Hertug Guthorms gate 25 D

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Hertug Guthorms gate 25 D

06

Nøkkelinformasjon/Megler

31

Plantegning

36

Beliggenhet

38

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Hertug Guthorms gate 25 D

Velkommen til denne svært spennende leiligheten i Fjerdingen - en svært idyllisk bydel med sjarmerende preg. Her er det også kortgangavstand til alt du trenger i byen, samt rett opp mot Seterkafeén på Slottsfjellet som nylig er satt i drift igjen.

Leligheten går over 2 plan og har blitt vesentlig oppgradert i det siste året.
Kort fortalt:
- Flott, vestvendt leillghet med balkong og ettermiddagssol
- Gjennomgående løsning med romslig soverom
- Innredet loftsdel med takvindu og bod
- Splitter nytt og totalrenovert bad
- Praktisk og godt kjøkken
- Nymalte vegger i de fleste rom
- Bo lettstelt og svært sentralt med kun ca 2min til togstasjonen
- m.m.

Velkommen til en hyggelig visning!

Hertug Guthorms gate 25 D

Prisantydning	2 500 000
Fellesgjeld	118 265
Omkostninger	11 040
Totalpris	2 629 305
Fellesutgifter	4 832 pr. mnd.
Bruksareal	63,0 m²
BRA-I	63,0 m²
TBA	3,0 m²
Soverom	1
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Byggeår	1980

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





















































Plantegning



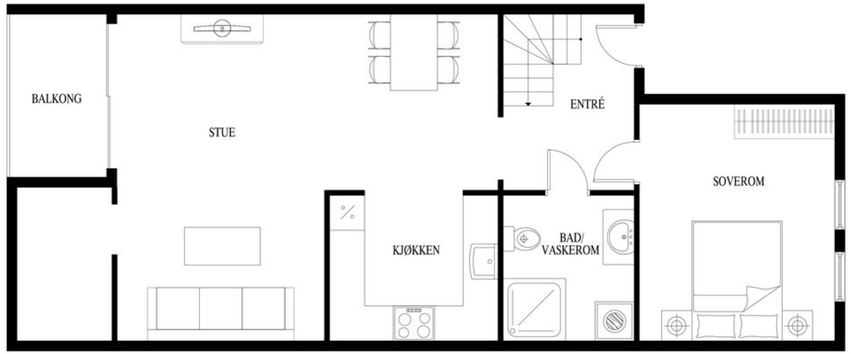
Innhold

Leilighet i borettslag som inneholder følgende;
2.etasje: entré/gang med trapp opp, nytt bad, soverom, stue og kjøkken i delvis åpen løsning, samt bod. Balkong ut fra stua.
3.etasje/loft: innredet rom med takvindu og lagringsbod.

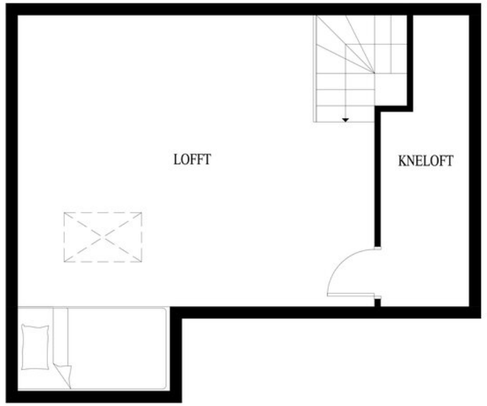
BRA 63,0 m²

BRA-I 63,0 m²

TBA 3,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme





Beliggenhet

Leiligheten ligger i bydelen Fjerdingen, et sentralt og etablert boligområde i sentrum av Tønsberg i Tønsberg kommune. Her er det kort gangavstand til alle bymessige fasiliteter, kino, bibliotek, jernbanen, kulturhus, svømmehall og flere idrettsanlegg. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Tønsberg stadion ligger i gangavstand fra boligen og er et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter i Frodeåsen både sommer og vinter. Greveskogen har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. Slottsfjellet ligger også i gangavstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a.Meny på Farmandstredet. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tønsberg sentrum gode shoppingmuligheter, samt en rekke kafeer, restauranter og puber. Kilen Handelspark like i nærheten, samt Farmandstredet som har godt over 100 butikker. Bussterminalen er også integrert i dette senteret. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste holdeplass er Tønsberg Rutebilstasjon (sentrum) og ligger ca. 3 minutter gåavstand fra boligen. Fra Tønsberg stasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 63,0 m²

- BRA-i: 63,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3,0 m²

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 følger ikke med parkeringsplass til leiligheten, men dette kan leies av Tønsberg Parkering eller av Micasa AS i området.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Totalrenovering bad 2025. Totalrenovering av badet, inkludert nytt sluk, koblingsskap og røropplegg i vegg og gulv. Ny varmtvannsbereder etablert i kar m/aquastop på loft (tidligere stått under kjøkkenbenk). Utført av faglærte firma. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. 2017. Satt inn takvindu på loft. Utført av Thorins Garasjeportservice og Sondre Norheim (EMF). Selger har dokumentasjon på arbeidet.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja.
2017. Nye og endrede kurser og stikk. Trukket om flere ledninger og byttet støpsler på kjøkken, gang og i stue. Satt inn flere stikkontakter på kjøkken (over kjøkkenbenk). Etablert ny kurs og stikkontakt på balkong. Etablert ny kurs og stikkontakter på loft. Utført av Re Elektro. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

2025. Renovering av bad + tillegg eksisterende el-anlegg. Nye varmekabler, stikkontakter og og spot-belysning på bad. Etablert ny større kurs og ny stikkontakt for komfyr. Etablert ny kurs og stikkontakt /tilkobling av varmtvannsbereder på loft. Forberedt kurs og stikkontakt for installasjon av oppvaskmaskin under kjøkkenbenk. Installert Plejd dimmebrytere for taklys i stue. Utført av Nøtterøy Elektriske. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

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

23.Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Ja. Mangler p.t. godkjenning og ferdigattest for ombygging av vegger, takvindu og ny trapp på loftet. Eksisterende takvindu/rømming over tak ble ikke godkjent som alternativ rømningsvei i opprinnelig søknadsprosess og utbedret eller annen løsning må eventuelt utredes og etableres ut på og ned fra tak, mot bakgård eller på sørvendt gavlsvegg om loftet skal kunne godkjennes for varig opphold. Ny søknad som ombygget bodrom /loftsrom er utarbeidet av Byggesakskonsulenten A/S og sendt Tønsberg Kommune 06.05.2026.

24.Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Ja. 2017. Ombygging av Loft. Veggkonstruksjon, inkl. isolasjon og branntetting. Innsetting av takvindu og ny loftstrapp. Se for øvrig punkt om brukstillatelse /ferdigattest. Utført av Thorins Garasjeportservice, Sondre Norheim (EMF), Catos Betongsaging A/S og Byggmester Olav Høisveen. Selger har dokumentasjon på arbeidet. Selger har ikke fått innvilget tillatelse for ombyggingen.

2017. Ombygging av loft. Lagt laminatgulv, kledd vegger med panel og listverk. Utført av ufaglært.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja. Det har i en lengre periode vært planer om å omgjøre deler av næringsseksjonene i bygningsmassen mot Farmannsveien og på nord/sør-enden av borettslaget til leiligheter. Dette er p.t. ikke godkjent av Tønsberg Kommune, blant annet grunnet manglende uteområder. Borettslaget har vedtatt og gitt utbygger endelig tilbakemelding på at man ikke ønsker å tillate bruk/deling

av egen bakgård til dette formålet.

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

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Jon Nyvoll:
Leilighet beliggende sentralt i Tønsberg sentrum. Boligen fremstår som generelt godt vedlikeholdt og har blant annet fått nytt bad i 2025. Det er registrert enkelte forhold som bør bemerkes, herunder skjevheter i gulv, eldre avløpsanlegg og manglende ventil på soverom. Loftsetasjen og tidligere bod ved terrassen er innredet uten endelig kommunal godkjenning. Innvendig trapp til loft tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet og er gitt TG 3. For øvrig fremstår boligen med normal standard og vedlikehold ut fra alder og utførte oppgraderinger.

Det er satt 1 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Innvendig > Innvendige trapper:
Åpne opptrinn. Store åpninger mellom trinn og vegg. Utformingen tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet og barnsikring etter TEK17.

Det er satt 3 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen. I Stuen ble det målt et avvik på inntil ca. 26 mm. Skjevheten vurderes å være innenfor det som kan forekomme i eldre bygninger som følge av alder, setninger og konstruksjonsmessige forhold. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående bevegelser på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist andre avvik: Det manglet ventil på soverommet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

-Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

-Manglede rekkverk på en side.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retninglinjer for arealmåling.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har en malt balkongdør (2011) i tre, samt en brann- og lydklassifisert entrédør. Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra stue/kjøkken. Rekkverk av aluminium og glass.

Innvendig
Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malt betonghimling i hovedetasjen. Loftsetasjen har laminatgulv samt panelte vegg- og himlingsflater. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved befaringstidspunktet. Etasjeskiller er av betongdekke. Mellom etasjene er det montert en åpen plassbesparende trapp med sentersøyle i stål og trinn av tre. Trappen har håndløper i tre samt rekkverk med stående stolper og wirefyllinger. Fabrikk malte formpressde dører.

Våtrom
Bad
Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Faktura som dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk. Tilluft vis spalte under dør. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,9 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i kjøkkenbenken, bakenforliggende dusjområde.

Kjøkken
Kjøkkenet med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn. Avsatt plass for kjøleskap. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannrør består hovedsakelig av plastrør (rør-i-rørsystem). Rørfordelerskap er plassert på bad, og hovedstoppekran er montert i skapet. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt inngrep eller funksjonskontroll av røropplegget utover visuell inspeksjon. Det kan ikke utelukkes at deler av røropplegget frem til rørfordelerskapet består av eldre rørføringer som ikke er fornyet.

Det anbefales generelt at vanninstallasjonene etterses og vedlikeholdes jevnlig, samt kontrolleres av fagkyndig ved behov. Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Normal levetid for plast rør er 25-50år. Ventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk ifra bad og kjøkken ventilator. Det mangler ventil på soveromemt. Leiligheten varmes opp av strøm. elektriske varmekabler på bad. ca. 120 liters varmvannstank er plassert i kott på loftet.

Tomt
Denne tomten er eiet.
Borettslaget består av en seksjonert del av en kombinert nærings- og boligeiendom. Det er ikke en konkret størrelse på arealet som borettslaget disponerer og derfor er det ikke noe tomtestørrelse å oppgi.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest for bygget er utstedt den 20.03.1984.
Det foreligger tegninger godkjent 10.01.1979 som stemmer med dagens planløsning i 2.etasje bortsett fra at tidligere bod på balkong er omgjort til innvendig del av boligen. Innredning av denne boden har skjedd før selgers eiertid. Det foreligger ikke noe dokumentasjon på at innredningen er godkjent. Ansvaret for forholdet overtas av Kjøper.

Innredning av loft har skjedd i nyere tid og loftet er ikke godkjent som rom til varig opphold. Senere søknad om godkjenning som hoveddel til bolig ble avslått da alternativ rømningsvei ikke ble godkjent. Selger har sendt inn ny søknad om godkjennelse som bodrom/ loftsrom/ lagringsrom - som tilleggsdel til boligen- da det ikke lar seg gjøre å få tiltaket godkjent som rom til varig opphold slik det fremstår i dag. Det mangler p.t. svar på godkjenning for ombyggingen, takvindu og trapp.

Dersom søknad ikke godkjennes - så bærer kjøper selv ansvaret for å søke om godkjenning, eller tilbakeføre/ endre utført tiltak. Se forøvrig selgers egenerklæringsskjema.

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

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med gulvovn(er), gulvvarme på bad. Mulighet for panelovn på soverom (den gamle var defekt og er fjernet, men ikke erstattet).

Energikarakter: E -

Energiforbruk foregående år var 5 500 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 500 000,-
Andel fellesgjeld kr 118 265,-

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

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

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

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 629 305,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 118 265,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 4 832,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr. 733,- kostnad for Frihet M fibernett fra Telenor.
Resterende andel av felleskostnader, kr 4.099,-, dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, festeavgift, avdrag og renter på andel fellesgjeld samt medlemskontigent i OBOS (1 pr. andel).

Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører 15.04.2026.

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

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. ,- for .

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Eventuell oppgradering utover standard pakke fra Telenor kommer også i tillegg.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 118 265,- pr. 01.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
5 684 292,- pr. 01.04.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 29 659,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr.98207997420
Type: Annuitets lån
Restsaldo (pr. 12.05.17): 5.483.170,-
Restløpetid: 30 år og 10 måneder
Term pr. år: 12
Type rente: flytende.
Rente (pr. 01.04.2026): 5,43%.
IN-ordning: Nei.

Leilighets andel av dette: Kr. 118.265,-.
Kapitalkostnader: kr. 790,56

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 563 441,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 253 762,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Borettslaget
FARMANN BORETTSLAG, Orgnr: 953 240 297
Forretningsfører: Obos Forkjøp.

Farmann Borettslag er et veldrevet borettslag bestående av 33 andelsleiligheter med følgende adresse:
Hert. Guthorms gate 25 A-H, Gnr. 1001 og Bnr: 172.

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

I henhold til utdrag fra årsberetning for 2025 har borettslaget og styret jobbet med følgende saker :
(...) Av større investeringer dette året har vi pusset opp søppelrommet. Arbeidet ble utført av Tore Ask og Sønn AS. Et nedslitt rom har fått nytt støpt og malt gulv, samt malt vegger og tak. Det er i tillegg hengt opp en mer hensiktsmessig vannslangetrommel og i senere tid et lovpålagt brannslukningsapparat.

Det er foretatt nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid på takrenner og nedløp. Flere dryppsteder har forårsaket irritasjon sommerstid og mulig farlige istapper vinterstid. Dette problemet er nå løst.

Vi har byttet strømleverandør for å få ned de løpende månedlige kostandene og har samtidig tegnet Norgespris som løper ut 2026. Besparelsene er betydelige.

Det er byttet renholdsfirma og Nell Renhold AS har gått ut og har blitt erstattet av M&M Renhold og Hjemmetjenester AS. De hadde oppstart i januar 2026.

Det har blitt gjennomført 2 felles dugnader i perioden, en på vårparten for å friske opp uteområder og bygget før sommeren, og en i høsthalvåret for å klargjøre borettslaget for vinterens kulde og snø.

Næringsdelens planer om å omgjøre sine bygningsmasser fra kontorlokaler til leiligheter har tatt mye energi og tid i vårt arbeid. Vi har vært i dialogmøter, hatt telefonisk aktivitet, mottatt konkrete tilbud, avvist like mange konkrete tilbud og hele tiden sparret med OBOS sentralt og advokat. Underveis har vi etter beste evne forsøkt å informere andelseiere via Vibbo når vi har funnet det nødvendig og hensiktsmessig. I tillegg har vi jobbet tett mot IF forsikring for å forsøke å utløse og få godkjent saken innenfor vår advokatforsikring. Det ble gjennomført et beboermøte med stor og god deltakelse fra andelseiere og hele prosessen er i våre øyne godt informert ut via Vibbo. Styrets holdning har vært å høflig avvise det som har kommet av forslag til løsning for deres tilgang på vår bakgård. I skrivende stund jobbes det med å innhente tilbud på støydemping i trappeoppgangen i høyblokka. Det er mottatt ett konkret tilbud, men i denne størrelsesorden ønsker vi flere aktører på banen slik at vi vet om prisnivå og tilbud er godt nok og vårt beste alternativ. Det skal påbegynnes et arbeid med å innhente tilbud på nye branndører, evt utbedring av eksisterende branndører til langgangen i høyblokka samt til loftet. Disse dørene skal etter forskriften lukke seg automatisk og i tillegg forsegles ved varmeutvikling. Denne kostanden er ikke svimlende men likefullt så stor at vi innhenter tilbud på dem. Saken overtas av nytt styre etter årsmøtet.(...)

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

Ta kontakt med megler eller OBOS for informasjon om meldefrist. Gebyr for å benytte forkjøpsrett beløper seg til kr 8.406,- og innbetales til OBOS - eller via megler.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. 561584.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 2.485.215,-
Driftskostnader kr. 1.716.857,-
Årsresultat kr. 460.623,-
Budsjett for 2026 viser et planlagt overskudd på kr. 140.881,-.

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

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

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

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

Dyrehold
Ifølge husordensreglene i borettslaget:
Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan i helt spesielle tilfeller, etter begrunnet søknad, godkjenne dyrehold dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre. I tilfeller med tjenestehund, (eks førerhund) kan det sendes søknad til styret om dispensasjon fra regelverket.

Selv om dyrehold ikke er tillatt, er det tillatt å holde innedyr, med mindre de er til sjenanse for øvrige andelseiere. Med innedyr forstås dyr som utelukkende holdes inne i leiligheten. Innedyr skal ikke under noen omstendigheter slippes løs på terrasse eller i bakgård og skal bæres ut av bakgården. En slik endring har ikke tilbakevirkende kraft. Det vil si at andelseiere som tidligere har fått dyrehold godkjent etter lovlig søknad, ikke kan fratas denne rettigheten på bakgrunn av presiseringen i regelverket.

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

Eiendommen er vist som boligbebyggelse- nåværende forhold som skal avklares og belyses, ras-og skredfare, veg- nåværende og hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Jfr. forøvrig kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer vedtatt 03.04.2024.

Ifølge selger og borettslaget så har det i en lengre periode vært planer om å omgjøre deler av næringsseksjonene i bygningsmassen mot Farmannsveien og på nord/sør-enden av borettslaget til leiligheter. Dette er p.t. ikke godkjent av Tønsberg Kommune, blant annet grunnet manglende uteområder. Borettslaget har vedtatt og gitt utbygger endelig tilbakemelding på at man ikke ønsker å tillate bruk/deling av egen bakgård til dette formålet.

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

Følgende heftelser og servitutter er tinglyst på borettslagets eiendom:

Dnr. 5820, tgl. 11.10.1977 - Festekontrakt - vilkår ÅRLIG AVGIFT NOK 673 LEIEN KAN REGULERES. Bortfester: Tønsberg kommune.Forkjøpsrett. 1980/1544-1/91 11.03.1980 ** NYE VILKÅR 1980/1544-2/91 11.03.1980 ** DIVERSE PÅTEGNING UTVIDET TIL Å OMFATTE BIRKEBEINERGT. 3 (3/8)

Dnr.1843, tgl.25.03.1980- Fellesobligasjon for borettsinnskudd- stort kr. 2.936.700. Panthaver: Tønsberg Boligbyggelag A.L.

Dnr.174927, tgl. 14.02.2022- Pantedokument stort kr. 6.300.000,- til Obos-banken AS. Til sikkerhet for borettslagets fellesgjeld.

Dnr. 3468, tgl. 21.06.1976 - Seksjonering
SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 3 / 8

Dnr. 1938, tgl. 10.02.1983 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

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

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

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

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

Eier
Eier er Espen Disch Thorvaldsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Hertug Guthorms gate 25 D.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1001, bnr. 172, snr. 2, andelsnr. 12 i FARMANN BORETTSLAG i Tønsberg.
Andelsnummmer: 12.

Vårt oppdragsnummer er 28260139.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 43 750 inkl. mva

Tilrettelegging: 15 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 750,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 19 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 500,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 897,00

Vederlag er summert til kr. 99 677,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forrretningsfører- pris varierer 6 725,00

Foto standard 4 950,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Opplysningspakke kommunen 4 000,00

Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 19 975,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

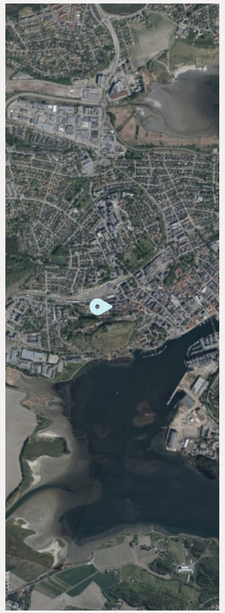
Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 119 652,-.

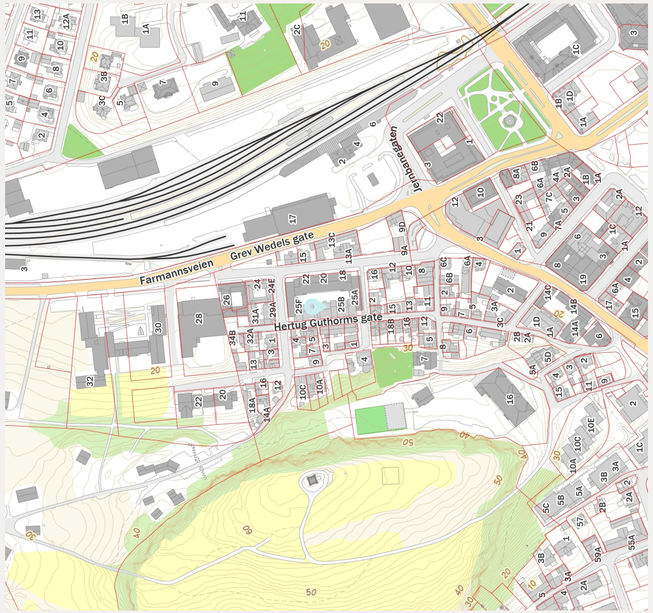
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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

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

Tekniske dokumenter





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

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Hertug Guthorms gate 25 D, 3111 TØNSBERG

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hertug Guthorms gate 25 D	Hertug Guthorms gate 25 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i boligen 2012 - 2024. Leid ut møblert til familie oktober 2024 - september 2025. Benyttet boligen selv frem til salg.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Naf-53, 561584

Informasjon om selger

Selger

Thorvaldsen, Espen Disch

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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**

Totalrenovering bad

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av badet, inkludert nytt sluk, koblingsskap og snuopplegg i vegg og gulv. Ny varmtvannsbereder etablert i kar m/aquastop på loft (tidligere stått under kjøkkenbenk).

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gran VVS, Byggmester Jon Nyvoll, Nøttesøy Elektriske

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 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Ombygging av Loft

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn takvindu på loft.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorins Garasjeportservice og Sondre Norheim (EMP)

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nye og endrede kurser og stikk

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Trukket om flere ledninger og byttet støpsler på kjøkken, gang og i stue. Satt inn flere stikkontakter på kjøkken (over kjøkkenbenk). Etablert ny kurs og stikkontakt på balkong. Etablert ny kurs og stikkontakter på loft.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Re Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Renovering av bad + tillegg eksisterende el-anlegg

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye vannrørkabler, stikkontakter og og spot-belysning på bad. Etablert ny større kurs og ny stikkontakt for komfyr. Etablert ny kurs og stikkontakt tilkobling av varmtvannsberedere på loft. Forberedt kurs og stikkontakt for installasjon av oppvaskmaskin under kjøkkenbenk. Installert Plejd dimmebrytere for taklys i stue.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nøttesøy Elektriske

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangler p.t. godkjenning og ferdigattest for ombygging av vegger, takvindu og ny trapp på loftet. Eksisterende takvindu/oppmaling over tak ble ikke godkjent som alternativ romutgang(svei i opprinnelig søknadsprosess og utbedret eller annen løsning må eventuelt utredes og etableres at på og ned fra tak, mot bakgård eller på sørvendt gavlvegg om loftet skal kunne godkjennes for varig oppholdt. Ny søknad som ombygget bedrom /leiligheten er utarbeidet av Byggesakskonsulentene A/S og sendt Tønsberg Kommune 06.05.2026.

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Ombygging av Loft

24.1.2 **Årstall**

2017

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Veggkonstruksjon, inkl. isolasjon og brannteting. Innsetting av takvindu og ny loftstrapp. Se for øvrig punkt om brukstillatelse /ferdigattest.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorim Garasjeportservice, Sondre Norheim (EMF), Catos Betongsaging A/S og Byggmester Olav Høsveen

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Ombygging av loft

24.2.2 **Årstall**

2017

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt laminatgulv, kledd vegger med panel og listverk.

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liganede?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har i en lengre periode vært planer om å omgjøre deler av næringsseksjonene i bygningsmassen mot Farmannsveien og på nord/sør-enden av borettslaget til leilighetter. Dette er p.t. ikke godkjent av Tønsberg Kommune, blant annet grunnet manglende utesområder. Borettslaget har vedtatt og gitt utbygger endelig tilbakemelding på at man ikke ønsker å tillate bruk/deling av egen bakgård til dette formålet.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19042221

Egenerklæringsskjema

Name | Date

Espen Disch Thorvaldsen | **2026-05-06**

Identification

Espen Disch Thorvaldsen

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Espen Disch Thorvaldsen	06/05-2026 10:39:16	BankID OIDC High

Signicat

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

Tilstandsrapport

Hertug Guthorms gate 25 D, 3111 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1001, bnr. 172
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20833-1275 **Eiendomsverdi ref nr:** QR1831

Autorisert foretak: Tønsberg Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon O. Nyvoll

Tønsberg Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

TØNSBERG TAKSERING AS

Tønsberg taksering as startet opp i 2023 med takseringstjenester. Hovedsakelig tilstandsrapporter på boliger og fritidseiendommer. Hovedvekt er på tilstandsrapporter ved salg. Oppdragsområde er hovedsakelig i Tønsberg kommune og Vestfold fylke.
Tønsberg taksering as har kontor på Revetal, midt i Vestfold. Foreløpig er det ingen andre ansatte enn eier.
Jon (eier) startet byggmesterbedrift i 1990 og var daglig leder der frem til 2013. Jon tok tilleggsutdanning på Fagskolen Telemark og ble (fagskole) byggingeniør 2014-2016. Jon har jobbet som lærer en periode på Fagskolen Telemark. Jon har også vært eiendomsutbygger for flere leilighetsprosjekter.
Firmaet har lang erfaring i bygge bransjen, både i tradisjonelle byggprosjekter og større entreprenør prosjekter. Både for private, selskaper og det offentlige som byggherrer.
Jon tok utdanning som takstingeniør i Norsk takst i 2019-2020, og er godkjent for taksering og bolig tilstand etter NS 3600, skadetaksering og skjønn.



Rapportansvarlig

Jon O. Nyvoll
Uavhengig Takstingeniør
jon@tbg-takst.no
990 82 621

Norsk takst

Tønsberg Taksering AS

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 vanlig/ks ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsjø.

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 formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebassing og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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 fel 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: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende sentralt i Tønsberg sentrum. Boligen fremstår som generelt godt vedlikeholdt og har blant annet fått nytt bad i 2025. Det er registrert enkelte forhold som bør bemerkes, herunder skjevheter i gulv, eldre avløpsanlegg og manglende ventil på soverom. Loftsetasjen og tidligere bod ved terrassen er innredet uten endelig kommunal godkjenning. Innvendig trapp til loft tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet og er gitt TG 3. For øvrig fremstår boligen med normal standard og vedlikehold ut fra alder og utførte oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har en malt balkongdør (2011) i tre, samt en brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk av aluminium og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte vegg/flater og malt betongbimling i hovedetasjen. Loftsetasjen har laminatgulv samt panelte vegg- og himlingsflater. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved befaringstidspunktet.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Mellom etasjene er det montert en åpen plassbesparende trapp med sentersnøyle i stål og trinn av tre. Trappen har håndløper i tre samt rekkverk med stående stolper og wirefyllinger.
Fabrikk malte formpresste dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Faktura som dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk. Tilluft vis spalte under dør.
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,9 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gjes noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i kjøkkenbenken, bakenforliggende dusjområde.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn. Avsatt plass for kjøleskap.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør består hovedsakelig av plastrør (rør-i-rør-system). Rørfordelerskap er plassert på bad, og hovedstoppekran er montert i skapet.

Sanitæranlegg
Sanitæranlegg i etasjene fungerte normalt ved befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt inngrep eller funksjonskontroll av røropplegget utover visuell inspeksjon. Det kan ikke utelukkes at deler av røropplegget frem til rørfordelerskapet består av eldre rørføringer som ikke er fornyet.

Det anbefales generelt at vannintallasjonene etterses og vedlikeholdes jevnlig, samt kontrolleres av fagkyndig ved behov.
Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Normal levetid for plast rør er 25-50år.
Ventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk ifra bad og kjøkken ventilator.
Det mangler ventil på soverom.
Leiligheten varmes opp av strøm. elektriske varmekabler på bad.
ca. 120 liters varmvannstank er plassert i kott på loftet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstørrelsingsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

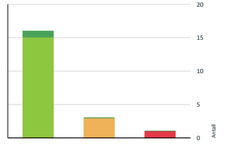
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er foretatt bruksendring/ombygging av tidligere bod i tilknytning til terrassen. Arealet er innredet og det er etablert åpning mot stue. Videre er loftsetasjen innredet til oppholdsrom, og det er montert takvindu.

Fremlagt informasjon opplyser at tiltakene ikke er godkjent av Tønsberg kommune. Dette gjelder både innredning av loftsetasjen og montering av takvindu. Det er opplyst at søknad om godkjenning er sendt til kommunen, men at saken på befaringstidspunktet ikke var ferdig behandlet.

Kjøper må påregne risiko knyttet til kommunens videre behandling av saken. Innredede arealer som ikke er formelt godkjent, kan ikke uten videre legges til grunn som godkjent bruksareal eller rom for varig opphold.

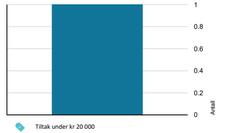
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdragsgiver har rekvirert tilstandsrapport med arealmåling. Opplysninger om boligen er i hovedsak gitt av eier.

Boligen er vurdert slik den fremstod på befaringstidspunktet. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Innbo og løsøre er ikke flyttet.

Dersom ikke annet er opplyst, er det ikke foretatt radonmåling i boligen. Energiattest fremlegges gjennom megler.

Rapporten omfatter den aktuelle boligen/seksjonen og forhold som normalt inngår i eiers vedlikeholdsansvar. Felles bygningsdeler og forhold som tilligger sameie/borettslag vurderes normalt ikke, med mindre dette er særskilt kommentert.

Det forutsettes at rapporten gjennomgås av selger før den tas i bruk ved salg. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann slik at rettelser kan utføres.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Apne opptrinn.
Store åpninger mellom trinn og vegg.
Utformingen tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet og barnsikring etter TEK17.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen. I stuen ble det målt et avvik på inntil ca. 26 mm. Skjevheten vurderes å være innenfor det som kan forekomme i eldre bygninger som følge av alder, setninger og konstruksjonsmessige forhold. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående bevegelser på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvikt ekslusive, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det manglet ventil på soverommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Manglede rekkverk på en side.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1979

Kommentar
I følge Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Tg 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tg 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har en malt balkongdør (2011) i tre, samt en brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tg 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i betongkonstruksjon med utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk av aluminium og glass.

INNVENDIG

Tg 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte veggflater og malt betonghimling i hovedetasjen. Loftsetasjen har laminatgulv samt panelte vegg- og himlingsflater. Overflatene fremstår generelt med normal brukslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



litt mangelfull avslutning enkelte plasser.



Tidligere utvendig bod er innredet og integrert som bod i tilknytning til stuen. Arealet er målt som en del av BRA-i, men er ikke vurdert som godkjent rom for varig opphold.Konstruksjonen har enklere isolasjonsstandard enn øvrige oppholdsrom, og gulvet har noe mer svikt enn det som normalt forventes. Arbeidene er ikke dokumentert, og det foreligger ikke opplysninger om byggemessig utførelse eller godkjenning.

Tg 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjeveheter i gulvkonstruksjonen. I stuen ble det målt et avvik på inntil ca. 26 mm. Skjevheten vurderes å være innenfor det som kan forekomme i eldre bygninger som følge av alder, setninger og konstruksjonsmessige forhold. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående bevegelser på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tg 3 Innvendige trapper

Beskrivelse
Mellom etasjene er det montert en åpen plassbesparende trapp med sentersøyle i stål og trinn av tre. Trappen har håndløper i tre samt rekkverk med stående stolper og wirefyllinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Åpne opptrinn.
Store åpninger mellom trinn og vegg.
Utformingen tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet og barnsikring etter TEK17.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere åpningene mellom trinn og mellom trinn og vegg, slik at trappen oppfyller krav til personsikkerhet og barnsikring etter gjeldende forskrifter.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Tg 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Fabrikk malte formpressde dører.

VÅTROM

2-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Faktura som dokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





2-ETASJE > BAD

Tg 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2-ETASJE > BAD

Tg 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2-ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



2-ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2-ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk. Tilluft vis spalte under dør.

2-ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,9 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i kjøkkenbenken, bakenforliggende dusjområde.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn. Avsatt plass for kjøleskap.





2-ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannrør består hovedsakelig av plastrør (rør-i-rør-system). Rørfordelerskap er plassert på bad, og hovedstoppekran er montert i skapet.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt inngrep eller funksjonskontroll av røropplegget utover visuell inspeksjon. Det kan ikke utelukkes at deler av røropplegget frem til rørfordelerskapet består av eldre rørføringer som ikke er fornyet.

Det anbefales generelt at vanninstallasjonene etterses og vedlikeholdes jevnlig, samt kontrolleres av fagkyndig ved behov.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Innvendig avløp av plast, fra byggår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Normal levetid for plast rør er 25-50år.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventiler i yttervegg, mekanisk avtrekk ifra bad og kjøkken ventilator. Det mangler ventil på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det manglet ventil på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres ventil på soverommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Leiligheten varmes opp av strøm. elektriske varmekabler på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
ca. 120 liters varmvannstank er plassert i kott på loftet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979 Når leiligheten var ny.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæringer ligger i boligmappa. Det var en som kun var på papir, men den skulle legge sinn før salg.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i felles trappe oppgang. Sikringen består av av automatsikringer. Totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, 25A hovedsikring.

Tilstandsrapport







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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Manglede rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og rekkverk bør monteres på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helserisiko for beboere dersom radonnivået viser seg å være forhøyet.

Hemstrappen er ikke godkjent, noe som kan medføre økt risiko for ulykker. Det anbefales å utbedre trappen i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke inngredet areal som kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2-Etasje	49			49	3		49
Loft	14			14		3	17
SUM	**63**				**3**	**3**	**66**
SUM BRA	**63**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2-Etasje	Bod, bad, stue/kjøkken, soverom		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Det er noen boder/kott på baksiden av knevegg, dette er ikke tatt med i ALH og er heller ikke måleverdig areal.

Loftsetasjen er innredet og benyttes som oppholdsrom, men arealet er ikke godkjent for varig opphold og er derfor benevnt som lagerrom i arealoppsttillingen.. Tidligere utbod på terrassen som er innredet og laget åpning ifra stue er ikke byggesøkt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er foretatt bruksendring/ombygging av tidligere bod i tilknytning til terrassen. Arealet er innredet og det er etablert åpning mot stue. Videre er loftsetasjen innredet til oppholdsrom, og det er montert takvindu.

Fremlagt informasjon opplyser at tiltakene ikke er godkjent av Tønsberg kommune. Dette gjelder både innredning av loftsetasjen og montering av takvindu. Det er opplyst at søknad om godkjenning er sendt til kommunen, men at saken på befaringstidspunktet ikke var ferdig behandlet.

Kjøper må påregne risiko knyttet til kommunens videre behandling av saken. Innredede arealer som ikke er formelt godkjent, kan ikke uten videre legges til grunn som godkjent bruksareal eller rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Total renovert bad i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Jon O. Nyvoll	Takstingeniør
	Espen Disch Thorvaldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1001	172		0	2385 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hertug Guthorms gate 25 D

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FARMANN BORETTSLAG	953240297			Thorvaldsen Espen Disch

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Kommentar
Opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet, fellesgjeld, vedtekter, regnskap, utførte arbeider og øvrige fellesforhold fås ved henvendelse til megler.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet, fellesgjeld, vedtekter, regnskap, utførte arbeider og øvrige fellesforhold fås ved henvendelse til megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i etablert og attraktivt boligstrøk i Tønsberg sentrum.
Beliggende fint til i historiske og idylliske omgivelser ved foten av Slottsfjellet. Her bor du i et av Tønsbergs eldste boligstrøk, hovedsaklig bestående av eldre, sjarmerende trehusbebyggelse. Leilighetene ligger i umiddelbar nærhet til Slottsfjellet og i gangavstand til alle byens fasiliteter, offentlig kommunikasjon, Tønsberg Brygge med barer og restauranter, kulturtilbud, caféer, samt flotte tur- og rekreasjonsområder i bl.a. Frodeåsen.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som iht. kommuneplanen er avsatt til Boligområde - Nåværende og viktig ledd i kommunikasjonssystemet - nåværende. Området er regulert iht. "Fjerdingen del 1", vedtatt 23.12.1975. Reguleringsformål: kjøreveg, forretning/kontor, bolig/forretning/kontor, felles gangareal og bolig. Tønsberg kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med asfalterte gang- og kjørearealer samt noe beplantning. Adkomst til boligen skjer fra felles bakgård/gårdsrom. Fra offentlig gate leder en portalpassasje inn til bakgården hvor boligens inngangsparti er plassert. Utearealene fremstår som ordinært opparbeidet og vedlikeholdt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og ga informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Fuktskjå: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://saminnlikke.vendu.no/QR1831

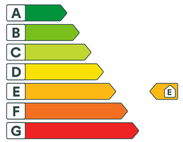
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest

Adresse	**Hertug Guthorms gate 25D, 3111 TØNSBERG**
Dato for energimerking	**15.04.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-282063**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**162110934**
Gårdsnummer	**1001**
Bruksnummer	**172**
Seksjonsnummer	**2**
Bruksenhetsnummer	**H0201**



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	**1978**
Bygningstype	**Leilighet**
Bruksareal	**62,0 m²**
Oppvarmet bruksareal	**62,0 m²**
Oppvarmet etasje	**2**
Bygningsmateriale	**Betong**
Oppvarming	**Elektrisitet**
Ventilasjon	**Periodisk avtrekk**

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
202,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
209,41 kWh/m²	**12 984 kWh**

Hertug Guthorms gate 25D, 3111 TØNSBERG

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vinduer **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibrønner **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Hertug Guthorms gate 25D, 3111 TØNSBERG

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 dagslyset/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 nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: 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 varmtvannsbereederen har nok kapasitet kan temperaturen i beredereen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for 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 trakket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer 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 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glatt 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 snøfeler i bakken, med temperatur - og fukfaller i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 21: 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

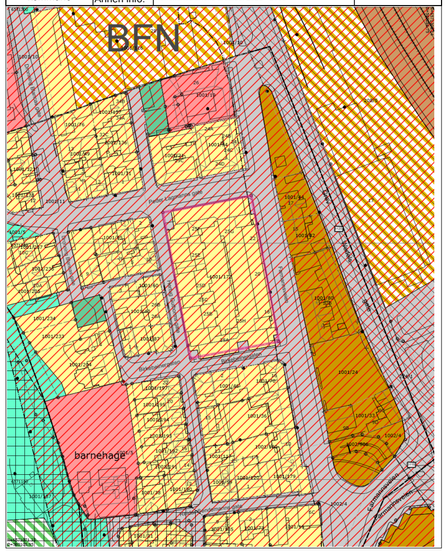
Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Hertug Guthorms gate 25A 3111 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

N

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Plattformkant for jernbane
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for støysoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Omforming
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Kombinerte grønnstrukturformål - Fremtidig
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

FARMANN BORETTSLAG

HVORDAN KAN VI SKAPE HYGGE
OG TRIVSEL I BORETTSLAGET ?

HUSORDENSREGLER

NOEN REGLER SOM SKAL BIDRA TIL Å SKAPE
ET HYGGELIG OG GODT BOMILJØ FOR ALLE.

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

1. Etter kl. 23.00 bør TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at vi etter dette klokkeslett unngår å forstyrre. At det på annen måter tas hensyn til andre, er en selvfølge.

2. Det pålegges hver leieboer å sørge for at fellesrom alltid er ryddige og pene. Oppbevaring av eiendeler i oppgangene må ikke finne sted. Unntak er barnevogner og rullatorer.

3. Bakgården er borettslagets felles område og all kjøring med og parkering av motoriserte kjøretøy her er i utgangspunktet forbudt. Håndverkere og andre med behov for å kjøre inn i bakgården på dagtid, må søke styret om dette på forhånd og tillatelsen som eventuelt gis skal legges synlig i frontruten. Kun tungtveiende årsaker vil bli innvilget og parkering over natten vil i alle tilfeller ikke tillates. For kortere opphold (under 1 time) for av eller pålessing trenger man ikke søke styret om tillatelse.

4. RISTING AV TEPPER/LUFTING: Risting av tepper, sengeklær og lignende fra balkong og vinduer samt lufting gjennom felles ganger tillates ikke. Klestørk på balkong må begrenses til lave stativer/snorer.

5. SØPPEL: All søppel må pakkes inn og knytes for, før den kastes i søppeldunkene, f.eks. plastposer. Alle kan vel tenke seg for et griseri dette ville bli om avfallet ble bare kastet løst ned.

6. BODER: Disse er merket med samme nummer som Deres leilighet. På loftet finnes en bod til hver leilighet.

7. Til hver leilighet blir det utlevert 3 stk. nøkler.

8. RADIO- OG TV-ANLEGG: For tilkobling av TV og radio må kun brukes de dertil bestemte apparatledninger. Andre ledninger vil virke forstyrrende på anlegget. Det er ikke tillatt å sette opp egen antenne/parabolantenne uten styrets samtykke.

9. HUSDYRHOLD: Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget. Unntak: Andelseier(e) som kan dokumentere at de var i besittelse av hund eller katt før tildelingen av andel, kan beholde denne. Nyanskaffelse kan i spesielle tilfeller godtas. Søknadskjema skal fylles ut og leveres styret.

BORETTSLAGET TILLATER KUN INNEKATTER.

10. Styret retter en henstilling til andelseierne om at alle gjør sitt beste for å holde anlegget og utstyr for øvrig i best mulig stand, da dette jo er borettshavernes felles eiendom.

FORSIKRING: Bygningene er forsikret av borettslaget gjennom Boligbyggelaget. Oppstår det skader som dekkes av forsikringen, må borettslagets formann/vaktmester øyeblikkelig varsles. Skader på glass eller porselen dekkes av forsikringen, men egenandelen betales av den enkelte borettshaver.

VARMEMÅLERE: Når det gjelder disse målerne, skal det meldes til vaktmester ved utflytting, slik at disse blir avlest.

OVERFØRING AV ANDELER OG LEILIGHETER: Borettshaverne henvender seg i denne anledning til Boligbyggelaget, som vil informere om dette.

FRAMLEIE: Når det gjelder framleie tas det også kontakt med Boligbyggelaget. Skjema for søknad om framleie og framleiekontrakt kan fås utlevert eller sendt den enkelte borettshaver.

VEDLIKEHOLDSPLIKTEN:
Det henvises til § 7 i husleiekontrakten som lyder som følger:

7.1. Andelseieren skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører til, sørge for forsvarlig vedlikehold når skaden ikke skyldes mangler ved bygninger eller ved felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling og gulvtepper innenfor dører og vinduer, videre all istandsetting og oppussing av boligen med ildsteder, radiatorer, elektriske panelovner, låser, komfyrer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparatt-tavle eller sikringsboks, inkl. sikringer og sikringselementer, gasskraner, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterne, varmtvannsbeholdere, badekar, samt istandsetting og opptaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså skal andelseieren holde ved like ledninger og innretninger som han har opp og betaleutgifter til ovnsfeiing.

7.2. Andelseieren skal behandle boligen, ytre rom og fellesrom samt eiendommen for øvrig med tilbehør aktsomt. Han skal rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han må erstatte all skade som han selv er skyld i eller som skyldes hans husstand, framleietagere eller andre som han har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig.

7.3. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skadene han plikter å utbedre, kan borettslaget la arbeidet utføres på hans kostnad. Borettslaget har rett til å foreta den inspeksjonen som trengs til kontroll med at andelseieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

A/L Farmann Borettslag er et andelslag med begrenset ansvar, en såkalt juridisk person som er dannet av medlemmer i A/L Tønsberg og Omegn Boligbyggelag.

Borettslaget som på mange måter best kan sammenlignes med et vanlig aksjeselskap, er organisert med:

A) Generalforsamling som utøver den øverste myndighet i laget. Generalforsamlingen holdes en gang i året og hver andelseier (borettshaver) har en stemme.

B) Styret som representerer borettslaget utad og leder lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter om borettslag, samt etter forskrifter og pålegg gitt av generalforsamlingen. Lagets styre består av en formann og fire styremedlemmer samt tre varamenn, alle valgt av generalforsamlingen.

C) Revisor er den som til enhver tid er valgt til revisor i A/L Tønsberg og Omegn Boligbyggelag.

A/L Farmann Borettslag har 33 borettshavere fordelt på 15 stk. 2-roms leiligheter, 12 stk. 3-roms leiligheter og 6 stk. 4-roms leiligheter.. Det å være borettshaver er imidlertid ikke det samme som å være vanlig leietager. Borettshaverne disponerer den leilighet som han/hun er blitt tildelt i laget, og sammen med de andre som er blitt tildelt leilighet står han/hun som eier og forvalter av eiendommene. Det er således borettshaverne i fellesskap, men i borettslagets navn, som treffer avgjørelser om lån, husleie, anskaffelser, dugnad m.v.

Større avgjørelser treffes på den årlige generalforsamlingen. Den enkelte borettshaver har imidlertid ikke noe personlig ansvar for borettslagets forpliktelser, dette er da delegert til det bestående styret.

Bestemmelser vedr. A/L Farmann Borettslag er gitt i:
a) Lov om borettslag av 04.02.60 - revidert 30.04.93.
b) Lagets vedtekter.
c) Lagets ordensregler.

Forretningsfører for A/L Farmann Borettslag, A/L Tønsberg og Omegn Boligbyggelag som driver sin virksomhet gjennom Boligbyggelagenes Felleskontor i Tønsberg, adresse Storgaten 7.

Vi ber hver enkelt borettshaver være ansvarlig for at denne mappe blir overdratt til ny eier ved salg og overdragelse av leiligheten.

Med vennlig hilsen STYRET

Vedtekter

For Farmann borettslag org nr 953 240 297

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. mai 1977, med endringer vedtatt på generalforsamlinger, senest 23. mai 1995, 25.april 2006, 9. mai 2011, 22. april 2013, 20.mars.2018 og sist på generalforsamling 2. mars 2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Farmann borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget

utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3125
FARMANN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FARMANN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. mars kl. 13:00 og lukker 21. mars kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3125

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endringer i husordensreglene pkt 9
7. Forbud mot parkering av leibare elsparkesykler / el-sykler i bakgården.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i FARMANN BORETTSLAG

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
Tore Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Gaute Røise Samuelsen og Tea Aukrust Brandsar er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 3125 Farmann Borettslag Årsregnskap 2025.pdf
2. 3125 FARMANN BORETTSLAG.pdf
3. Styrets arbeid - årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 6

Endringer i husordensreglene pkt 9

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker en presisering og endring av husordensregel nr 9 som omhandler husdyr. Bakgrunnen for ønsket er to-delt.

For det første er dagens regel svært vanskelig å styre etter. Den gjør det klart at det ikke er tillatt med husdyrhold, men sier i samme setning at nye eiere kan ta med sine dyr. Da aksepterer man noe som ikke er tillatt.

For det andre, gir dette ulik behandling av andelseiere, Andelseiere bør etter styrets oppfatning behandles likt. Eier du kan du ikke anskaffe deg dyr; men kjøper du hos oss kan du ha dyr og ta med deg - dette er urimelig forskjellsbehandling.

Utdrag fra husordensregler pr idag - ønskes endret.

9. HUSDYRHOLD: Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget.

Unntak: Andelseier(e) som kan dokumentere at de var i besittelse av hund

eller katt før tildelingen av andel, kan beholde denne. Nyanskaffelse kan i

spesielle tilfeller godtas. Søknadskjema skal fylles ut og leveres styret.

BORETTSLAGET TILLATER KUN INNEKATTER.

Styret ønsker en klargjøring i denne teksten slik at fremtidige styrer kan få et sett husordensregler det er mulig å styre etter og som behandler eiere og nye eiere likt.

Forslag regelendring husordensregel nummer 9:

Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan i helt spesielle tilfeller, etter begrunnet søknad, godkjenne dyrehold dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre. I tilfeller med tjenestehund, (eks førerhund) kan det sendes søknad til styret om dispensasjon fra regelverket.

Selv om dyrehold ikke er tillatt, er det tillatt å holde innedyr, med mindre de er til sjenanse for øvrige andelseiere. Med innedyr forstås dyr som utelukkende holdes inne i leiligheten. Innedyr skal ikke under noen omstendigheter slippes løs på terrasse eller i bakgård og skal bæres ut av bakgården.

En slik endring har ikke tilbakevirkende kraft. Det vil si at andelseiere som tidligere har fått dyrehold godkjent etter lovlig søknad, ikke kan fratas denne rettigheten på bakgrunn av presiseringen i regelverket.

Styrets innstilling

Forslag regelendring husordensregel nummer 9:

Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Styret kan i helt spesielle tilfeller, etter begrunnet søknad, godkjenne dyrehold dersom gode grunner taler for det og dyrehold ikke er til ulempe for andre. I tilfeller med tjenestehund, (eks førerhund) kan det sendes søknad til styret om dispensasjon fra regelverket.

Selv om dyrehold ikke er tillatt, er det tillatt å holde innedyr, med mindre de er til sjenanse for øvrige andelseiere. Med innedyr forstås dyr som utelukkende holdes inne i leiligheten. Innedyr skal ikke under noen omstendigheter slippes løs på terrasse eller i bakgård og skal bæres ut av bakgården.

En slik endring har ikke tilbakevirkende kraft. Det vil si at andelseiere som tidligere har fått dyrehold godkjent etter lovlig søknad, ikke kan fratas denne rettigheten på bakgrunn av presiseringen i regelverket.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes

Sak 7

Forbud mot parkering av leibare elsparkesykler / el-sykler i bakgården.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge føringer i husordensreglene som forbyr parkering av leibare el-sparkesykler / el-sykler i bakgården. Bakgrunnen for ønsket er at alle parkerte leibare el-sykler er tilgjengelig for alle på kart i appene

for utleie. Det vil si at hvem som helst kan komme inn i bakgården vår og leie el-sparkesykkel / el-sykkel der. Styret ønsker å begrense uvedkommendes adgang til bakgården.

Vi har i lengre tid forsøkt å komme i kontakt med leverandører for å blokkere muligheten til å avslutte en leieøkt i vår bakgård, men har ikke lykkes med det. Styret vil jobbe videre med dette, men materien har vist seg vanskelig å lande noen løsning på så arbeidet vil kunne ta tid.

Styrets innstilling

Styret ønsker å legge til et punkt i dagens husordensregler for å forby parkering i bakgården for å unngå trafikk av uvedkommende hos oss.

Forslag til vedtak

Det er ikke tillatt å parkere el-leiesparkesykler / leiesykler i bakgården.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gaute Røise Samuelsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrea Helene Stensvold
- Ibrahim Toure Issifou
- Marius Tomasgård Bjørgan

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Gerd Håvelsrud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Andrea Helene Stensvold

Sak 10

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Andrea Helene Stensvold
- Gerd Håvelsrud

FARMANN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 240 297, KUNDENR. 3125

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 051 513**	**1 403 480**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		460 623	-227 849
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-131 892	-122 421
Innsk. øremerk. bankkto		-838	-1 697
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**327 893**	**-351 967**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 379 406**	**1 051 513**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 470 524	1 077 644
Kortsiktig gjeld		-91 118	-26 131
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 379 406**	**1 051 513**

Document ID 09222115557569641974

FARMANN BORETTSLAG
ORG.NR. 953240297, KLIENTNR. 3125

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 485 215	2 209 095	2 485 000	2 598 000
Andre inntekter		0	30 405	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 485 215**	**2 239 500**	**2 485 000**	**2 598 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-31 280	-54 100	-11 280
Styrehonorar	4	-100 000	-60 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 897	-6 240	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-149 555	-143 805	-152 000	-156 000
Konsulenthonorar		-51 672	-71 699	-55 000	-155 000
Drift og vedlikehold	6	-245 125	-711 934	-437 000	-502 000
Forsikringer		-128 643	-118 616	-124 000	-145 000
Festeavgift		-3 603	-3 603	-4 000	-4 000
Kommunale avgifter		-534 958	-499 658	-555 000	-562 000
Energi/fyring	7	-75 778	-80 013	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 798	-208 376	-221 037	-233 739
Andre driftskostnader	8	-166 728	-204 983	-197 600	-189 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 716 857**	**-2 140 206**	**-1 965 737**	**-2 145 119**
DRIFTSRESULTAT		**768 358**	**99 294**	**519 263**	**452 881**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	31 717	33 818	0	0
Finanskostnader	10	-339 452	-360 961	-364 000	-312 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-307 735**	**-327 143**	**-364 000**	**-312 000**
ÅRSRESULTAT		**460 623**	**-227 849**	**155 263**	**140 881**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-170 076		
Udekket tap:		0	-397 925		
Reduksjon udekket tap:		-397 925	0		
Til opptjent egenkapital:		62 698	0		

Document ID 0922211555756964197 4

FARMANN BORETTSLAG
ORG.NR. 953240297, KLIENTNR. 3125

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	7 341 191	7 341 191
Øremerkede bankinnskudd		40 340	29 107
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 381 530**	**7 370 297**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 229	17 754
Driftskonto OBOS-banken		565 532	204 946
Sparekonto OBOS-banken		884 764	854 944
SUM OMLØPSMIDLER		**1 470 524**	**1 077 644**
SUM EIENDELER		**8 852 055**	**8 447 941**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		62 698	0
Udekket tap		0	-397 925
SUM EGENKAPITAL		**65 998**	**-394 625**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	5 721 686	5 853 578
Borettsinnskudd		2 936 700	2 936 700
Annen langsiktig gjeld	13	36 553	26 158
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 694 939**	**8 816 436**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		89 416	24 180
Påløpte renter		1 702	1 951
SUM KORTSIKTIG GJELD		**91 118**	**26 131**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 852 055**	**8 447 941**
Pantstillelse	14	9 236 700	9 236 700
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __.__.2026
Styret i Farmann Borettslag

Tore Andersen Gerd Håvelsrud Beate Arneberg

Tea Aukrust Brandsar Tobias Schmidt

Document ID 0922211555756964197 4

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER 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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	2 251 476
Mediaprodukter	233 739
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 485 215**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**
I tillegg har styret fått dekket servering på styremøter (inkludert under andre driftsk	-2 639

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 897
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 897**

Document ID 0922211555756964197 4

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-147 569
Drift/vedlikehold elektro	-10 528
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 538
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 753
Kostnader dugnader	-1 523
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-245 125**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-75 778
SUM ENERGI / FYRING	**-75 778**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-538
Annet driftsmateriale	-2 699
Vaktmestertjenester	-93 003
Renhold ved firmaer	-50 111
Andre driftskostnader	-7 274
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 639
Andre kontorkostnader	-628
Kontingenter	-6 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-795
Bank- og kortgebyr	-2 441
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-166 728**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 059
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 658
SUM FINANSINNTEKTER	**31 717**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-339 452
SUM FINANSKOSTNADER	**-339 452**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7 341 191
SUM BYGNINGER	**7 341 191**

Gnr.1001/bnr.172
Tomten er festet
Årlig festeavgift for tomten fremgår av resultatregnskapet.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Document ID 0922211555756964197 4

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-6 250 246	
Nedbetalt tidligere	396 668	
Nedbetalt i år	131 892	
		-5 721 686
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 721 686**

NOTE 13
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-2 936 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 936 700**

NOTE 14
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 936 700
Pantelån	5 721 686
TOTALT	**8 658 386**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 341 191
TOTALT	**7 341 191**

Document ID: 09222115557569641974

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FARMANN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FARMANN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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 forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslaget 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 avviklet.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: CJKE4-KHK-DPXPQ-B6OMN-QKZBY-LGSAT

PENNEO

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid:no.no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-12 20:05:25 UTC

QES

bankID

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen, likvis for de individuelle signaturenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske beviene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre validatorer.

Penneo Dokumentnøkkel: ZJKE4-4YWE-DPXPQ-B6OMN-QKZBY-LGSAT

Årsrapport 2025/26

Årsrapportens hensikt er å gi beboerne en kort innsikt i hva styret har jobbet med det siste året, hvilke personer som har sittet i styret inneværende periode og hvilke planer som er fremover.
Styret har perioden bestått av 5 personer, styreleder Tore Andersen, nestleder Gerd Håvelsrud, Tea Aukrust Brandsar, Beate Arneberg og Tobias Schmidt. Varamedlemmer i perioden har vært Gaute Røise Samuelsen, Anne Rygh Pedersen og Espen Disch Thorvaldsen.

Styrets arbeid
Det har blitt gjennomført 10 styremøter etter årsmøtet i 2025, med ca 110 saker totalt. Styremøtene har blitt gjennomført privat hos de respektive styremedlemmene og har ligget på en varighet mellom 1,5timer – 2,5 timer pr gang. Samtlige møter har blitt ledet av styreleder og vi har vært fulltallige (5 deltakere) på alle møter foruten 2 møter hvor samtlige varaer også var innkalt. Da var vi 8 stk.

Styret har etterstrebet å informere fortløpende om viktige saker via Vibbo-appen. All info tilsier at dette er en hensiktsmessig og informativ måte å nå alle på. Styret har erfart at appen også gjør det enkelt og praktisk for den enkelte andelseier å kontakte oss direkte med spørsmål, innspill, søknader etc. Den største fordelen er at alt ligger digitalt lagret på ett sted, som vil være mulig å ettergå i ettertid for dokumentasjon og informasjon.

Av større investeringer dette året har vi pusset opp søppelrommet. Arbeidet ble utført av Tore Ask og Sønn AS. Et nedslitt rom har fått nytt støpt og malt gulv, samt malt vegger og tak. Det er i tillegg hengt opp en mer hensiktsmessig vannslangetrommel og i senere tid et lovpålagt brannslukningsapparat.

Vi hadde et uhell med et pulverapparat som «poppet» og tømte hele sitt innhold i trappegang G i sommer midt på natten. Det var en tid bekymring for at røyken som kom var fra brann, så det medførte full uttrykning fra brann, politi og ambulansetjeneste. Kaoset som oppsto, problemene vi trodde vi hadde med å varsle alle sammen, og usikkerheten om hva om det brenner og vi ikke har klart å vekke alle, satte en støkk i mange. Styret har derfor aktivt jobbet hardt med å fremskynde alle mulige brannverntiltak slik at vi vet at vi er godt rustet, og leverer i henhold til alle regler og forskrifter.

Som følge av at vi ønsket en kvalitetssikring av vår brannsikkerhet, har styret gjort en endring ift samarbeidspartner. Det er signert en serviceavtale med Norsk Brannvern. De erstatter Nord brannsikring som har vært vår partner lenge. Det er i tillegg foretatt en grundig og omfattende tilstandsanalyse av brannsikkerheten vår ift forskrifter og krav som gjelder vår bygningsmasse. Denne kontrollen var svært nødvendig for å avdekke evt feil og mangler, kunne utbedre dem, samt ha et gyldig dokument å legge frem om katastrofen skulle inntreffe. Flere ting er allerede utbedret, blant annet har alle rømningsveier nå fått egne skilter, søppelrommet og sykkelboden har fått egne

pulverapparater og rømningsveier har blitt skiltet. Andre må vi ta fortløpende og noe må det innhentes anbud på.

Videre er samtlige brannstiger kontrollert, utbedret og funnet i orden av Modum Brannstiger. Noen lurer kanskje på hvorfor det ikke er gjort kontroll av disse fra Norsk Brannvern sin side. Det har med at brannstiger er definert som en fluktmulighet, men ikke en lovpålagt rømningsvei. Vi er godt dekket, og innenfor kravene med rømningsveier, men brannstigene er en ekstra fluktmulighet om felles ganger ikke kan benyttes.

Det er foretatt nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid på takrenner og nedløp. Flere dryppsteder har forårsaket irritasjon sommerstid og mulig farlige istapper vinterstid. Dette problemet er nå løst.

Vi har byttet strømleverandør for å få ned de løpende månedlige kostandene og har samtidig tegnet Norgespris som løper ut 2026. Besparelsene er betydelige.

Det er ettermontert stikkontakter i gangene i lavblokka for blant annet å kunne utføre bedre renhold, men også for å gjøre fremtidige vedlikeholdsoppgaver mere effektivt.

Det er byttet renholdsfirma og Nell Renhold AS har gått ut og har blitt erstattet av M&M Renhold og Hjemmetjenester AS. De hadde oppstart i januar 2026.

6 søknader og nye andelseiere og 1 søknad om bruksoverlating er godkjent i perioden.

Det har blitt gjennomført 2 felles dugnader i perioden, en på vårparten for å friske opp uteområder og bygget før sommeren, og en i høsthalvåret for å klargjøre borettslaget for vinterens kulde og snø.

Næringsdelens planer om å omgjøre sine bygningsmasser fra kontorlokaler til leiligheter har tatt mye energi og tid i vårt arbeid. Vi har vært i dialogmøter, hatt telefonisk aktivitet, mottatt konkrete tilbud, avvist like mange konkrete tilbud og hele tiden sparret med OBOS sentralt og advokat. Underveis har vi etter beste evne forsøkt å informere andelseiere via Vibbo når vi har funnet det nødvendig og hensiktsmessig. I tillegg har vi jobbet tett mot IF forsikring for å forsøke å utløse og få godkjent saken innenfor vår advokatforsikring. Det ble gjennomført et beboermøte med stor og god deltakelse fra andelseiere og hele prosessen er i våre øyne godt informert ut via Vibbo. Styrets holdning har vært å høflig avvise det som har kommet av forslag til løsning for deres tilgang på vår bakgård.

I skrivende stund jobbes det med å innhente tilbud på støydemping i trappeoppgangen i høyblokka. Det er mottatt ett konkret tilbud, men i denne størrelsesorden ønsker vi flere aktører på banen slik at vi vet om prisnivå og tilbud er godt nok og vårt beste alternativ.

Det skal påbegynnes et arbeid med å innhente tilbud på nye branndører, evt utbedring av eksisterende branndører til langgangen i høyblokka samt til loftet. Disse dørene skal etter forskriften lukke seg automatisk og i tillegg forsegles ved varmeutvikling. Denne

kostanden er ikke svimlende men likefullt så stor at vi innhenter tilbud på dem. Saken overtas av nytt styre etter årsmøtet.

Økonomisk oversikt
Økonomien i borettslaget er god og vi hadde for 2025 et lite driftsoverskudd. Overskuddet er ikke større enn at det vi har av kontoreserver er det vi bør ha.

For budsjettet i 2026 er det foreslått en liten økning i felleskostnad for å dekke de økte faste kostandene vi har hver måned. I tillegg bør det nevnes at det er foreslått en økning i postene brannvern og juridisk bistand. Ift brannvern gjelder dette tiltak for å utbedre mangler som ble avdekket på branntekniskt tilstandsanalyse. Posten juridisk bistand er satt høyere enn tidligere da vi ser behovet for faglig tyngde om næringsdelen skulle gå videre med sine planer om ombygging og fortsette å øve press på borettslaget slik de har gjort tidligere.

Fremtidsplaner

Tidligere styrer har jobbet langsiktig og strukturert etter en vedlikeholdsplan som ble utarbeidet for flere år siden. Denne planen bør prioriteres og fornyes inneværende periode da den gir større muligheter for langsiktig tenkning og planmessig arbeid. Flere prosjekter kan inkluderes i disse planene, blant annet sanering av asbestplater på bygget, maling av fellesområder, utbedring av rørsystemer og muligheter for enklere tilgang til stoppekran lokalt hos borettslaget.

Styret har startet arbeidet med å se på muligheter for å bytte ut og fornye systemet med ringeklokker. Det har vært ulike feil det siste året som kan tyde på at systemet nærmer seg slutten på normal driftstid og kostnadene service og vedlikehold fremover kan bli høye. En litt større investering, og en utgift vi har kontroll på, er å foretrekke fremfor service og utbedring på noe vi ikke har kontroll på hvor lenge vi kan forvente lever.

Styret vil henstilles beboere om å bruke Vibbo-appen aktivt, sende oss epost og delta på de få fellesdugnadene vi har i borettslaget. På sånne arenaer og via sånne kanaler kan gode ideer komme frem og virkeliggjøres i noe konkret.

For styret i perioden 2025/26
Tore Andersen
Styreleder

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.26
Selskapsnummer: 3125 **Selskapsnavn:** FARMANN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tore Andersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gaute Røise Samuelsen og Tea Aukrust Brandsar er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Endringer i husordensreglene pkt 9

Styrets innstilling godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Forbud mot parkering av leibare elsparkesykler / el-sykler i bakgården.

Det er ikke tillatt å parkere el-leiesparkesykler / leiesykler i bakgården.

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Gaute Røise Samuelsen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andrea Helene Stensvold
☐ Ibrahim Toure Issifou
☐ Marius Tomasgård Bjørgan

Sak 9 **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Gerd Håvelsrud

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Andrea Helene Stensvold

Sak 10 **Valgkomite**

Medlem (kun 2 skal velges)

☐ Andrea Helene Stensvold

☐ Gerd Håvelsrud

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ytstenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 håndklieholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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, kakerlakker og skjeggkre

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

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. Kjøpere 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 kjøpere 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

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese 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 bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Vite mer? Les her!

Huseieme.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260139
Adresse: Hertug Guthorms gate 25 D, 3111 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 1001, BNR 172, snr 12 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 12.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no