

Trudvangveien 26 B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

30

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter

Trudvangveien 26 B

Prisantydning	2 990 000
Fellesgjeld	260 376
Omkostninger	19 446
Totalpris	3 269 822
Bruksareal	69,0 m ²
BRA-I	65,0 m ²
BRA-E	4,0 m ²
TBA	9,0
Soverom	2
Etasje	2
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	7 338 m ²
Byggeår	1958

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til en stilren og nyoppusset leilighet med attraktiv beliggenhet på Solvang. Leiligheten ligger i 2. etasje og fremstår som moderne og innflyttingsklar, med nye gulv og gjennomgående oppgraderte overflater.

Det lekre kjøkkenet fra HTH byr på rikelig med skap- og benkeplass. Her er det integrerte hvitevarer som stekeovn i høyden, platetopp og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenvinduet har du en flott utsikt mot Presterødåsen og Træla.

Stuen er romslig og lys, med vinduer fra to sider som gir gode lysforhold i rommet. I stuen er det god plass til sofaløsning med tilhørende møblement og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en solrik og innbydende balkong med god plass til utemøbler – perfekt for rolige morgener og lange sommerkvelder.

Badet er nyoppusset i en delikat stil, og er praktisk utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har garderobeskap, mens det andre soverommet vender mot rolig bakgård og også har god oppbevaringsplass.

Dette er en svært attraktiv og lettstelt leilighet med gode kvaliteter, perfekt for deg som ønsker en moderne bolig med gjennomgående høy standard.

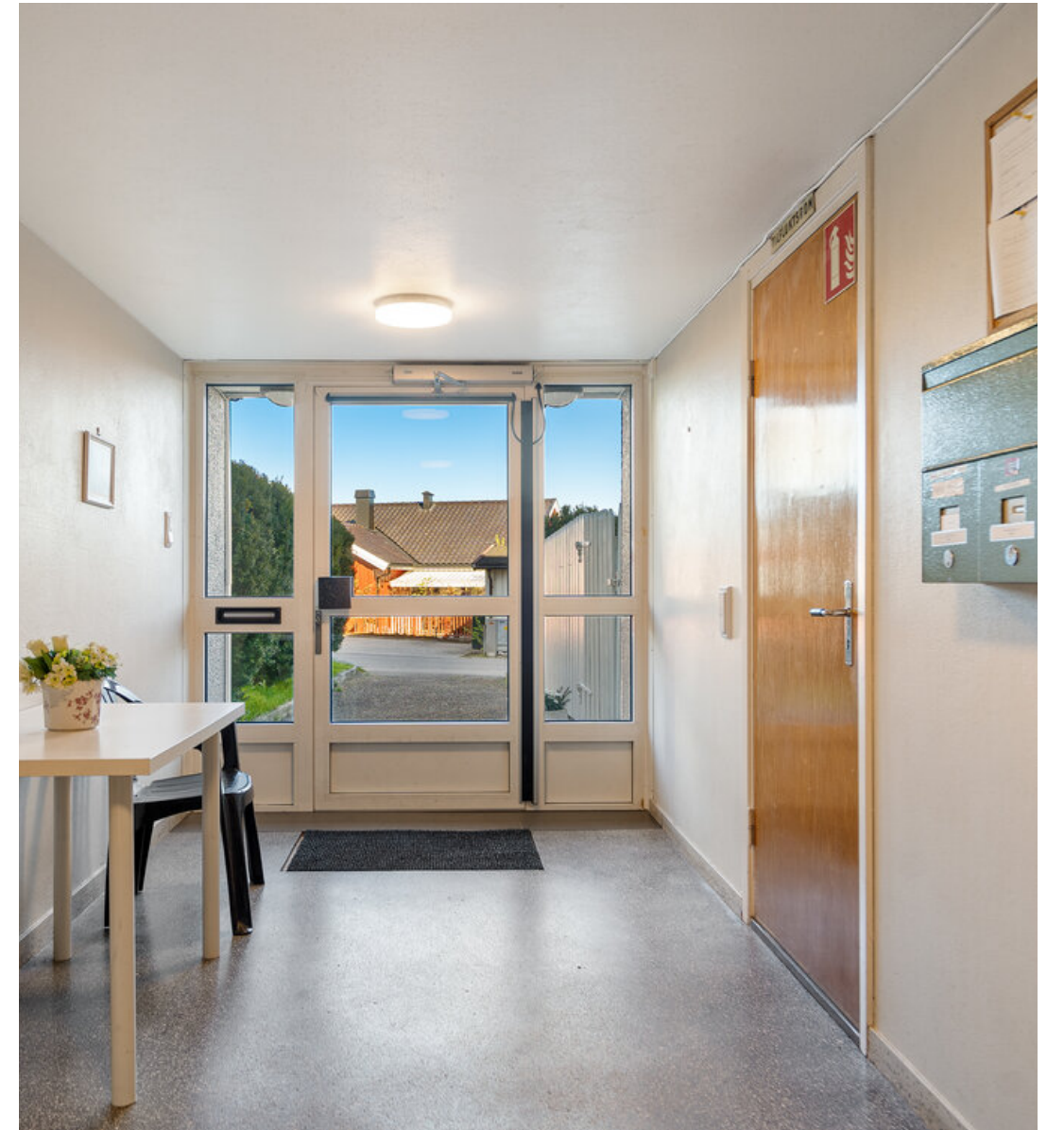
















Beliggenhet

Supersentralt og fordelaktig beliggende på ærverdige og attraktive Solvang. En ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo med gangavstand til Tønsberg sentrum og alt av shoppingmuligheter, jernbanestasjon, bussterminal og Tønsberg brygge med ulike restauranter og yrende uteliv.

Fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder blant annet Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Flott skog på Eik med lysløype - ideelt for deg som prissetter løping, sykling og gåturer i skogen. Umiddelbar nærhet til barnehager, Byskogen skole (1.-10. klasse), Greveskogen Videregående og Wang toppidrettssenter, ishall og treningssenter ved Gressbanen.

Enkel tilkomst for å komme til E18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også sentralt i forhold til Sandefjord Torp lufthavn (ca. 19 km.) som normalt nås på ca. 20-25 minutter med bil.

Særdeles attraktivt villaområde og gate på Solvang. Kombinasjonen stille og rolig - en sjelden mulighet!

Trudvangveien 26B

Nabolaget Solvang/Stenmalen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Sesam Linje 110	2 min ⚡ 0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	20 min ⚡ 1.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	22 min ⚡ 1.8 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	26 min ⚡ 1.9 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	22 min ⚡ 1.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	6 min ⚡ 2.4 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	18 min ⚡ 1.5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	24 min ⚡ 2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Tønsberg Elektriske AS	2 min ⚡
🚗 Circle K Tønsberg	9 min ⚡



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solvang/Stenmalen	1 080	489
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trudvanglia barnehage (0-5 år) 48 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år) 50 barn	10 min ⚡ 0.9 km
Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	16 min ⚡ 1.4 km

Dagligvare

Meny Heimdal	7 min ⚡
Kiwi Heimdalsvingen	10 min ⚡

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Sport

🏆 Osebergstien Balløkke Ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
🏆 Anders Rørholdtsvei Balløkke Ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
🏆 Sporty24 Tønsberg	9 min ⚡
🏆 EVO Tønsberg	9 min ⚡

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

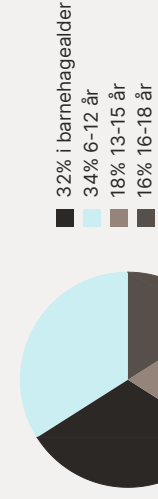


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

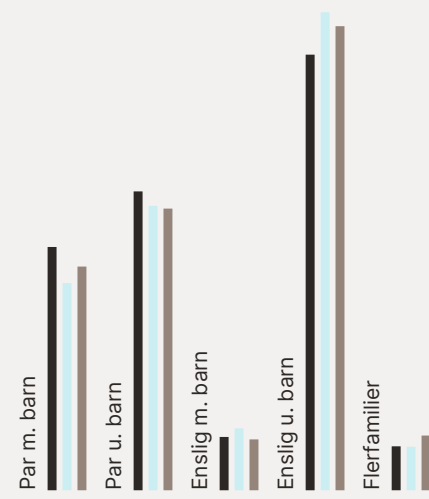
Varer/Tjenester

🏠 Farmandstredet	20 min ⚡
🏪 Vitusapotek Kilen	9 min ⚡

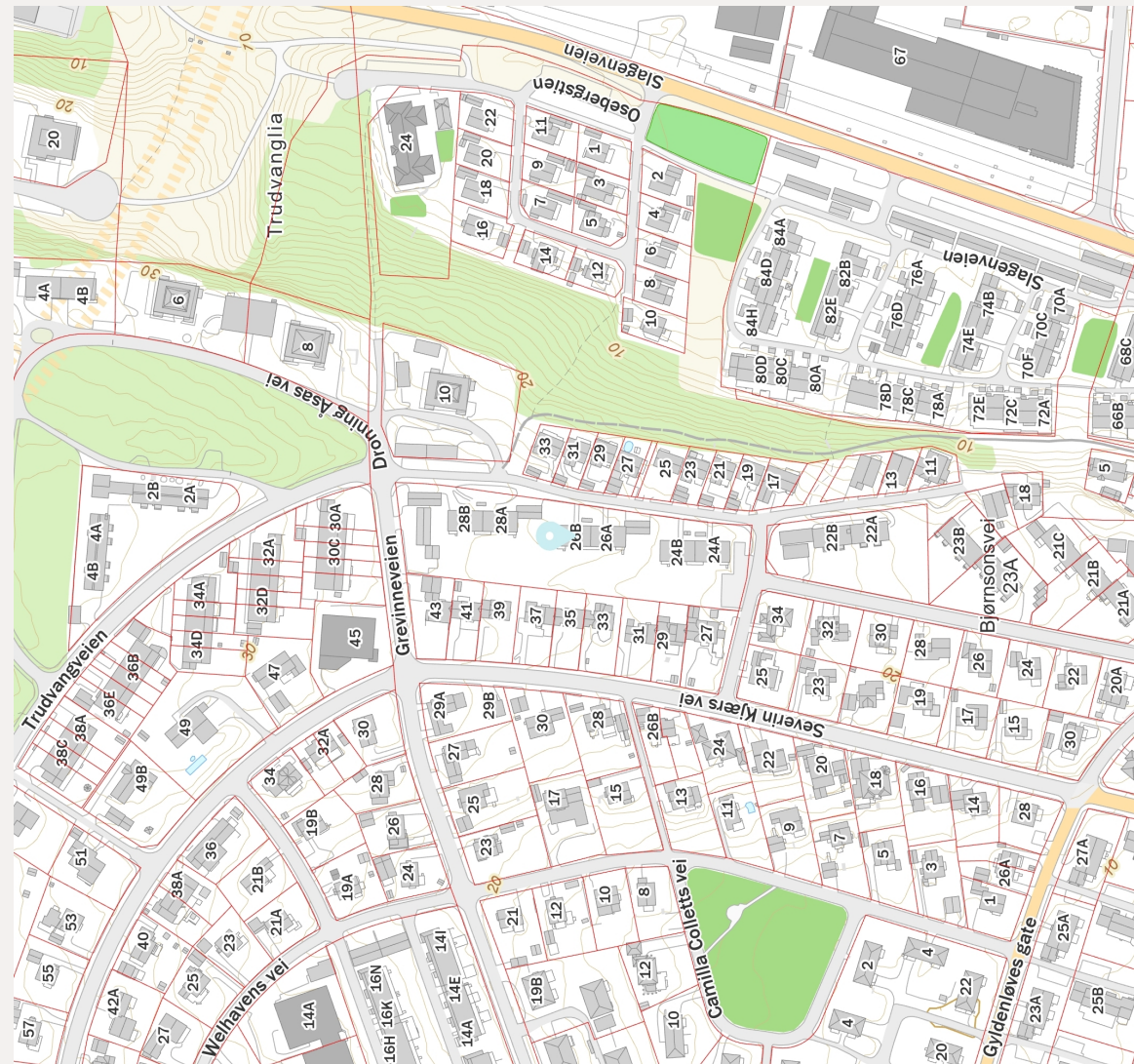
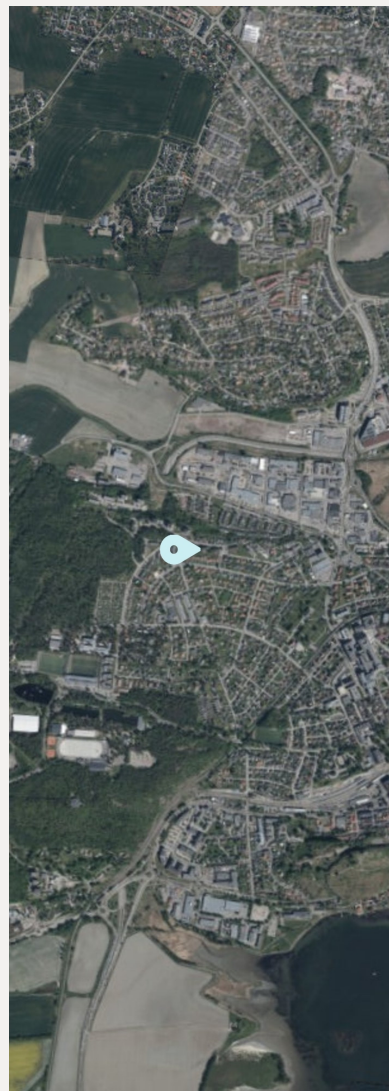
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstatus	Norge
Gift	34%
Ikke gift	53%
Separert	9%
Enke/Enkemann	4%



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





Innhold

Foruten felles inngangsparti og felles trappegang ligger denne andelsleilighet i 2. etasje og inneholder:
Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

I tillegg er det 1 bod på loft, 1 bod i 1. etasje og 1 bod i kjeller.

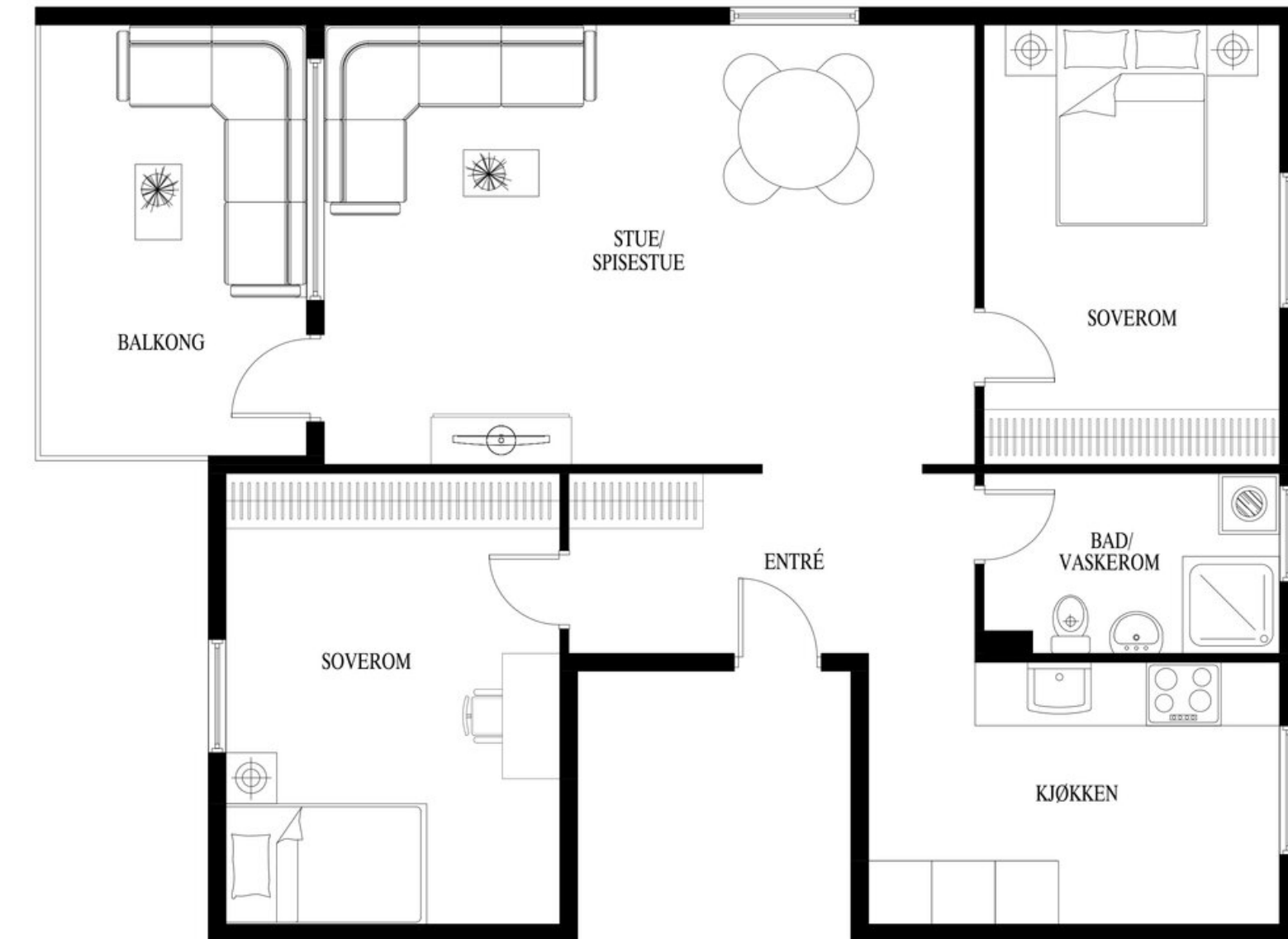
Parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

BRA 69,0 m²

BRA-I 65,0 m²

BRA-E 4,0 m²

TBA 9,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 69,0 m²

- BRA-i: 65,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

2. etasje:

BRA-i: 65 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc/vaskerom.

TBA: 9 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

1. etasje:

BRA-e: 2 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

Kjeller:

BRA-e: 2 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapport:

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Bod på loft er ikke måleverdig i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Gulvet areal er ca. 8 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 30.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Standard

Velkommen til en stilren og nyoppusset leilighet med attraktiv beliggenhet på Solvang. Leiligheten ligger i 2. etasje og fremstår som moderne og innflyttingsklar, med nye gulv og gjennomgående oppgraderte overflater.

Det lekre kjøkkenet fra HTH byr på rikelig med skap- og benkeplass. Her er det integrerte hvitevarer som stekeovn i høyden, platetopp og oppvaskmaskin. Fra kjøkkenvinduet har du en flott utsikt mot Presterødåsen og Træla.

Stuen er romslig og lys, med vinduer fra to sider som gir gode lysforhold i rommet. I stuen er det god plass til sofaløsning med tilhørende møblement og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en solrik og innbydende balkong med god plass til utemøbler – perfekt for rolige morgener og lange sommerkvelder.

Badet er nyoppusset i en delikat stil, og er praktisk utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har garderobeskap, mens det andre soverommet vender mot rolig bakgård og også har god oppbevaringsplass.

Dette er en svært attraktiv og lettstelt leilighet med gode kvaliteter, perfekt for deg som ønsker en moderne bolig med gjennomgående høy standard.

Adkomst

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

Parkering

Borettslaget har 20 garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Dersom man ønsker garasjeplass, må det søkes styret solvang@styrommet.no eller Vibbo. Garasjeleie etter gjeldene satser. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende satser ved overdragelse eller bytting av garasjeplass.

Ellers parkering i gate etter områdets gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 2. etasje i boligblokk oppført blant annet i betong/mur i 1958.

Leiligheten disponer en bod på loft, en bod i 1. etasje og en bod i kjeller. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble ombygd i 2023 og arbeidene ble utført av firmaer.

Selger opplyser om følgende: Kan forekomme noe lyd gjennomgang men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Utvendig
Vinduer i tre blant annet fra 2000/-15/-17. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør i tre (fra 2015). Balkong i betong, stål og glass. Utvidet i 2015. Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig
Gulvoverflater med laminat. Malte vegger og tak. Etasjeskiller er av betongdekke.

Våtrom
Bad/wc/vaskerom fra 2023: Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør og vindu.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendig avløpsrør dels i plast og dels i soil/støpejern. Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer. Varmekabler i bad. Varmtvannsbereder på 120 l. fra 2023. Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 4 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Slukkeapparat er fra 2016 og ble kontrollert i 2021.
- Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

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

- I 2023 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggergutta As + Tom Ivar Norheim. Totalrenovering av bad. Utført av rørlegger. Lagt flis på gulv og vegg. Utført av mur- og flislegger Tom Ivar Norheim.
- Stor lekkasje i 2023 i alle 3 bygg grunnet overvann, Utbedret av Tore Haralstad As, med nytt vann- og avløpsrør inn til bygningene. Etter utbedringen er det ikke vært tegn til lekkasje.
- I 2023 er det utført arbeid av faglært ved Tore Haralstad As. Bytte av vann- og avløpsrør inn til alle 3 bygg i borettslaget, samt drenering på utsiden.
- I 2023 er det utført arbeid av faglært ved Norges Elektro As. Bytte av alt elektrisk, samt bytte av sikringsskap.
- I 2023 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggergutta As. Totalrenovering av bad-, kjøkken- og avløpssystem i leilighet.
- I 2023 er det utført arbeid av faglært ved

Rørleggergutta As. Byttet to radiatorer i leilighet av kosmetisk årsak. Fjernet radiator på bad, og lagt varmekabler i gulv etter eget ønske. Arbeidet utført av rørlegger.

- Andre opplysninger: Verandaen er utbygget og endelig arbeid avsluttes i 2025 med epoxybelegg på gulv. Arbeidet utført av faglært. Det er planlagt gjennomgang radiatorenes funksjon i alle leiligheter i borettslaget. Dårlig fungerende radiatorer meldes inn til styret og radiatorer repareres etter prioritering. Arbeidet påbegynnes nyåret 2026. Boligens radiatorer er sjekket og finnes velfungerende per d.d. Det har vært oppdaget 3 tilfeller med fukt på endevegg i 3 andre leiligheter i borettslaget etter uværet "Amy". Utbedringer er gjort i regi av borettslaget, og det er ikke oppdaget nye tilfeller med fuktproblemer. Alle leiligheter i borettslaget er sjekket med fuktmåler av fagmann, i regi av borettslaget. Det har ikke vært oppdaget fukt i selgers leilighet.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger i boligen i 2023:

- Totalrenovering av baderom, med nytt vann- og avløpssystem på bad og kjøkken, nytt sluk, ny membran, varmekabler i gulv. Nytt toalett og ny sisterne. Bytte av 2 radiatorer grunnet kosmetiske hensyn. Flislagt på gulv og vegg. Arbeid utført av Rørleggergutta As og murer Tom Ivar Norheim.
- Oppdatering av alt elektrisk i leilighet, samt utskifting av sikringsskap. Nye kontakter og ledninger i hele leiligheten. Arbeid utført av Norges Elektro As.
- Senket tak i gang og på baderom for opplegg til spotter i tak. Nye lister i tak og på gulv i hele leiligheten. Fjernet gammelt underlag kjøkken og lagt

nytt. Bygd inn klesskap. Byttet alle innvendige dører i leiligheten. Utført av Brødrene TB og HP Hansen As.

- Ny kjøkken og baderomsinnredning fra HTH. Montert av kjøkkenmontør fra HTH. Nye hvitevarer kjøkken fra Siemens, installert av kjøkkenmontør fra HTH.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 07.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er fellesfestet – 7338,60 kvm. Festet tomt på 7 338,6 kvm som tilhører borettslaget. Festeavgift er inkludert i felleskostnader. Fellesarealene er pent opparbeidet med plen, noe beplanting og asfalterte gangveier.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 21.05.1959 og ferdigattest for opparbeidelse av biloppstillingsplass datert datert 25.10.1985. Begge de nevnte ferdigattestene er vedlagt i salgsoppgaven.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kommunen etter-utsteder ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998.

Kommunen opplyser:

- Garasjer 1997.
- Utvidelse balkonger 2015.

Det foreligger godkjent vedtak for utvidelse av balkonger, men det mangler ferdigattest/brukstillatelse. Slik tillatelse kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker. Selger opplyser verandaen er utbygget med epoxybelegg på gulv i 2025. Megler er ikke forelagt dokumentasjon tilknyttet nevnte utbygging. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er innmeldt/byggesøkt hos kommunen, og/eller samsvarer med det som er innmeldt/byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

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

Godkjente bygningstegninger fasade og plan 1956, godkjente bygningstegninger fasade og plan 1957, godkjente bygningstegninger garasjer 1997 og godkjente bygningstegninger balkonger 2015 foreligger ved meglers kontor.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg med vannbåren varme via radiatorer og varmekabler i bad.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var 2 324 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det kunne tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 990 000,-
Andel fellesgjeld kr 260 376,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
8 406,00,- (Avklaring forkjøpsrett)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 269 822,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 260 376,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen.

Innmelding i OBOS utgjør kr. 500,- for 2026.

Medlemskontingenten til OBOS er kr. 200,- pr. andelsleilighet for 2026.

Gebyr for å benytte forkjøpsrett kr. 8 406,- når

forkjøpsrett benyttes.

Det tas forbehold om endring/økning på tjenester/gebyr/avgifter hos OBOS.

Felleskostnader

Kr. 7 830,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

TV/bredbånd, kommunale avgifter, energi/fyring, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold, festeavgift, dugnad og andre driftskostnader.

Herav:

Dugnad kr. 50,-

Felleskostnad kr. 7 780,-

Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor, den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning.

Andelseier betaler et a-konto beløp til borettslaget for energi/fyring hver måned, og etter kalenderårets utgang blir det laget en avregning hvor hver enkelt andel får en årsavregning. Har du betalt for mye, får du penger tilbake - har du betalt for lite, vil du få et tilleggskrav.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader pr. måned.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV og internett fra Telenor er inkl. i felleskostnader pr. mnd.
- Bygningforsikring er inkl. i felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 260 376,- pr. 22.04.2026.

Oppgitt sum andel fellesgjeld (kun lån) er et opprundet beløp.

Selskapets totale gjeld er kr.10 543 662,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

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

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207536407

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,17%

Restsaldo kr. 10 543 662,00

Innfrielsesdato: 30.05.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi/formuesverdi fås på

ligningskontoret/Skatteetaten.

Innberetningspliktige inntekter kr. 48,-

Fradragsberettigede kostnader kr. 14 577,-

Annen formue kr. 14 675,-

Gjeld kr. 280 062,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98207536407

Restsaldo kr. 260 375,99

Kapitalkostnader kr. 1 736,21

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 260 375,99,-, pr. dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjeld.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 716 066,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 864 265,00.

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

Solvang Borettslag, Orgnr: 953 174 588

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i borettslaget er Iren Sæter.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

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

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

Innglassing av balkong (vedtatt i generalforsamling 12.3.2018). Andelseier er selv ansvarlig for sin innglassing med de kostnadene det medfører. Innglassing skal ligge så nært opptil eksisterende utførsel og farge som mulig. I hvert enkelt tilfelle skal andelseier søke styret om tillatelse, med beskrivelse av materialer, fasadetegninger og utførende firma. Når

innglassing er utført, går vedlikeholdsplikten over til borettslaget.

Andelseier betaler en vedlikeholds pris på kr. 14,- pr. m² glassflate vegg pr. mnd., og samme pris pr. m² tak flate. Prisen øker med samme % som felleskostnadene. Kosten kommer som egen linje (2018 priser). Ved søknad skal det i hver søknad foreligge beskrivelse av materialer, fasadetegninger og utførende firma. Når godkjenning fra styret foreligger kan andelseier søke kommunen om fasadeendring. Innglassing kan igangsettes når det foreligger godkjennelse fra kommunen og det kan dokumenteres til styret.

Systemnøkler bestilles av styreleder

solvang@styrerommet.no eller vibbo.

Følgende ble blant annet vedtatt på årsmøtet i 2025:

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

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Forkjøpsretten vil bli avklart etter salg. Dersom kjøper benytter forkjøpsretten vil et gebyr på kr. 8 406,- påløpe.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av OBOS, forkjøpsrett. Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

Når eiendommen er solgt vil OBOS ta kontakt med de som har meldt forkjøpsrett for endelig avklaring av denne.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med politenr. 561585.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 3 657 186,-
Driftskostnader kr. 2 521 967,-
Årsresultat kr. 546 881,-

Protokoll til årsmøte 2026, styrets årsrapport 2025/2026 og resultatregnskap med balanse er vedlagt i salgsoppgaven.
For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter som foreligger ved megler kontor.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn én andel.

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

Dyrehold

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

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengainnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye 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.

Rettigheter og heftelser

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

- Festekontrakt - vilkår, tinglyst 05.11.1957, dagboknr. 3030.
- Fellesobligasjon for borettsinnskudd, tinglyst 05.02.1964, dagboknr. 433.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Integrerte hvitevarer.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

Alt av møbler og interiør, taklampe i stue, løse lyskilder, samt speil, knaggrekke og nøkkelholder i gangen.

Følgende tilbehør kan avtales nærmere med selger:
Vaskemaskin tilpasset bad.

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

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

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Trudvangveien 26 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1010, bnr. 215, andelsnr. 22 i Solvang Borettslag i Tønsberg. Andelsnummer: 22.

Vårt oppdragsnummer er 28260156.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Rikke Steneby +47 40 64 71 53/rs@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato

08.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Trudvangveien 26 B, 3117 TØNSBERG

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Trudvangveien 26 B	Trudvangveien 26 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

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.

Eieren har bodd i leiligheten selv under hele perioden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP561585.14.2

Informasjon om selger

Selger

Haugstad, Emilie Martinsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

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

2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalrenovering av bad. Utført av rørlegger. Lagt flis på gulv og vegg. Utført av mur- og flislegger Tom Ivar Norheim.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Rørleggergutta As + Tom Ivar Norheim

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

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

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Stor lekkasje i 2023 i alle 3 bygg grunnet overvann. Utbedret av Tore Haraldstad As, med nytt vann- og avløpsrør inn til bygningene. Etter utbedringen er det ikke vært tegn til lekkasje.

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

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

Side 2

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2023

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

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bytte av vann- og avløpsør inn til alle 3 bygg i borettslaget, samt drensering på utåden.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tore Haraldstad As

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

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2023

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bytte av all elektrisk, samt bytte av sikringskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Norges Elektro As

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

Rør

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

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

Side 3

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsør eller vannør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2023

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Totalrenovering av bad-, kjøkken- og avløpsystem i leilighet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørleggergutta As

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

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2023

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

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ja, byttet to radiatorer i leilighet av kosmetisk årsak. Fjernet radiator på bad, og lagt varmekabler i gulv etter øger ønske. Arbeidet utført av anlegger.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørleggergutta As

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

Skjevheter og sprekker

Side 5

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

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

Sopp og skadedyr

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

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

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

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

Planer og godkjenninger

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

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

25 **Selges eiendommen med utcielid som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Side 5

Andre opplysninger

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

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

Skriv opplysningene her:
Verandaen er utbygget og endelig arbeid avsluttet i 2025 med epoxybelegg på gulv. Arbeidet utført av faglært.
Det er planlagt gjennomgang radiatorenes funksjon i alle leiligheter i borettslaget. Dørlig fungerende radiatorer meldes inn til styret og radiatorer repareres etter prioritering. Arbeidet påbegynnes høsten 2026. Boligens radiatorer er sjekket og finnes velfungerende per d.d.

Det har vært oppdaget 3 tilfeller med fukt på endervegg i 3 andre leiligheter i borettslaget etter svaret "Amy". Utbedringer er gjort i regi av borettslaget, og det er ikke oppdaget nye tilfeller med fuktproblemer. Alle leiligheter i borettslaget er sjekket med fuktmåler av fagmann, i regi av borettslaget. Det har ikke vært oppdaget fukt i selgers leilighet.

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 68751240

Side 6

Egenerklærings skjema

Name
Emilie Martinsen Haugstad Date
2026-05-06






Identification
 Emilie Martinsen Haugstad

Egenerklærings skjema

Signed by:
Emilie Martinsen Haugstad 06/05-2026 12:52:50 BankID OIDC High



Tilstandsrapport

 Leilighet
 Trudvangveien 26 B, 3117 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 1010, bnr. 215
 # Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 Rapportdato: 07.05.2026 Oppdragsnr.: 15278-2008 Eiendomsverdi ref nr: SP1618

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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



Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-2008

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 2 av 17



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-2008

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 3 av 17



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 2. etasje i boligblokk oppført bla.a. i betong/mur i 1958. Leiligheten disponerer en bod på loft, en bod i 1. etasje og en bod i kjeller.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble ombygd i 2023 og arbeidene ble utført av firmaer.

Selger opplyser om følgende:

- kan forekomme noe lydgiennomgang men at dette ikke opplevtes som sjenerende.

Leilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG

Vinduer i tre bla.a fra 2000/-15/-17. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør i tre (fra 2015). Balkong i betong, stål og glass. Utvidet i 2015. Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVEDIG

Gulvoverflater med laminat. Malte vegger og tak. Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom fra 2023: Fliser på gulv og vegg. Plattet/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør og vindu.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendig avløpsrør dels i plast og dels i søil/støpejern. Ventilering via ventil i vegg. Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer. Varmekabler i bad. Varmtvannsbereider på 120 l. fra 2023. Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Slukkeapparat er fra 2016 og var på kontroll i 2021.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Oppdragsnr.: 15278-2008

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 5 av 17

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

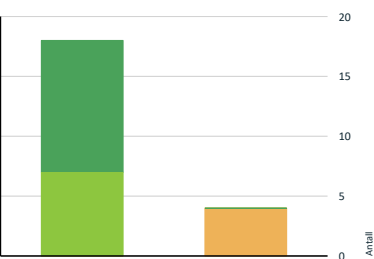
Leilighet

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følger ikke vurdert. Ansvarfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-2008

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 6 av 17



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1958

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2023 Oppussing Pusset opp innvendige overflater m.v.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre bla.a fra 2000/-15/-17.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Malt balkongdør i tre (fra 2015).

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong, stål og glass. Utvidet i 2015.

1 TO 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Dateret 21.06.2022.

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med laminat. Malte vegger og tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 13 mm i hele rommet i stue.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i soverom vest.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

1 TO 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom fra 2023:

Fliser på gulv og vegg. Placet/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør og vindu.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Placet/malt tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er plassert i en del av veggene som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjkabinett. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til vindu.

Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon uten fall til sluk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre at vann blir liggende på deler av gulvet. Vann som ikke ledes effektivt til sluket gir også redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dersom rommet en gang skal renoveres/ombygges må tilstrekkelig fall til sluk etableres.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Dusjkabinettet er koplet direkte til avløpsrør og sluket er utenfor dusjens nedslagsfelt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via vifte og ventil i vegg samt luftespalte i dør og vindu.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utført fuktsak ved hjelp av fuktindikator i hull i vegg mellom bad og kjøkken. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse (HTH). Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1 TO 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1 TO 2 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av soil/støpjern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Vurderingen er basert på anleggets alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonsvækkelse.

Skjulte vannrør i eldre bygninger regnes som en risikokonstruksjon fordi eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelig å oppdage tidlig, noe som kan medføre økt fare for følgeskader. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vegg.



Tilstandsrapport

1 TO 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i bad.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 TO 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 l. fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1 TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med vannbåren varme/radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Årstallene er basert på opplysninger i samsvarserklæringer

datert 2015/-23.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Rehabilitering av leilighet - ref. samsvarserklæring datert 31.03.2023.

Bytte stiger m.m. - ref. samsvarserklæring datert 17.03.2015.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (OLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller lignende) i boligens samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jernfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

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



Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Slukkeapparat er fra 2016 og ble kontrollert i 2021.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant



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

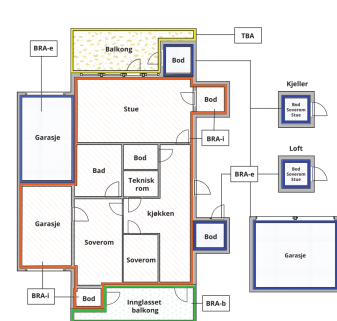
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		2		2	
1. Etasje		2		2	
2. Etasje	65			65	9
Loft					
SUM	65	4			9
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Bod på loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Gulvet areal er ca 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pusset opp/malt innvendige overflater. Skiftet kjøkken og renovert bad. Dokumentert med faktura e.l.

Ja Nei

Lagt laminatgulv ved egeninnsats.

Arbeider utført ved egeninnsats innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Tore Rønning Emilie Martinsen Haugstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1010	215		0	7338.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Trudvangveien 26 B

Hjemmelshaver

Solvang Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forrettingsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLVANG BORETTSLAG	953174588			Haugstad Emilie Martinsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

22

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.11.1956		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	01.12.1958		Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	
3	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

v) **Tilstandsgrad 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 tjenesteteyer.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel røkkverkhøyder/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, underetasje og sokkeleatasje) 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 branttekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdiikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte 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 inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 15278-2008

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 16 av 17



Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SP1618>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 15278-2008

Befaringsdato: 30.04.2026

Side: 17 av 17

0 011 Y D / 2533
Geotidikk

Ferdigattest

meddelt for det for Tønsberg Boligbyggelag

utført v/byggm. Arne Gusdal

anmeldte bygningsarbeide på vei B nr. 24

nemlig oppførelse av boligblokk med

14 leiligheter. Bebygget areal: 318 m²

Tønsberg den 21. mai 1959.

Arne Gusdal

Arne Gusdal

Gebyr kr. 70,--

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Kopi

Byggeplass (adresse) Solvang Borettslag	Matr.nr. 10	G.nr. 215	Parsell nr.
Arbeids art Opparbeidelse av biloppstillingspl. Byggherrens navn	Byggets art	Søknadens dato dato 15.7.1981	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak sak 196/1981 Telefon
Solvang Borettslag v/ Arne Gundersen Anmelderens navn	Adresse Trudvangveien 26 a	Adresse	Telefon
Ansvarshavendes navn	Adresse	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tønsberg den 25.10.1985

Jahn Bygningsvesen

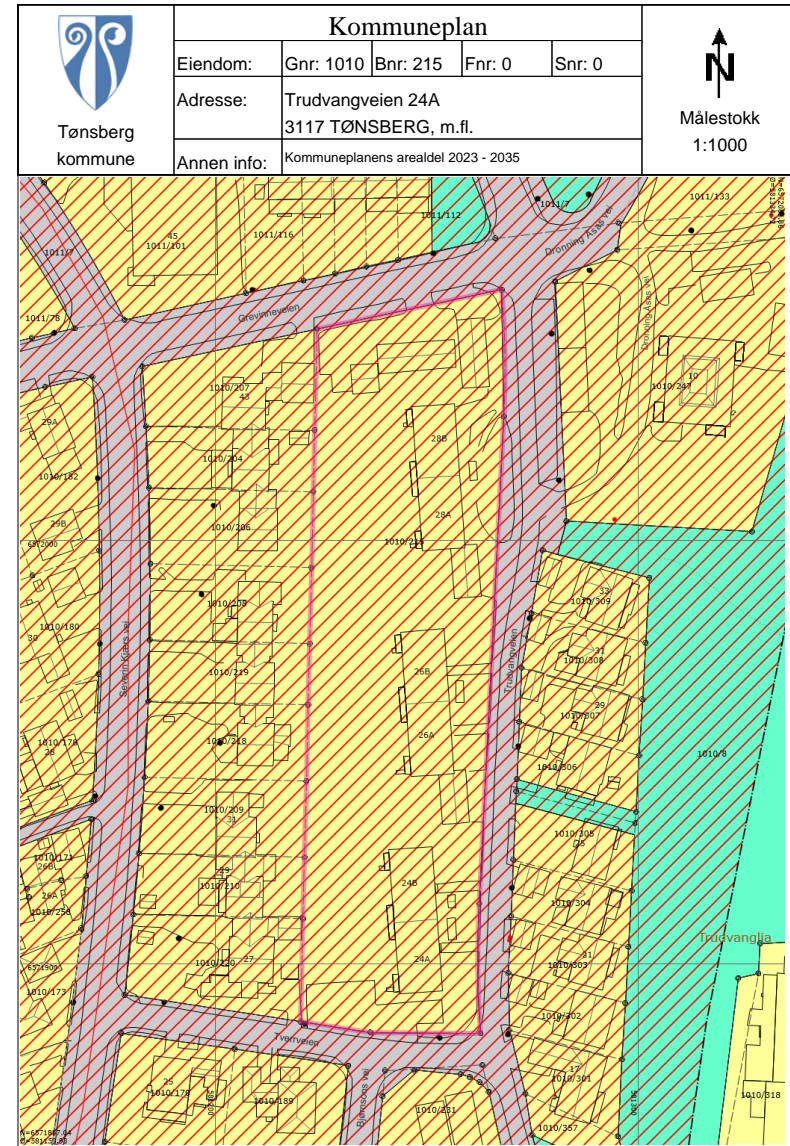
Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

0 011 Y R / 2547
Geotidikk

Blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enrett: Sam & Stenøren A/S, Oslo

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



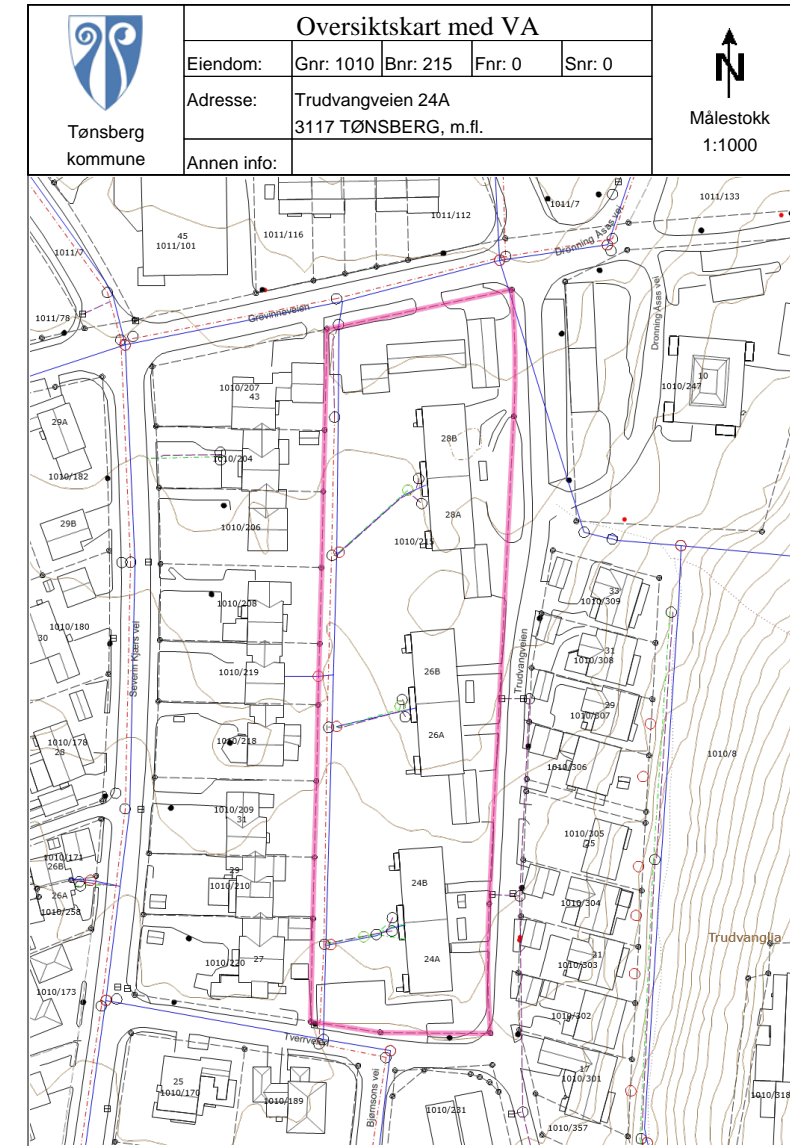
22.04.2026 13:32:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



22.04.2026 13:32:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



22.04.2026 13:30:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



22.04.2026 13:30:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Lena Pedersen-Kjøle
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: lpk@partners.no

Deres ref.: 28260156 . Vår ref.: 3127-1-22 Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: SOLVANG BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 953174588
Andelseier: Haugstad, Emilie Martinsen
Medeier:
Leilighetsnummer: 22
Adresse: Trudvangveien 26 B, 3117 TØNSBERG
Andelsnummer: 22
Gnr. 1010
Bnr. 215

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00, –

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 561585.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter all ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har 20 garasjeleieplasser, plass nummer 50501 - 50520, det søkes om plass til styre solvang@styrerrommet.no eller vibbo. Garasjeleie etter gjeldene satser. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende satser ved overdragelse eller bytting av garasje plass. Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor, den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning. Borettslaget fester tomten av Tønsberg Kommune. Systemekier bestilles av styreleder solvang@styrerrommet.no eller vibbo. Leverandør Nokas Teknisk Sør AS. Selskapet har dugnadsgebyr. Gebyret innbetales hver måned og utbetales over felleskostnadene i januar året etter, dersom andelshaver stiller til dugnader. Innglassing av balkong (vedtatt i generalforsamling 12.3.2018)Andelseier er selv ansvarlig for sin innglassing med de kostnadene det medfører. Innglassing skal ligge så nært opp til eksisterende utførelse og farge som mulig. I hvert enkelt tilfelle skal andelseier søke styret om tillatelse, med beskrivelse av materialer, fasadetegninger og utførende firma. Når innglassing er utført, går vedlikeholdspikten over til borettslaget. Andelseier betaler en vedlikeholds pris på kr. 14,- pr. m2, glassflate vegg pr. mnd., og samme pris pr. m2 tak flate. Prisen øker med samme % som felleskostnadene. Kosten kommer som egen linje. (2018 priser) Ved søknad: I hver søknad skal det foreligge beskrivelse av materialer, fasadetegninger og utførende firma. Når godkjenning fra styret foreligger kan andelseier søke kommunen om fasadeendring. Innglassing kan igangsettes når det foreligger godkjenning fra kommunen og det kan dokumenteres til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207536407
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,17%
Restsaldo: 10 543 662,00
Innfrielsesdato: 30.05.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 830,00,-
Herav:
Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
Dugnad 50,00
Felleskostnad 7 780,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 48,-
Fradragsberettigede kostnader: 14 577,-
Annen formue: 14 675,-
Gjeld: 280 062,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207536407
Restsaldo: 260 375,99
Kapitalkostnader: 1 736,21
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 260 375,99,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån. I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Anete Stenbakk pr. e-post: nina.stenbakk@obos.no eller telefon: 33 30 94 64.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/ren Sæter, e-post: solvang@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/leie 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. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Vedtekter

for Solvang borettslag org nr 953 174 588

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

17.04.2010, tidligere Tønsberg – Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styre kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller 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 andelseiers misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER

For Solvang borettslag
Redigert 25/8-21

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

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

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

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

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

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

Styret

Protokoll til årsmøte 2026 for SOLVANG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953174588

Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Trudvangveien, kjellerstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Nina Anete Stenbakk er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Erik Tandberg og Nina Johanne Tegnander er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000,-

✓ Vedtatt.

7. Inkomne saker

Fremmet av: Kai Henry Jensen, Trudvangveien 24B

Sak 1: Har fått beskjed om at det ikke aksepteres at man bruker garasjen til å parkere biltilhenger da regelverket fastslår at garasjeplassene fortrinnsvis er for biler. Dette gjør at garasjen ikke kan benyttes til bilhenger. Finner dette svært urimelig da en biltilhenger som er registrert og sågar er i hyppig bruk ikke kan parkeres i min leide garasje. Min bilhenger er av nyere dato og EU-godkjent. En bilhenger er mer utsatt for tyveri eller annen form for innbrudd, tyveri eller skadeverk. Dette gjelder særlig da hengeren inneholder verdifulle gjenstander som ikke er brannfarlig eller på noen måte er forurensende. Jeg finner denne begrensningen om å benytte garasje til å hensette biltilhenger som svært urimelig i forhold til om det er bil eller biltilhenger, som jeg mener er en del av et kjøretøy. Argumentet jeg er blitt gitt, er at dette hindrer andre som står på venteliste for garasjeplass blir hindret å få plass. Jeg mener at dette argumentet ikke holder da jeg uansett kun tar opp en plass, enten med egen bil eller henger. Garasjeplass vil jeg uansett benytte.

Styrets innstilling

Styret har behandlet forslaget og anbefaler at det ikke vedtas.

Styrets vurdering er basert på følgende forhold:

- Gjeldende retningslinjer er utformet for å sikre best mulig utnyttelse av borettslagets samlede parkeringskapasitet.

- Dersom flere andelseiere benytter garasjeplasser til lagring eller parkering av tilhenger, vil behovet for utendørs parkeringsplasser øke.

- Dette kan føre til redusert tilgjengelighet på felles parkeringsplasser for øvrige beboere og gjester.

- Styret vurderer det som uheldig å åpne for en praksis som kan skape press på fellesarealene og mindre forutsigbar parreringsituasjon.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forlaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Dokument-ID 09222115557574745938



Signert ET, NJT, NAS

Retningslinjene vil forbli stående uendret slik: Garasjen skal sammenhengende brukes til parkeringsplass for denne bilen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Retningslinjene for garasje plass endres fra å gjelde for fortrinnsvis bil til: Garasjeplass skal fortrinnsvis benyttes til kjøretøyredskap som er godkjent for bruk til det norske veinettet. Kjøretøyet skal være i slik stand at det kan flyttes innen rimelig tid ved behov.

✗ Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Iren Sæter

Følgende stilte til valg:

Iren Sæter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Emilie Martinsen Haugstad

Erik Tandberg

Nina Johanne Tegnander

Følgende stilte til valg:

Emilie Martinsen Haugstad

Erik Tandberg

Nina Johanne Tegnander

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Sondre Marthinsen

Tom Rønning

Wenche Åstrøm

Følgende stilte til valg:

Sondre Marthinsen

Tom Rønning

Wenche Åstrøm

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Iren Sæter

Følgende stilte til valg:

Iren Sæter

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Hanne Gulliksen

Følgende stilte til valg:

Hanne Gulliksen

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025-2026

1. Innledning

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

Styret har i perioden bestått av

- Emilie Martinsen Haugstad, styreleder

- Hanne Gulliksen, styremedlem

- Elisabeth Halvorsen, styremedlem.

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

2. Informasjon og kommunikasjon

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

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

3. Styrets arbeid og prioriteringer

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

I perioden har styret særlig hatt fokus på:

- Å skaffe oversikt over borettslaget økonomiske situasjon.

- Å avdekke og iverksette tiltak for oppsparing av midler

- Å håndtere løpende oppgaver og henvendelser.

4. Gjennomført vedlikehold og tiltak.

Utvendig vedlikehold

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

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

- Annet nødvendig og forefallende arbeid er gjennomført.

Øvrige tiltak

- Reparasjon av trappesats ved 24A.

- Oppgradering av sikringssskap.

- Installasjon av sonelås på samtlige innganger.

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

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

- Strøm og varme

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

- Rørleggetjenester

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

- Lading av el-bil

o Det er skiftet leverandør fra Monta As til Elaway.

- Indre vedlikehold

o Oppfølging etter AMY.

- Ytre vedlikehold

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

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

5. Dugnad og frivillig innsats

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

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

6. Økonomi

Styret har i perioden hatt særlig fokus på å styrke borettslaget økonomi og bygge opp nødvendige reserver. Det ble høsten 2025 varslet en økning i felleskostnadene, gjeldende fra 1. Januar 2026. Hensikten med justering er å sikre større økonomisk forutsigbarhet og trygghet for borettslaget, både med tanke på generelle driftskostnader og fremtidige planlagte og uforutsette vedlikeholdsbehov.

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

Emilie Martinsen Haugstad

Styreleder, Solvang Borettslag 2025/2026



SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 953174588, KLIENTNR. 3127

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 629 088	3 505 748	3 646 000	3 893 221
Ladeinntekter elbil		28 098	0	0	0
Andre inntekter		0	64 633	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 657 186	3 570 381	3 646 000	3 893 221
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-77 883	-10 575	-11 141	-12 000
Styrehonorar	4	-76 000	-75 000	-76 000	-85 000
Avskrivninger	12	-1	-5 291	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-8 960	-6 759	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-178 840	-171 965	-182 000	-190 190
Konsulentonorar		-8 465	-3 750	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-327 973	-460 385	-621 000	-497 000
Forsikringer		-207 538	-181 474	-173 000	-213 000
Festeavgift		-72 150	-36 075	-72 000	-73 000
Kommunale avgifter		-619 740	-619 526	-682 200	-660 000
Energifyring	7	-549 380	-584 440	-420 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 780	-203 508	-326 000	-265 000
Andre driftskostnader	8	-139 259	-126 412	-145 000	-235 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 521 967	-2 485 160	-2 736 341	-2 809 200
DRIFTSRESULTAT		1 135 219	1 085 221	909 659	1 084 021
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 943	3 265	0	0
Finanskostnader	10	-590 281	-633 217	-612 000	-612 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-588 338	-629 952	-612 000	-612 000
ARSRESULTAT		546 881	455 269	297 659	472 021
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		546 881	455 269		

SOLVANG BORETTSLAG
ORG.NR. 953174588, KLIENTNR. 3127

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	5 385 944	5 385 944
Andre varige driftsmidler	12	0	1
Øremerkede bankinnskudd		24 578	11 019
SUM ANLEGGSMIDLER		5 410 522	5 396 964
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 402	24 035
Driftskonto OBOS-banken		617 843	373 714
Sparekonto OBOS-banken		23 281	893
SUM OMLØPSMIDLER		668 526	398 641
SUM EIENDELER		6 079 048	5 795 605
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	13	-4 985 833	-5 532 714
SUM EGENKAPITAL		-4 981 633	-5 528 514
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 619 366	10 893 187
Borettsinnskudd	15	319 800	319 800
Annen langsiktig gjeld	16	20 586	7 356
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 959 752	11 220 343
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		76 395	100 395
Skyldige offentlige avgifter	17	807	0
Påløpte renter		3 008	3 381
Annen kortsiktig gjeld	18	20 720	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 929	103 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 079 048	5 795 605
Pantstillelse	19	14 030 000	14 030 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 10.03.026 Styret i Solvang Borettslag			
Emilie Martinsen Haugstad/s/	Elisabeth Halvorsen/s/	Hanne Margrethe Gulliksen/	

Egne notater undefined



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

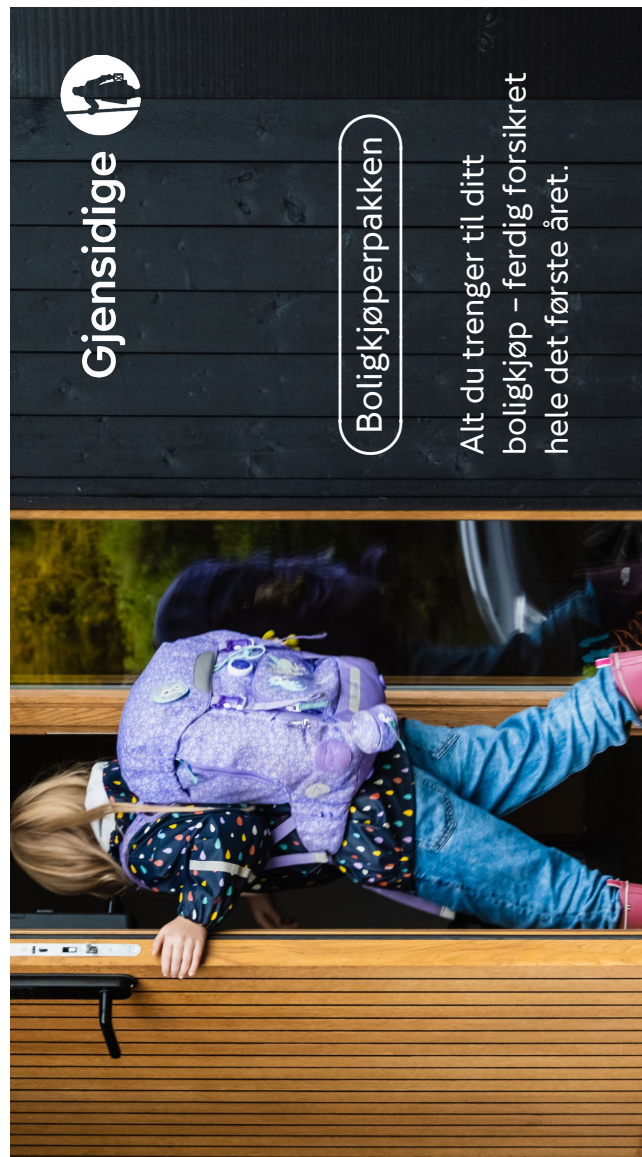
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. 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 Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

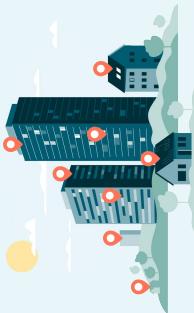
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260156

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Trudvangveien 26 B, 3117 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1010, BNR 215, snr 22 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 budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 06.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no