflate på benkeplaten mot plass for komfyr, samt løs sokkel på oppvaskmaskin.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av benkeplaten og feste sokkelen på oppvaskmaskinen for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere forringelse av innredningen.



Åpen kuttflate



Løs sokkel



Ingen fuktindikasjon registrert ved fuktsøk

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.0 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er installert en helt ny kjøkkenventilator med avtrekk ut i sjakt som leder til friluft, ifølge eier.

Årstill: 2026

Kilde: Eier

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

### 10.2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Synlig del under vask kjøkken og bad skiftet i 2026

#### Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Normal tid før utskifting av avløpsrør av støpejern er 30-40år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

### 10.1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vindu.

### 10.2 Varmesentral

#### Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i stuen. Varmeanlegget, inkludert røropplegg og radiatorer, er i hovedsak fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og anlegget vurderes derfor til TG2. Eldre varmeanlegg har økt risiko for lekkasjer fra rør og radiatorer, redusert varmeeffekt og driftsstans.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge for fremtidig utskifting eller oppgradering av radiatorer, røropplegg og tekniske komponenter som sirkulasjonspumpe og ventiler, for å redusere risikoen for lekkasjer, redusert varmeeffekt og driftsstans.

## Tilstandsrapport



### Elektrisk anlegg

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

#### Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten, totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

- Foreligger det eilitsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eilitsynsrapport (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.  
**1973 Antar at det er fra byggeår**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så vidt jeg vet**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**  
**Ikke som jeg vet**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eilitsyn (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 deklser, 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

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

## Tilstandsrapport

- 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?  
**Ukjent**

#### Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Eier opplyser at det ikke er skiftet sikringer i anlegget i eiertiden (siden 2007).

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det foretas en helhetlig kontroll og vurdering av det elektriske anlegget utført av kvalifisert fagperson.



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

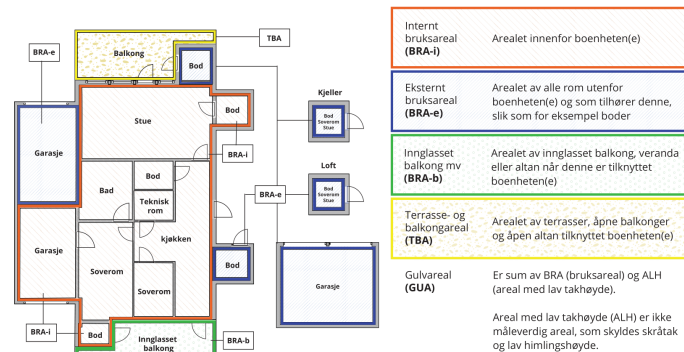
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealer kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	47			47	8
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>4</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, klær/garderobe		
Kjeller		Bod, garasje plass	

### 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?

*Kommentar:* Se punkt "tilbygg/modernisering".

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jarle Lidal Camilla Madsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	200		303	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Fagerheimgaten 9 A

**Hjemmelshaver**  
Johnsen Andreas

### Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Opplysninger fra eier

Formuesverdi	År	Kommentar
579 311	2025	Opplysninger fra eier

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.01.1973	Tegninger fra byggeår, samt utvendig oppgraderinger i 2006	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.10.1979	Ferdigattest fra 1979, og utvendig oppgradering i 2006	Gjennomgått		Nei
Vedtekter		Vedtekter til sameiet er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel). 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.

•Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prismintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler  
Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadsstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømning, sikkerhet, for eksempel rekkverkshylder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og heytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terrasse (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligjeeper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsenivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



## Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 siltasjegrad: forventet siltasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3900:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22568-1066

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 25 av 25



## Energiattest



Adresse <b>Fagerheimgaten 9A, 3115 TØNSBERG</b>	
Dato for energimerking <b>17.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-283243</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>162135112</b>
Gårdsnummer <b>1003</b>	Bruksnummer <b>200</b>
Seksjonsnummer <b>303</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0302</b>



### Energikarakteren

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 gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1973</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>48,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>48,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Annen/Ukjent ventilasjon</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**377,34 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**392,40 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**18 835 kWh**



## Fagerheimgaten 9A, 3115 TØNSBERG



### Detaljer

Bygningstype <b>Ja</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Løkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fagerheimgaten 9A, 3115 TØNSBERG



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyse/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift, lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre uønsket energibruk og høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennør om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 17: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

##### Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

##### Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og uønsket utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

##### Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmatt, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er isolerte bør isoleres for å redusere uønsket varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

##### Tiltak 21: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjeleanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjeleanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

##### Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og uønsket utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Om grunnlaget for energimerket

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>

#### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



24.04.2026 09:37:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Sluk	○ Kumlokk	Matrikelnummer
A Diverse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	⚑ Flaggstang	— Bygningsdelelinje
— Bygningslinje	— Bygningsavgrensning tiltak	— Mønelinje
— Takkant	— Takoverbyggkant	— Taksprang
— Trapp inntill bygg	— Veranda	— Godkjente byggetiltak
— Takoverbygg	— Udefinerte bygg	— Bolig
— Garasje og uthus	— Annen næring	— Annet gjerde
— MurFrittstående	— Loddrett mur	— Støyskjerm
○ Innmålt tre	— Hekk	— Annet vegareal avgrensning
— Vegdekkekant	— Trapp	○ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	— Teiggrense	— Husnummer
— Husnummer med bokstav	— Fylkesveg boks	— Fylkesveg gatenavn .
— Kommunalveg gatenavn .	— Privatveg gatenavn .	— Kommunegrense
— Gang- og sykkelveg	— Veg	— Forsenkingskurve
— Høydekurve	— Høydekurve	— Lekeplass
— Bebygd område	— Annet	

24.04.2026 09:37:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3479  
SAMEIET FAGERHEIMSGT 9 A-B

### Velkommen til årsmøte i SAMEIET FAGERHEIMSGT 9 A-B

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

#### Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården/garasjen.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FAGERHEIMSGT 9 A-B

Sak 1

### Valg av møteleder

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

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

#### Forslag til vedtak

Styreleder Linn Anette foreslås valgt.

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

#### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

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

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

#### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Nora G. Bakke foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

3 av 17

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

#### Forslag til vedtak

Moteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 3479 Sameiet Fagerheimsgt 9 A-B.pdf
- 3479 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 21 000 kr som fordeles mellom leder og medlemmene

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

4 av 17

Styreleder, velges for 2 år

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linn Anette Berg  
Har sittet som styreleder i 2 år, ønsker å fortsette.

5 av 17

### Styrets årsrapport

**ÅRSRAPPORT FOR 2024:**

**Tillitsvalgte:**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder: Linn Anette berg

Styremedlem: Terje Heimdahl

Styremedlem: Nora Gylterud Bakke

**Vibbo:**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Sameiet Fagerheimsgt 9 A-B:**

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 9 garasjeseksjoner.

Sameiet Fagerheimsgt 9 A-B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 980687767, og ligger i TØNSBERG kommune.

Gårds- og bruksnummer: 1003/200

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fagerheimsgt. 9 A-B har 1 ansatt vaktmester.

**Regnskap- og forvaltning og revisjon:**

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid:**

Styret har hatt møter etter behov gjennom hele året, ved behov deltar også vaktmester på styremøtene. Høsten 2024 har styret og vaktmester hatt særskilt fokus på HMS og arbeidet med brannvern som startet opp i 2023. Alle beboere har mottatt informasjonsbrev og sjekkliste for brannvern. Alle har mottatt nye batterier til røykvarsler og alle seksjoner har fått nytt godkjent slukke apparat. Dette var åpenbart nødvendig da kun et fåtall av de innleverte apparatene var godkjent. De fleste seksjoner har levert utfylt sjekkliste for brannvern.

Styret har også hatt ekstra fokus på sortering av avfall. Vi har fått 2 nye og større containere til restavfall. Styret har hengt opp ekstra informasjon om sortering av avfall på hver container slik at det skal være mulig å sortere avfallet riktig. Vaktmester og styret bruker fortsatt en del tid på å sortere avfall som er kastet i feil container.

Styret kommuniserer oftest via epost til seksjonseierne, det har hendt at vi også bruker sms ved behov. Dersom flere eiere hadde registrert seg digitalt aktive på VIBBO, kunne vi brukt dette som informasjonskanal.

Styret har reforhandlet avtale med Telenor om bredbånd og TV, samt avtale med Vaktmesterservice om brøyting og strøing.

Spesielle uforutsette hendelser: Styret har fått henvendelse fra kommunen angående manglende sikt i krysset mellom Fagerheimgaten og Kaldnes Allé. Hekken er for høy og det viser seg at den er plassert på kommunens areal. Kommunen eier ca 110 kvadratmeter av plenen mot Kaldnes Allé. Vi har fått tilbud om å kjøpe arealet

6 av 17

til 2200 kr pr kvadratmeter, 242 000 kr pluss omkostninger. Slik styret ser det er det ikke hensiktsmessig å bruke penger på å kjøpe denne tomten. Styret tenker arealet bør opprettholdes med plen slik at det ikke blir ugress eller parkerte biler på arealet. Vi venter på tilbakemelding fra kommunen om vi kan beholde hekken, men justere hjørnet slik at sikt opprettholdes, eller om vi må flytte hekken 6 meter inn til vår egen grense. Vi ser for oss at arbeidet gjøres på dugnad i samarbeid med vaktmester og innleid gravehjelp.

Det ble gjennomført dugnad i oktober 2024 der vi klippet busker og hekk. Da det var meldt dårlig vær på ettermiddagen trommet vaktmester sammen noen tilgjengelige beboere som fikk unna arbeidet i full fart før uværet brøt ut. Da resten av oss møtte til planlagt dugnad kl 18 var allerede arbeidet utført. En stor takk til dere som bidro i dette! Dugnad for 2025 forventes til svar fra kommunen om flytting av hekken.

**Kommentar til årsregnskapet for 2024:**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

I årsregnskapet for 2024 fremkommer egenkapitalen som en sum av opptjent egenkapital og udekket egenkapital tilsvarende restgjelden. Resultatet blir negativ sum egenkapital. Gjeld og Egenkapital i balansen sier noe om at det er belastet mer kostnader enn det er innhentet inntekter, og at denne underdekningen er dekket inn ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Gjennom kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet. jfr. note 11 og 12 i årsregnskapet.

**Resultat:**

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 827.959,-. Arbeidskapitalen har økt en del grunnet mindre utgifter på energi/fyring vinteren 2023/2024. Dette har med hvor mange ganger vi må fylle på i løpet av vinteren og prisen pr liter.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025:**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Lån:**

Sameiet Fagerheimsgt 9 A-B har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader:**

Liten leilighet: 3759 kr pr mnd.

Mellomstor leilighet: 4221 kr pr mnd.

Stor leilighet: 5517 kr pr mnd.

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på 3 % økning på alle poster bortsett fra energi/fyring, disse er redusert med 20 000 kr. Øvrige flatt fordelte felleskostnader øker i henhold til estimerte faktiske kostnader fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdey Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FAGERHEIMSGT 9 A-B

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FAGERHEIMSGT 9 A-B.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

BDO AS

Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Haukvik, Ole Jarle**  
Partner  
Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940  
IP: 188.95.xxx.xxx  
2025-03-26 17:44:39 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske tegnene ved hjelp av Penneos Validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneos Signaturverktøy for digitale signaturer.

10 av 17

**SAMEIET FAGERHEIMSGT 9 A-B**  
ORG.NR. 980 687 767, KUNDENR. 3479

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 318 332	1 308 132	1 363 483	1 365 115
Andre inntekter		0	260	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 318 332</b>	<b>1 308 392</b>	<b>1 363 483</b>	<b>1 365 115</b>

<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-150 487	-145 738	-148 700	-149 150
Styrehonorar	4	-21 000	-21 000	-21 000	-21 000
Revisjonshonorar	5	-6 240	-7 221	-6 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-63 450	-60 255	-63 500	-66 000
Drift og vedlikehold	6	-97 534	-137 806	-128 800	-129 800
Forsikringer		-46 607	-49 486	-53 500	-53 500
Energifyring	7	-256 157	-351 786	-385 000	-365 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 212	-125 759	-141 120	-141 000
Andre driftskostnader	8	-104 867	-47 724	-71 400	-83 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-873 554</b>	<b>-946 775</b>	<b>-1 019 520</b>	<b>-1 016 850</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>444 778</b>	<b>361 617</b>	<b>343 963</b>	<b>348 265</b>
-----------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	19 537	14 688	0	0
Finanskostnader	10	-186 057	-167 704	-180 000	-176 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-166 520</b>	<b>-153 016</b>	<b>-180 000</b>	<b>-176 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>278 258</b>	<b>208 601</b>	<b>163 963</b>	<b>172 265</b>
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>Overføringer:</b>					
Reduksjon udekket tap		278 258	208 601		

**SAMEIET FAGERHEIMSGT 9 A-B**  
ORG.NR. 980 687 767, KUNDENR. 3479

**BALANSE**

	Note	2024	2023
--	------	------	------

**EIENDELER**

<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		197	200
Forskuddsbetalte kostnader		74 653	68 376
Driftskonto OBOS-banken		331 697	268 119
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 212	8 212
Sparekonto OBOS-banken		497 076	479 737
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>911 835</b>	<b>824 644</b>

<b>SUM EIEDELER</b>		<b>911 835</b>	<b>824 644</b>
---------------------	--	----------------	----------------

**EGENKAPITAL OG GJELD**

<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	11	-1 552 612	-1 830 870
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 552 612</b>	<b>-1 830 870</b>

**GJELD**

<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 380 571	2 520 135
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 380 571</b>	<b>2 520 135</b>

<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 510	14 518
Leverandørgjeld		41 299	106 273
Skyldige offentlige avgifter	13	11 102	11 288
Pålepte renter		1 965	2 016
Annen kortsiktig gjeld		0	1 283
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>83 876</b>	<b>135 379</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>911 835</b>	<b>824 644</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 20.03.2025  
Styret i Sameiet Fagerheimsgt 9 A-B

Linn Anette Berg                      Nora Gyterud                      Terje Heimdal

**NOTE: 1**  
**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIEDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er opptørt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 155 456
Kabel-TV	141 120
Trappevask	30 816
Dugnad	28 800
Strøm vaskerom	3 780
Strøm garasje	3 360
Avregning Dugnad	-45 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 318 332</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-128 200
Arbeidsgiveravgift	-21 037
Yrkeskadeforsikring	-1 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-150 487</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 21 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 240.

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 341
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 703
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-43 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 965
Kostnader dugnader	-815
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-97 534</b>

**NOTE: 7**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 102
Olje/Biomasse	-167 055
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-256 157</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 068
Verktøy og redskaper	-4 998
Lyspærer og sikringer	-1 934
Renhold ved firmaer	-30 723
Snørydding	-59 296
Andre fremmede tjenester	-374
Andre kontorkostnader	-229
Drivstoff biler, maskiner osv.	-540
Bank- og kortgebyr	-2 706
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-104 867</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 773
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 339
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	425
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>19 537</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-186 057
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-186 057</b>

**NOTE: 11**  
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 12**  
**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2005	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	1 979 865
Nedbetalt i år	139 564
	-2 380 571
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-2 380 571</b>

**NOTE: 13**  
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 212
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 890
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-11 102</b>

**Deltagelse på årsmøte 2025**

Årsmøtet avholdes 20.05.25  
Selskapsnummer: 3479 Selskapsnavn: SAMEIET FAGERHEIMSGT 9 A-B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Fullmakt**

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

**Sameiekontrakt**  
**For**  
**Sameiet Fagerheimgaten 9 A-B**  
**28.06.1976 dagbok nr.3648 Tønsberg Sorenskriverembete**  
**20.08.1986 dagbok nr. 13306 Tønsberg Byrett**

**29.03.2017 endring vedtatt årsmøte 06.05.2017**

Gnr. 1003, bnr. 200 i Tønsberg kommune består av 24 eierseksjoner, 9 garasjeeksjon som bygningen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebøk basert på den enkeltes seksjons areal.

1.Overensstemmende med kjøpekontrakt datert d.d. inngår kjøperen av den ideelle andel i eiendommen herved i et sameieforhold som er gitt betegnelsen Sameiet Fagerheimgaten 9A og 9B.

2. Sameiets formål er å ivareta sameierens interesser i forbindelse med de ervervede ideelle andeler av bebyggelsen på ovennevnte eiendom.

3. Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

4. Hver sameier har, med de unntak som følger av denne kontrakt, full disposisjonsrett og eiendomsrett til sin boligseksjon med bod og for de det gjelder garasjeplass. Alle eiere av de ideelle andeler har plikt til å delta i sameiet. Hver sameier har en uoppsigelig rett til sin boligseksjon i eiendommen og har plikt til å betale felleskostnader til dekning av driftskostnader. Felleskostnader som nevnt deles i henhold til eierbøk, mens særskilte kostnader fordeles likt pr.seksjon.

5. Ombygging av boligenheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom enhetene, kan bare foretas med styrets skriftlige godkjenning. Det samme gjelder utvendig tilbygg eller inngrep i fasadene.

6. Overdragelse av hver enkelt sameiers ideelle andel kan bare skje med styrets skriftlige samtykke, som må foreligge før ny sameieres innflytting i boligenheten, og som bl.a. er betinget av at utestående forpliktelser til sameiet er betalt. Nektelse av overdragelse kan bare skje på saklig og objektiv grunnlag. Garasjer kan kun overdras sammen med leilighet, eller til en av sameierne. Det er ikke anledning til å eie mer enn en garasjeplass pr. seksjon. Det er ikke tillatt å leie ut/låne ut garasjeplass i fellesanlegget samt parkeringsplasser på sameiets eiendom til utenforstående som ikke bor i sameiet. Unntak: garasjeplass 2, seksjon 2 kan selges og leies ut fritt.

7. Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidig oppdelingsbegjæring er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de

øvrige seksjoner. Det tilligger styret å utarbeide retningslinjer for bruk av fellesarealene.

8. For sameiet velges et styre på 2-4 medlemmer. Styret kan kun bestå av sameiere, sameieres ektefelle eller myndige barn som tilhører husstanden. Årsmøtet velger styret og dets leder, og samtlige medlemmer av styret velges for 2 år. Over styrets forhandlinger føres protokoll.

9. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april-måned. Innkalling skjer skriftlig med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst tre dagers varsel. Vedtak treffes ved simpelt flertall. På årsmøte kan bindende vedtak kun treffes for de saker som er nevnt i innkallingen.

10. På årsmøte har hver seksjon 1-en stemme. Fraværende sameier kan møte ved ektefelle eller hjemmeverende myndig barn, samt stemme ved å avgi skriftlig fullmakt til en annen sameier.

11. Nærværende sameiekontrakt kan kreves endret med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

12. Eventuelle avgjørelser – som ikke er behandlet i nærværende kontrakt – avgjøres i overensstemmelse med lov om eierseksjoner.

13. Sameiekontrakten tinglyses som heftelse på eiendommen til Fagerheimgaten 9A-B.

Tønsberg den 29.03.2017.

**ORDENSREGLER FOR FAGERHEIMGATEN 9A/9B**

Vedtatt på årsmøte den 28.05.2020. Endret den 26.05.2021, og endret på ordinært årsmøte 24.05.2022.

1. Inngangsdørene til bygget skal være låst hele døgnet.

2. Lys i alle ganger skal stå på hele døgnet.

3. Private eiendeler skal ikke plasseres i fellesganger.

4. Det er i alles interesse at enhver beboer tar hensyn til sine naboer når det gjelder ro og orden i bygget. Etter kl. 23.00 skal det være stille i oppganger og trapper. Vaskemaskinen skal ikke benyttes mellom kl. 23.00- kl. 07.00.

5. Tørkerommet: viften skal kun brukes når tøy tørkes. Vaskerommet: Det er kun tillatt med en enhet pr. leilighet i felles vaskerom.

6. Tilfluktsrommet/kjeller: lagring/oppbevaring av sykler, sparker o.l. skal skje i egne boder og/eller tilfluktsrommet, ikke i felles kjellergang.

7. Det er forbudt å parkere foran gangveien til inngangspartiene. Dette av hensyn til brann – og sykebil, samt drosjer.

8. Dugnad: Det faktureres dugnadsdepositum som en del av fellesutgiftene. Ved deltagelse på dugnad får man på slutten av året refundert denne summen. Halve summen dersom man deltar på en dugnad og hele summen dersom man deltar på begge dugnadene. Dersom styret beslutter at det ikke er behov for dugnad refunderes beløpet som ved gjennomført dugnad.

9. All søppel skal kildesorteres ihht. Sorteringsguide fra VESAR:  
a) matavfall, b) plastemballasje c) papp og papir d) glass- og metallemballasje e) restavfall  
**NB! Sørg for å kaste søppel i riktig avfallsdunkutebeholder.**

10. Markiser; må avtales med styret.

11. Balkong;  
- skal ikke «glases» inn.  
- ikke tillatt å henge blomsterkasser o.l. på utsiden eller settes på «topp» av rekkverk, kan kun henges på innsiden av balkongen.  
- evt. elektriske installasjoner på balkong må utføres av autorisert fagarbeider.  
- grill på balkong med åpen flamme (kullgrill) er ikke tillatt pga.sikkerhet og av hensyn til naboer.  
- elektrisk grill og gassgrill i liten størrelse er tillatt (max 2 brennere og max 5kg gass). Gass må behandles og oppbevares forsvarlig – aldri inne i leilighet eller bod. Det må tas hensyn til naboer og brannsikkerhet ved grilling på egen balkong.

12. Avløpsrenne på balkong er hver enkelt sameier ansvarlig for å holde ren og åpen. Mangelfullt vedlikehold som medfører lekkasjer, kan den enkelte sameier bli holdt ansvarlig for.

13. Dør, inn til leilighet; det skal ikke borres, skrues eller på annen måte lages hull i dør pga. garanti/brannsikkerhet på døren. Dette gjelder også for vegger i felles oppganger.

14. Parkering - Parkering i bakgården er for beboere i sameiet. Parkerte biler skal merkes etter sameiets regler med oblat. Dette gjelder også eventuelle besøkende. Umerkede bilder registreres og vil ved gjentakelse taues bort. Gjester oppfordres til å parkere på gratisparkering i gaten eller ved Spar.

Styret

BESKYTTET

BESKYTTET

## Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FAGERHEIMSGT 9 A-B

Organisasjonsnummer: 980687767

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Bakgården/garasjen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:  
Styreleder Linn Anette foreslås valgt.

✓ Vedtatt. Enstemmig

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deitakere i møtet er registrert i en frammetiliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for oppstilling av de stemmeberettigede.

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

✓ Vedtatt. 11 stk?

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

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

Forslag til vedtak:  
Som fører av protokollen er Nora G. Bakke foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ Vedtatt. Marit signerer og er vitne utenfor styret. Terje printer ut?

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt. Det fungerte for alle å registrere møteinnkalling på Vibbo. Det er lurt å gjøre seg kjent inne på Vibbo da det finnes mye informasjon der, om felleskostnader, leilighetsnummer osv.

✓ Ingen har kommet med forslag til saker.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.  
Vedtatt. De deltagende eierne gir godkjenning til at styret kan fortsette sitt arbeid med flytting av hekk fremover (enstemmig).

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 000.

Forslag til vedtak:  
Styrets godtgjørelse settes til 21 000 kr som fordeles mellom leder og medlemmene

✓ Vedtatt. Ingen spørsmål fra eierne rundt honorarer.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder, velges for 2 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Linn Anette Berg

Enstemmig, 11 stk.

Følgende stilte til valg:

Linn Anette Berg

*Tønsvang 20/5/25*  
*Marritje Kop 20/05/25*  
*[Signature]*

*Nora G.B.*

*Linn Anette Berg, styreleder*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

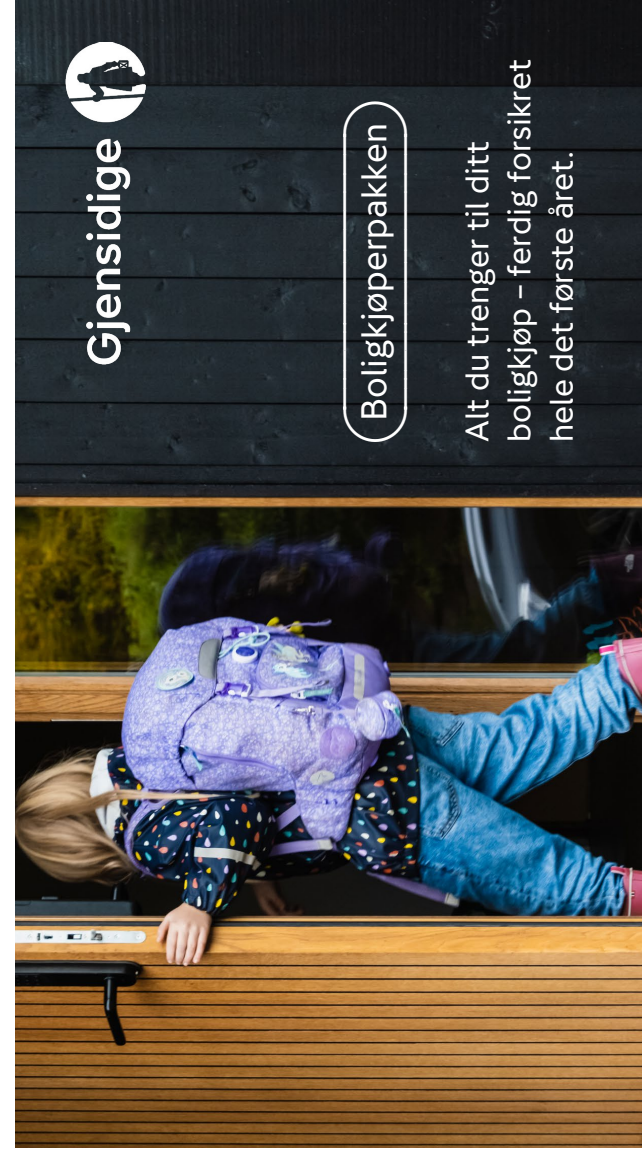
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



**Boligkjøperpakke HUS**

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

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

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

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

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

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

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

**Boligkjøperpakke HYTTE**

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

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

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

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsorgan for forbrukerorganisasjonene

### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver 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 salgsprospekteten 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  
 Noe siktakst.no  
 NEF.no  
 Forbrukerrådet.no  
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
 versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de 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 salgsoppgåve og tilstandsrapport.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260145

**Adresse:** Fagerheimgaten 9 A, 3115 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 1003, BNR 200, snr 303 AKSJENR: 916959478 i Færder 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 besøkt 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 29.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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