

# Conradis gate 5

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

38

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

## Conradis gate 5

Prisantydning	5 690 000
Fellesgjeld	217 867
Omkostninger	19 446
Totalpris	5 237 313

Fellesutgifter 7 344 pr. mnd.

Bruksareal 123,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 117,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 6,0 m<sup>2</sup>

TBA 7,0

Soverom 3

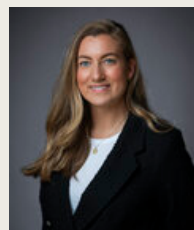
Etasje 4

Eierform Andelsleilighet

Tomteareal 2 174 m<sup>2</sup>

Byggeår 1989

## Kontakt våre meglere



**Rikke Steneby**

Eiendomsmegler

+47 406 47 153

rs@partners.no



**Elisabeth S. Bakke**

Eiendomsmegler

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





## Standard

Velkommen til en innholdsrik og attraktiv leilighet over to plan – en bolig som kombinerer praktiske løsninger, gode kvaliteter og en sjelden romfølelse. Med intern trapp mellom etasjene får man en ettertraktet eneboligfølelse, samtidig som man nyter fordelene ved å bo i leilighet midt i byen.

Leiligheten har en svært funksjonell planløsning. I 1. etasje finner man entré, soverom og bad, samt en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning. Det er godt med garderobeskap i boligen, med skyvedørgarderobe i entré og på 2 av soverommene.

Kjøkkenet byr på rikelig med skap- og benkeplass, noe som gjør det både praktisk og hyggelig å lage mat her. Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse som gir fine muligheter for morgenkaffe og hyggelige måltider utendørs.

I 2. etasje finner man en romslig stue, to gode soverom, bad og bod. Fra stuen er det utgang til balkong med nydelig utsikt – et perfekt sted å trekke seg tilbake og nyte rolige kvelder. Planløsningen gjør boligen godt egnet både for familier, par eller de som ønsker ekstra plass til hjemmekontor og gjester.

Boligen er overflateoppusset i senere tid og fremstår som svært pent brukt. Det er lagt nye gulv i de fleste rom, og veggene er nymalte i tidsriktige og delikate farger som gir et moderne og innbydende uttrykk. Her kan man flytte rett inn og begynne å trives fra første dag.

Det medfølger parkeringsplass merket 0414 i parkeringshusets nederste plan. Det er gjort klart til elbil-lader ved plassen. Leiligheten disponerer også én bod i fellesareal i 5. etasje samt én kaldbod/kjølebod i fellesareal i 4. etasje, som gir ekstra lagringsplass utover boligens interne boder.

Sameiet tilbyr flere attraktive fasiliteter for beboerne, blant annet felles sykkelbod, felles takterrasse og felles søppelrom.

Her bor man i rolige omgivelser samtidig som man har alt byen har å by på like utenfor døren. En sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, gode solforhold, flott utsikt og en gjennomgående romslig bolig med høy bokomfort.



























## Beliggenhet

Velkommen til denne leiligheten som har en flott og sentral beliggenheten i bykjernen av Tønsberg. Med heis er man straks nede i bygatene. Fra egen utgang i borettslaget så er man på bibliotekplassen. Her bor man i hjertet av Tønsberg med alt i nærheten.

Det er få skritt til Foyngården og Tønsberg Torv, Alti Farmandstredet og bygatene med forretninger av alle slag. Ønsker man å rusle gatelangs er det mange hyggelige destinasjoner underveis. Blant annet Tønsberg brygge med restauranter på rekke og rad, her ligger også "Vikingodden", utenfor Quality Hotel Oseberg, hvor det gjenskapes byggeprosjekter fra Vikingtiden. Tog- og buss har man lett tilgjengelig og rett i nabolaget ved Tønsberg jernbanestasjon og busstasjon i kjøpesenteret Alti Farmandstredet.

Det er også kort vei opp til Slottsfjellet hvor man har en storslagen utsikt i alle retninger, nedenfor ligger Seterkaféen som har åpent i sommermånedene. Går man over Farmandstorvet og videre opp Graabrødregaten, en liten gate med en pittoresk trehusbebyggelse, er man straks på Haugar kunstmuseum, som stadig har spennende og aktuelle utstillinger. Ønsker man seg en litt lengre tur, er det hyggelig å gå forbi Gjestehavna med kiosk og lekeplass, videre gjennom Nordbyen - en kort, smal gate med Tønsbergs eldste sammenhengende trehusbebyggelse. Herfra kan man kan rusle videre langs sjøkanten, på en merket sti til Ilene fuglereservat. Fra fuglereservatet er det ikke langt til Gullkrona ved Jarlsberg hovedgård, hvor man videre langs gang- og sykkelstier kommer opp til Frodeåsen og Greveskogen. Det er flotte badeplasser i området som for eksempel bystranda ved Kaldnes Brygge eller ved Rosanes nær Teie på Nøtterøy. Ellers kan Ringshaugstranda og Skallevoldstranda oppsøkes ved liten kjøretur.



## Innhold

Foruten felles heis og trappeadkomst inneholder denne andelsleilighet i 4. etasje:

1.etasje: Entré, soverom, bad, stue/kjøkken og bod.

2.etasje: Stue, bod, soverom, soverom 2, bad og bod.

Parkeringsplass merket 0414 i parkeringshusets nederst etasje/nederste plan. Det er gjort klart til å montere elbil-lader.

1 bod i fellesareal (5. etasje) og 1 kaldbod/kjølebod (4. etasje) i fellesareal.

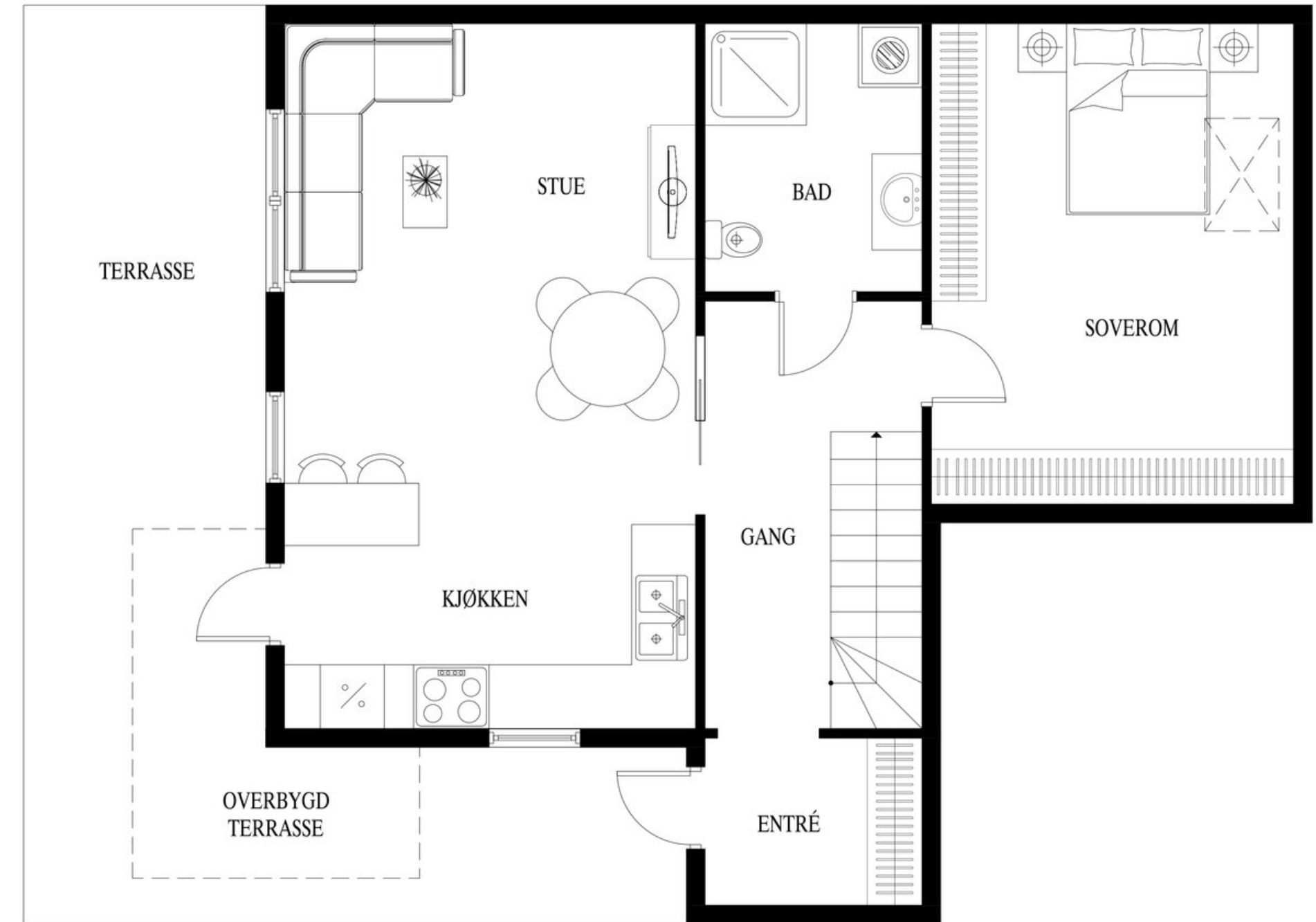
Sameiet har felles sykkelbod, felles takterrasse og felles søppelrom.

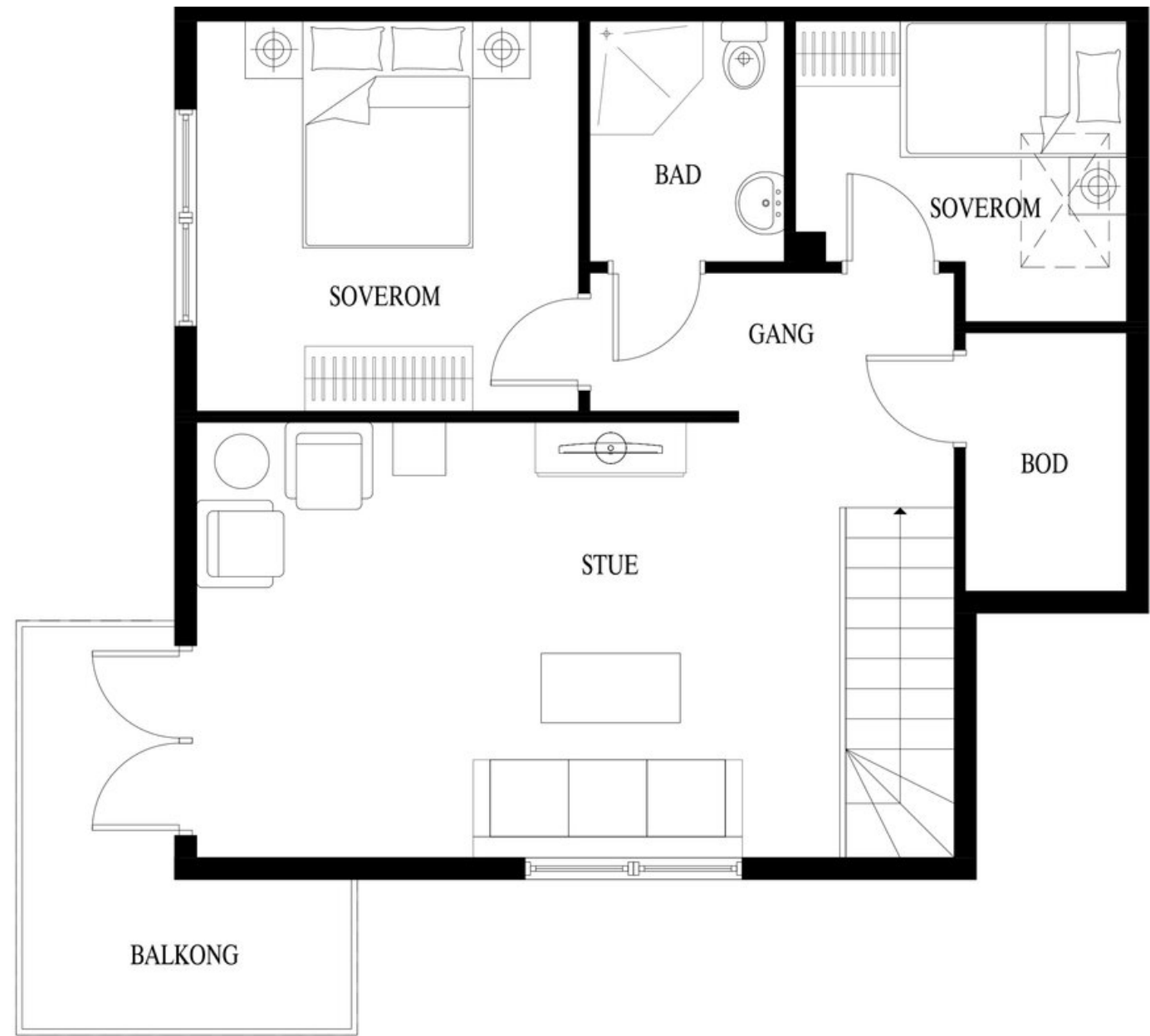
BRA 123,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 117,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 6,0 m<sup>2</sup>

TBA 7,0 m<sup>2</sup>





# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 123,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 117,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 6,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m<sup>2</sup>

## 4. etasje:

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 1 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

ALH: 1 m<sup>2</sup> er oppgitt som ikke målverdig areal.

GUA: 68 m<sup>2</sup> er oppgitt som gulvareal.

## 5. etasje:

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Stue, bod, soverom, soverom 2 og bad.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

TBA: 7 m<sup>2</sup> er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

ALH: 1 m<sup>2</sup> er oppgitt som ikke målverdig areal.

GUA: 57 m<sup>2</sup> er oppgitt som gulvareal.

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 av Norberg Byggkonsult AS v/Jonas Norberg avholdt 15.05.2026. 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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

## Adkomst

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

## Parkering

Parkeringsplass merket 0414 i parkeringshusets nederst etasje/nederste plan. Det er gjort klart til elbil-lader ved plassen.

Borettslaget eier 20 p-plasser i parkeringshus, det vil si en plass følger med hver leilighet. Leie for disse er inkludert i felleskostnader. Borettslaget har ingen p-plasser ute.

## Byggemåte

Rapporten omhandler en borettslagsleilighet over to etasjer oppført i 1989.

Leiligheten er overflateoppusset i 2025 med malte overflater og nye laminatgulv, og fremstår generelt pent brukt.

Det er registrert flere avvik fra normal tilstand, hovedsakelig knyttet til alder, normal slitasje og forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Nærmere detaljer om bygningsdeler og registrerte forhold fremgår av rapportens konstruksjonsbeskrivelser.

## Utvendig:

Bygningen er oppført med fundamentering og bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger er oppført med plassbygde bindingsverkskonstruksjoner og betongvegger. Taket er isolert og teknet med papp- eller foliebasert tekking samt aluminiumsplater eller tilsvarende metalltekking.

Leiligheten har en balkong på 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen i 5. etasje, oppført i stålkonstruksjoner. Balkongen har beisede terrassebord og rekkverk av stående bord. Leiligheten har også en uteplass med utgang fra kjøkken i 4. etasje, belagt med steinheller og avgrenset med blomsterkasser.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass samt malte trevinduer med 3-lags glass. Leiligheten har en malt tofløyet balkongdør i tre, en malt terrassedør i tre, samt en malt entredør i tre.

## Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

## Våtrom:

Bad i 4. etasje: Badet har fliser på gulv og vegger. Taket har malt innvendig tak. Rommet er utstyrt med nedfelt servantinnredning, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvstående toalett.

## Bad i 5. etasje:

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malt innvendig tak. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler,

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, induksjonstopp og vannstoppsystem. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast og det er rør av av støpejern under kjøkkenbenken. Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft gjennom ventiler. Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken. Sikringskapet er plassert i entre med hovedsikring på 3×63 A med tilhørende automatkurser.

Lovligheter:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Byggetegninger datert 10.04.1987 er lagt til grunn for vurderingen. I 4. etasje er to rom som på tegning er angitt som soverom, i dag innredet og brukt som stue og kjøkken. I 5. etasje er deler av arealet som på tegning er vist som stue/kjøkken og bod, i dag innredet som to soverom og bad. Endringene gjelder omdisponering av rom og etablering/endring av våtrom. Det er ikke gjort nærmere byggesaksmessig vurdering av om endringene er søknadspliktige eller godkjent av kommunen.

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

- Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv.
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

- Ved oppussing i 2025 ble det oppdaget lekkasje i tak i annen etasje, dette ble utbedret av borettslaget med en gang.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært. Skiftet tak.
- I 2021 er det utført arbeid av faglært. Bytting av kledning og maling.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger den seneste tiden:

- Nytt laminat gulv (Berry Alloc).
- Nye gulvlistor.
- Malt vegger og tak.
- Malt vinduskarmer.
- Renovert trapp.

Som tekniske installasjoner fremheves:

- Elektrisk solskjerming.
- Markise.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Norberg Byggkonsult AS v/Jonas Norberg datert 19.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

**Tomt**

Denne tomten er eiet 2174,40 kvm. Tomten er fellesareal.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ved meglers kontor:

- Ferdigattest for parkering/kontor/boliger datert 08.05.1991.
- Ferdigattest for boliger datert 11.07.1989.
- Ferdigattest for installering av ny heis, datert 30.09.2016.
- Midlertidig brukstillatelse for parkeringsdelen m.fl.
- Midlertidig brukstillatelser for bruksendring fra kontorformål til 11 leiligheter.
- De nevnte ferdigattester er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Det foreligger ved meglers kontor:

- Godkjente bygningstegninger 1987.
- Godkjente bygningstegninger parkering/kontoret/boliger 1988.
- Godkjente bygningstegninger heis 1988.
- Godkjente bygningstegninger parkering/kontorer/boliger og fasader 1990.
- Godkjente plantegning fra brannsjefen 1990.
- Godkjente bygningstegninger 3. etasje 1991.
- Godkjente bygningstegninger innredning av 3. etasje 1997.
- Godkjente bygningstegninger fasade nordvest 1999.
- Godkjente bygningstegninger takoverbygg dører 1999.
- Godkjente bygningstegninger takoppløft 1998.
- Godkjente bygningstegninger for ny innkjøring 2001.
- Godkjente bygningstegninger nye leiligheter 3. etasje 2014.
- Godkjente bygningstegninger bruksendring fra næring til 4 leiligheter plan 3 2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Byggetegninger datert 10.04.1987 er lagt til grunn for vurderingen. I 4. etasje er to rom som på tegning er angitt som soverom, i dag innredet og brukt som stue og kjøkken. I 5. etasje er deler av arealet som på tegning er vist som stue/kjøkken og bod, i dag innredet som to soverom og bad. Endringene gjelder omdisponering av rom og etablering/endring av våtrom. Det er ukjent om endringene er søkt om, eller godkjent hos kommunen.

**Adgang til utleie**

I henhold til vedtekert i borettslaget kan 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, 4
- 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.

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

**Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med panelovner og varmekabler i gulv på bad i 5. etasje.

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

Energikarakter: D - Gul.

Energiforbruk foregående år var 6 000 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen desember 2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

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 tilkomme feiegebyr.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 5 690 000,-

Andel fellesgjeld kr 217 867,-

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 5 927 313,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 217 867,- 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,- tilkommer når forkjøpsrett evt. benyttes.

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

#### Felleskostnader

Kr. 7 344,- pr. mnd.

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

Borettslaget har avtale med Canal Digital, ""Komplett 5"". Avtalen inneholder bredbånd og kabel-TV. Avtalen er inkludert i faktura for felleskostnader. Andelseier kan få tillegg til avtalen. Tillegget vil faktureres andelseier.

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. Borettslaget utgjør 20 seksjoner i Sameiet Conradisgate 5 (snr. 3 og 27-45). Borettslaget betaler samlet felleskostnadene til sameiet.

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes dekkes av felleskostnader pr. mnd.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Canal Digital/Telenor dekkes av felleskostnader pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Kommunale avgifter gebyrer dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Evt. alarm og innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/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. 217 867,- pr. 11.05.2026. Oppgitt sum andel fellesgjeld (kun lån) er et opprundet beløp pr. 11.05.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 3 771 265,- pr. 31.12.2026.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 47 346,- pr. 31.12.2026.

#### Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 94817239190

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,50%

Restsaldo: Kr. 3 771 265,00

Innfrielsesdato: 30.08.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 11.05.2026.

Selskapet har et utbedringslån uten IN-avtale, og andel fellesgjeld på dette kan ikke innfris. Dette lånet er refinansiert til kr. 3,9 millioner 01.10.2023.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånummer: 94817239190

Restsaldo: Kr. 217 866,69

Kapitalkostnader: Kr. 3 855,38

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 217 866,69,-, pr. 11.05.2026.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi/formuesverdi fås på

ligningskontoret/Skatteetaten0

Innberetningspliktige inntekter: Kr. 1 403,-

Fradragsberettigede kostnader: Kr. 12 870,-

Annen formue: Kr. 47 346,-

Gjeld: Kr. 218 754,-

Utdrag av resultatregnskapet er vedlagt i salgsoppgaven. Be om årsregnskap med resultatregnskap, budsjett og noter ved henvendelse til meglers kontor.

#### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Det er ingen sikringsordning i borettslaget.

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

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 079 241,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 316 962,00.

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

AL Conradisgate borettslag , Orgnr: 945 505 656

Forretningsfører i borettslaget: OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i borettslaget: Erik Johan Helgestad.

Borettslaget utgjør 20 seksjoner i Sameiet Conradis gate 5 (snr. 3 og 27-45). Forretningsfører gjør oppmerksom på at innkallingen til årsmøte 2026 kan gjelde for et møte som ikke er avholdt.

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.

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.

#### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

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 Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 85050356.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 1 424 456,- Driftskostnader kr. 1 434 880,- Årsresultat kr. 212 831,-

Utdrag av resultatregnskapet er vedlagt i salgsoppgaven. Be om årsregnskap med resultatregnskap, budsjett og noter ved henvendelse til meglers kontor.

#### Vedtekter og husordensregler

Utdrag av vedtekter i borettslaget:

- Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er

andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

- En andelseier 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.
- Bygningsmessige arbeider, 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.

Utdrag av husordensregler:

- Etter kl. 23:00 må alle lyskilder dempes slik at beboere ikke plagers av støy.
- Alt avfall skal kildesorteres.
- Uten borettslagets samtykke er det ikke adgang til å foretas innvendig forandringer som berører bærende konstruksjoner.
- For at utearealet skal fremstå som mest mulig enhetlig, bekoster borettslaget nødvendig utskifting av blomsterkasser av opprinnelig type. Kassene er da borettslaget eiendom om de står på privat område. Den enkelte beboer som velger å motta kasser, har da plikt til å beplante og holde orden i disse. Det er ikke anledning til å oppføre permanente installasjoner (vegger og lignende) i grenseområdet.
- Eieren må høytrykkspyle takhellene for å sikre at vannavløpet ikke hindres av avfall som legger seg

mellom hellene.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

**Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider** Utdrag fra protokoll til årsmøte 2025 som er vedtatt:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 28 000,-.

Selger opplyser at som forpliktelse/oppgave for fellesskapet utføres vanning av fellesblomster.

Styrets årsrapport viser at styret har hatt 5 styremøter, og av sakene vi har behandlet kan nevnes:

- Forsikringssak i forbindelse med vannlekkasje.
- Utbedring av sikringsskap og montering av nytt utelys på fellesområdet.
- Ferdigstilt utskifting av varmtvannsberedere.

Protokoll til årsmøte 2025 og styrets årsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dersom beboer i borettslaget ønsker å ha husdyr, må styret informeres om dette og ansvarserklæring må undertegnes.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område som er regulert med plannavn Nedre Langgate 19, planID 20200197, vedtatt 06.10.2021.

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til båndlegging

etter lov om kulturminne, forhold som skal avklares og belyse, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø, omforming, ras- og skredfare, samt sentrumsformål - nåværende

Tønsberg sentrum er under utvikling og fornyelse, og derfor må man forvente utbygging og byggevirksomhet.

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 bompengειnnkreving 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 på borettslagets eiendom:

- Erklæring/avtale/seksjonering, tinglyst 23.09.1988, dagboknr. 13748, gjelder: Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for kr. 100 000,- i hver seksjon. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Fellesobligasjon, tinglyst 14.11.1991, dagboknr. 13773.
- Pantedokument, tinglyst 10.10.2023, dagboknr. 11151063.
- Reseksjonering/seksjonering, tinglyst 23.07.2013, dagboknr. 618968. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

Det er ingen registrerte servitutter/heftelser på andelen.

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 avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

**Bevaringsverdig**

Eiendom er registrert i SEFRAK-registeret: Kulturminner. SEFRAKer en forkorting for SEKretariatet For Registrering Avfaste Kulturminner. Det er Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAK-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminnemyndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

Kulturminner

Området eiendommen ligger i er innenfor sonen Tønsberg Middelalderby og er automatisk fredet i kategori arkeologisk minne. Alle tiltak som berører eiendommen skal søkes kommunen på vanlig måte. Tiltak kan være gjenstand for uttalelse fra fylkeskommunen før gjennomføring.

Alle endringer, tiltak eller rivning av SEFRAK-bygg må sendes kommunen. All rivning krever dispensasjon.

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger el-billader og dekoder.

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/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo. En arvingene bebor eiendommen i dag. På generell basis gjøres oppmerksom på at arvingene kan ha begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det kan være nøkler på avveie da eiendommen, og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### Budgivning

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

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike

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

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

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

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest

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

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

### Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas

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

### Lov om burettslag (burettslagslova)

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

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

### Lov om avhending av fast eignedom (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 Thomas Martin Bratli.

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

Eiendommens adresse er Conradis gate 5. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1002, bnr. 555, snr. 37, andelsnr. 13 i AL Conradisgate borettslag i Tønsberg.

Andelsnummer: 13.

Vårt oppdragsnummer er 28260199.

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

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 45 000,-. 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.

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Conradis gate 5, 3126 TØNSBERG

08 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Conradis gate 5	Conradis gate 5	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

#### Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja  Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

#### Når kjøpte eieren boligen?

2006

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 6590053

### Informasjon om selger

#### Selger

Skjelbred, Sidel

#### Selger

Beutli, Daniel

### 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 gjeves gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

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

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

### Tak, yttervegg og fasade

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

#### Beskriv feilen og omfanget

Ved oppussing i 2025 ble det oppdaget lekkasje i tak i annen etasje, dette ble utbedret av borettslaget med en gang

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

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Skiftet tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Len-tak

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall  
2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Bytting av kledding og maling

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
N/A

Side 4

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

### Elektrisitet

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

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

### Rør

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

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

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

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

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på 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 bruksstillatelse 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 utleidel som leilighet, leyst eller lignende?  
 Ja  Nei

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

Side 4



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Forv tter det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufagf rte utført arbeid som normalt bør utføres av fagf rte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72092728

### Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sidsel Skjelbred	2026-05-08	Daniel Bratli	2026-05-09
Identification		Identification	
Sidsel Skjelbred		Daniel Bratli	

### Egenerklæringsskjema

#### Signed by:

Sidsel Skjelbred	08/05-2026 18:25:26	BankID OIDC High
Daniel Bratli	09/05-2026 08:47:20	BankID OIDC High



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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter  
Conradis gate 5, 3126 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 1002, bnr. 555  
# Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2026 Rapportdato: 19.05.2026 Oppdragsnr.: 22673-1048 Referansenummer: XW6722

Autorisert foretak: NORBERG BYGGKONSULT AS



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



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.



Rapportansvarlig

Jonas Norberg  
Uavhengig Takstingeniør  
jonas@norbergbyggkonsult.no  
407 24 973



Oppdragsnr.: 22673-1048 Befaringsdato: 15.05.2026 Side: 2 av 19

Conradis gate 5, 3126 TØNSBERG  
Gnr 1002 - Bnr 555  
3905 TØNSBERG

NORBERG BYGGKONSULT AS  
Fenris vei 13  
3150 TOLVSRØD



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22673-1048 Befaringsdato: 15.05.2026 Side: 3 av 19

Conradis gate 5, 3126 TØNSBERG  
Gnr 1002 - Bnr 555  
3905 TØNSBERG

NORBERG BYGGKONSULT AS  
Fenris vei 13  
3150 TOLVSRØD



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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22673-1048 Befaringsdato: 15.05.2026 Side: 4 av 19

## Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en borettslagsleilighet over to etasjer oppført i 1989.

Leiligheten er overflateoppusset i 2025 med malte overflater og nye laminatgulv, og fremstår generelt pent brukt.

Det er registrert flere avvik fra normal tilstand, hovedsakelig knyttet til alder, normal slitasje og forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.

Nærmere detaljer om bygningsdeler og registrerte forhold fremgår av rapportens konstruksjonsbeskrivelser.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989

**UTVENDIG**  
Bygningen er oppført med fundamentering og bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger er oppført med plassbygde bindingsverkskonstruksjoner og betongvegger. Taket er isolert og tekket med papp- eller foliebasert tekkning samt aluminiumsplater eller tilsvarende metalltekkning.

Leiligheten har en balkong på 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen i 5. etasje, oppført i stålkonstruksjoner. Balkongen har beseide terrassebord og rekkverk av stående bord.  
Leiligheten har også en uteplass med utgang fra kjøkken i 4. etasje, belagt med steinheller og avgrenset med blomsterkasser.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass samt malte trevinduer med 3-lags glass.

Leiligheten har en malt tofløyet balkongdør i tre, en malt terrassedør i tre, samt en malt entredør i tre.

**INNVENDIG**  
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**VÅTROM**

Bad i 4. etasje:

Badet har fliser på gulv og vegger. Taket har malt innvendig tak.

Rommet er utstyrt med nedfelt servantinnredning, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Bad i 5. etasje:

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malt innvendig tak. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, nedfelt servantinnredning, dusjkabinett og gulvstående toalett.

**KJØKKEN**  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøll/frysenskap, induksjonstopp og vannstoppssystem.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og det er rør av av støpejern under kjøkkenbenken.

Boligen har mekanisk ventilasjon med tiluft gjennom ventiler.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

Sikringskapet er plassert i entre med hovedskiring på 3x63 A med tilhørende automatkurser

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

Det er røykvarsler i hver etasje, og det er vannslange tilgjengelig. Anlegget er ikke funksjonstestet av taksmann.

**Arealer**

**Forutsetninger og vedlegg**

**Lovlighet**

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Byggetegninger datert 10.04.1987 er lagt til grunn for vurderingen.

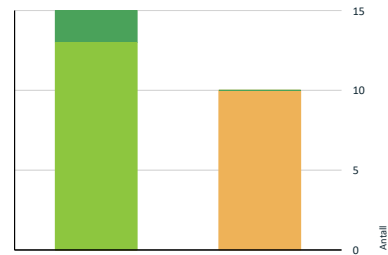
I 4. etasje er to rom som på tegning er angitt som soverom, i dag innredet og brukt som stue og kjøkken.

I 5. etasje er deler av arealet som på tegning er vist som stue/kjøkken og bod, i dag innredet som to soverom og bad.

Endringene gjelder omdisponering av rom og etablering/ending av våtrom. Det er ikke gjort nærmere byggesaksmessig vurdering av om endringene er søknadspliktige eller godkjent av kommunen.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges som dødsbo, og tilgjengelig informasjon om eiendommen er derfor begrenset. Opplysninger i egenerklæringen er gitt av kontaktperson som har bodd i leiligheten den senere tiden.

Dette er en tilstandsrapport utarbeidet for borettslagsleiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Vurderingen bygger utelukkende på observasjoner gjort inne i den aktuelle leiligheten. Takkonstruksjoner, utvendige bygningsdeler, grunn- og fundamentforhold samt felles konstruksjoner inngår ikke i rapporten. Tilstanden er vurdert ut fra de byggtekniske krav som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen.

Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll i samsvar med forskrift til avhendingslova. Vurderingen omfatter kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet, uten inngrep i konstruksjoner. Fastmontert inventar, tyngre møbler og løsøre er ikke flyttet. Dette medfører begrenset kontrollmuligheter, blant annet ved vurdering av skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Når møbler og inventar senere flyttes, kan det avdekkes misfarginger, skader, ujevnheter eller slitasje som ikke var mulig å registrere under befaringen.

Arealer er målt i henhold til NS 3940 og fastsatt etter dagens bruk.

Rekvirenten skal gjennomgå rapporten i sin helhet før den tas i bruk. Eventuelle uklarheter, mangler eller feil skal meldes tilbake før rapporten distribueres videre.

Bilder i rapporten er ment som illustrasjon av representative forhold og utgjør ikke en uttømmende dokumentasjon av alle registrerte forhold.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TO 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
1	Utvendig > Andre utvendige forhold	<a href="#">Gå til side</a>
1	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
1	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>

## Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 1 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- 1 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt malte trevinduer med 3-lags glass fra 2012 og 2008.

#### TO 1 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har en malt tofløyet balkongdør i tre fra 2019, en malt terrassedør i tre fra 2010, samt en malt entredør i tre.

#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Leiligheten har en balkong på 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen i 5. etasje, oppført i stålkonstruksjoner. Balkongen har beseide terrassebord og rekkverk av stående bord.

Leiligheten har også en uteplass med utgang fra kjøkken i 4. etasje, belagt med steinheller og avgrenset med blomsterkasser.

#### TO 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**  
Bygningen er oppført med fundamentering og bærende konstruksjoner i stål og betong. Etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger er oppført med plassbygde bindingsverkskonstruksjoner og betongvegger. Taket er isolert og tekket med papp- eller foliebasert tekkning samt aluminiumsplater eller tilsvarende metalltekkning.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.  
• Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i kledningen ved kjøkkenvinduet som følge av alder og manglende vedlikehold.

Forholdet gjelder bygningsdeler som normalt faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er opplyst at forholdet vil bli tatt opp med borettslaget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledning bør utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning og utvikling av skader over tid.

Borettslaget bør også ha en plan for jevnlig kontroll og vedlikehold av felles bygningsdeler.

Manglende planlegging kan medføre at vedlikeholdsbehov ikke avdekkes i tide, og kan føre til uforutsette kostnader.



Råteskadet kledning ved kjøkkenvindu

### INNVENDIG

#### TO 1 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Det er opplyst at overflatene er malt og det er lagt nye gulv i 2025.

#### TO 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**  
Boligen har malt tretrapp.

#### TO 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:  
Døren til soverommet i 4. etasje tar i karmen. Det er også registrert svelling i nedkant av baderomsdøren i 5. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Dørene bør justeres og vedlikeholdes. Uten tiltak kan slitasjen øke og gi redusert levetid.

### VÅTROM

#### 4. ETASJE > BAD

##### Generell

**Beskrivelse**  
Badet er fra ca. 2006 ifølge kontaktperson. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv og vegger. Taket har malt betong.

Rommet er utstyrt med nedfelt servantinnredning, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og gulvstående toalett.

#### 4. ETASJE > BAD

##### 10.1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**  
Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 4. ETASJE > BAD

##### 10.2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet har fall fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til topp flis ved dørterskelen er 18 mm.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til topp flis ved dørterskelen er målt til 18 mm, noe som er mindre enn anbefalt minimum på 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges opp i henhold til gjeldende forskriftskrav, slik at anbefalt høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel oppnås. Dersom dette ikke gjøres, øker risikoen for at vann ledes mot døråpningen og ut av rommet, med fare for fuktskader på gulv, terskel og tilstøtende konstruksjoner.

#### 4. ETASJE > BAD

##### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membran er ikke synlig i sluk, og membrantype kan derfor ikke bekrefte.

##### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen og sluket. Alder medfører økt risiko for svekket funksjon over tid.

##### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På grunn av alder må det påregnes økt risiko for svikt i tettesjikt og slukforbindelse over tid. Det bør derfor påregnes oppgradering av våtrommet ved fremtidig rehabilitering.



Sluk er av plast.

#### 4. ETASJE > BAD

##### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

###### Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### 4. ETASJE > BAD

##### 10.1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### 4. ETASJE > BAD

##### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

###### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stuen, mot dusjonen, uten å påvise unormale forhold.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på måletidspunktet.

## Tilstandsrapport

#### 5. ETASJE > BAD

##### Generell

**Beskrivelse**  
Badet er fra ca. 2006 ifølge kontaktperson. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Badet har fliser på gulv og vegger, samt malt innvendig tak. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, nedfelt servantinnredning, dusjkabinett og gulvstående toalett.

#### 5. ETASJE > BAD

##### 10.2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**  
Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekke i fliser.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for svekket funksjon over tid.

##### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av sprekken og utbedre flisen ved behov. Dersom sprekken utvikler seg eller medfører utettheter, kan det oppstå fukt påvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.



Sprekk i flis under servant

#### 5. ETASJE > BAD

##### 10.2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til topp flis ved dørterskelen er 7 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Gulvet har noe fall fra dør til sluk, men mindre enn anbefalt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til topp flis ved dørterskelen er målt til 7 mm, noe som er mindre enn anbefalt minimum på 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges opp i henhold til gjeldende forskriftskrav, slik at anbefalt høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel oppnås. Dersom dette ikke gjøres, øker risikoen for at vann ledes mot døråpningen og ut av rommet, med fare for fuktskader på gulv, terskel og tilstøtende konstruksjoner.

#### 5. ETASJE > BAD

##### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Membran er ikke synlig i sluk, og membrantype kan derfor ikke bekrefte.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for svekket funksjon over tid.

Det er påvist utette rørgjennomføringer under servant, der tettingen rundt rørene ikke er utført forskriftsmessig.

##### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På grunn av alder må det påregnes økt risiko for svikt i tettesjikt og slukforbindelse over tid. Det bør derfor påregnes oppgradering av våtrommet ved fremtidig rehabilitering.

Det er registrert utette rørgjennomføringer i våtsone. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader i veggkonstruksjonen over tid. Det anbefales å tette gjennomføringene med godkjente mansjetter eller annen forskriftsmessig løsning.



Utette gjennomføringer under servant

## Tilstandsrapport



Det er plastsluk på badet

#### 5. ETASJE > BAD

##### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

###### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

#### 5. ETASJE > BAD

##### 10.1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### 5. ETASJE > BAD

##### 10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bak dusjone fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på måletidspunktet.

### KJØKKEN

#### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 10.1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/frysenskap, induksjonstopp og vannstoppssystem.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson

#### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 10.1 Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 10.2 Vannledninger

###### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen er plassert under kjøkkenbenken.

##### Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har høy alder, og redusert gjenværende brukstid innebærer økt sannsynlighet for lekkasjer over tid.

##### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rørøpplaget bør følges opp med jevnlig tilsyn for tegn til lekkasje. Ved oppussing eller rehabilitering bør utskifting vurderes. Eldre rørøpplag har økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

##### 10.2 Avløpsrør

###### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og det er rør av støpejern under kjøkkenbenken.

##### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

##### Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avløpsledningene har høy alder, og det kan oppstå svekkelser som over tid kan føre til lekkasjer og behov for utskifting. Dette innebærer økt risiko for uforutsatte utgifter.

##### 10.1 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft gjennom ventiler.

##### 10.2 Varmtvannstank

###### Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 120 liter og er plassert under kjøkkenbenken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er innbygget under kjøkkenbenken, og det er ikke mulig å verifisere alder eller tilstand. Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til varmtvannstankens tilstand, funksjon og gjenværende levetid.

##### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på varmtvannstankens alder og utførelse, samt å følge med på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Ved oppussing eller endringer på kjøkkenet bør tilgjengeligheten til tanken vurderes forbedret.

##### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Boligen selges som dødsbo, og tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget er derfor begrenset. Opplysningen er gitt av kontaktperson som har bodd i leiligheten den senere tiden.

Sikringskapet er plassert i entre med hovedsikring på 3x63 A med tilhørende automatkurser.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1989**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Ekisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

Det er byttet en termostat på badet.

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

6. **Ja** Det foreligger en kontrollrapport datert 21.09.2010 uten avvik.  
Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

##### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjeikk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

##### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. 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?  
**Ja**

**Ja** Det er ved visuell gjennomgang ikke registrert unormale avvik ved det elektriske anlegget. Det foreligger imidlertid ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som bekrefter at arbeid utført i forbindelse med bytte av termostat er utført av registrert installatør i samsvar med gjeldende forskrifter.

Det anbefales å samsvarserklæring for utført arbeid fremskaffes, eventuelt at anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør. Dette vil kunne bidra til å avklare anleggets tilstand og dokumentere at arbeidet er utført i tråd med regelverket.

##### Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av autorisert fagperson. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

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

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



## Tilstandsrapport

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er røykvarslere i hver etasje, og det er vannslange tilgjengelig. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshylder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverket på balkongen og i den innvendige trappen har lavere høyde enn det som tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

Det anbefales å utbedre rekkverkene slik at de får høyde og utforming som gir bedre personsikkerhet.



## 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

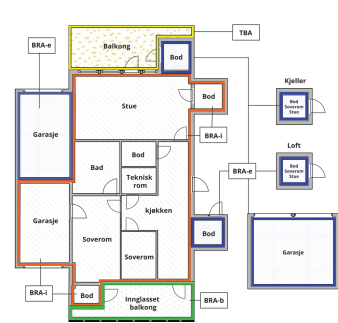
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealen innenfor boenheten(e)

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

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

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

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

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

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



Carport og/eller garasjeplott (Hvite garasjeplott er ikke måleverdig areal)

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. Etasje	66	1		67		1	68
5. Etasje	51	5		56	7	1	57
<b>SUM</b>	<b>117</b>	<b>6</b>			<b>7</b>	<b>2</b>	<b>125</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken	Bod	
5. Etasje	Stue, bod, soverom, soverom 2, bad	Bod 2	

### Kommentar

Rom og arealer som ligger utenfor selve boenheten, som bod, utvendig bod og garasje, er oppmålt og inkludert i BRA-e basert på eiers opplysninger. Det er ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter bruksrett eller tilhørighet til boenheten. Slike arealer kan være underlagt borettslagets/sameiets disposisjonsrett, og bruksretten kan endres. Dette kan påvirke boligens oppgitte BRA.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggetegninger datert 10.04.1987 er lagt til grunn for vurderingen.

I 4. etasje er to rom som på tegning er angitt som soverom, i dag innredet og brukt som stue og kjøkken.

I 5. etasje er deler av arealet som på tegning er vist som stue/kjøkken og bod, i dag innredet som to soverom og bad.

Endringene gjelder omdisponering av rom og etablering/ending av våtrom. Det er ikke gjort nærmere byggesaksmessig vurdering av om endringene er søknadspliktige eller godkjent av kommunen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se egenklærning

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Jonas Norberg	Takstingeniør
	Sidsel Skjelbred	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	555		0	2174.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Conradis gate 5

### Hjemmelshaver

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0414/AL CONRADISGATE BORETTSLAG	945505656	H0414		Bratli Thomas Martin

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

13

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	11.07.1989		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.04.1987		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjøllervegger og eventuelt i oppforede kjøllergulv.

- **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-beregning 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,**

- 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 eiereksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Dele av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

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

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statusinformål, 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/XW6722>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 22673-1048

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 18 av 19



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 22673-1048

Befaringsdato: 15.05.2026

Side: 19 av 19

## Vedtekter for Conradisgate Borettslag

org. nr: 945 505 656

vedtatt på ordinær generalforsamling 23.04.2014.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Conradisgate 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,- - ett hundre kroner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Nekte 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 eiendomsmeidler 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom beboere ønsker å ha husdyr, må styret informeres, og ansvarserklæring/søknad må undertegnes. Styret samtykker i at brukeren av boligen holder dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

#### 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 brukeren 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) Bygningsmessige arbeider, forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandring 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 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm. Denne plikten gjelder også foretatte fasadeendringer.

(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 vedlikeholdspunkt**

(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 vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereider, ventilasjonsvifter med kanaler, 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 vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

### **6. Felleskostnader og 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 betales 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 besluttet gjennomført.

### **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

#### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspunkt, 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 tvangsfølbyrdelseslovens 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For én 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, forretningsførere 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 forretningsførere 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.



## Conradisgate borettslag

### HUSORDENSREGLER FOR CONRADISGATE BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 08.05.06

Hensikten med husholdsreglene er å ha noen enkle og samlende kjøreregler for sameksistens her på taket, slik at hver enkelt av oss kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husholdsreglene må betraktes som en del av den kontrakten man inngår ved kjøp av andel, og det anses som mislighold av forpliktelser overfor borettslaget å bryte husholdsreglene.

#### Ro:

Etter kl 23.00 må alle lydilder dempes slik at andre beboere ikke blir plaget av støy. Fyll og/eller bråk må selvsagt ikke forekomme.

#### Husdyr:

Dersom noen av beboerne ønsker å ha husdyr, må styret informeres om dette og ansvarserklæring må undertegnes.

#### Tørking og lufting av tøy:

Beboere må vise hensyn ved ikke å riste/tørke tøy slik at det er til sjanse for andre, og vise hverandre respekt slik at klesvask ikke blir hengende ute mot fellesarealene på hellig- og høytidsdager.

#### Søppel:

Alt avfall skal kildesorteres. Bioavfall (alt organisk materiale), glass/metall og papp/papir skal legges i egne beholdere i søppelrommet. Annet avfall er restavfall og kan kastes i søppelsjakten. Det er svært viktig at bioavfall ikke kastes sammen med restavfall. Restavfall hentes bare hver 14. dag, og bioavfall som blir liggende så lenge, vil medføre luktplager.

#### Vann og sanitær:

Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettene. Tilstopping som skyldes at det er kastet annet, kan påføre borettslaget store utgifter. Slike utgifter kan bli belastet den enkelte beboer om det skyldes manglende aktsomhet. Alle rom må være så oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes uaktsomhet, er beboerne selv ansvarlig for. De som har utvendige terrasser med varmeelement i avløp, må være oppmerksomme på å sjekke elementene om vinteren slik at avløpet ikke fryser og kan forårsake vannskader.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med varmt vann for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til.

#### Bruksoverlating:

Se gjeldende lover og vedtekter.

#### Bygningsmessige endringer:

Uten borettslagets samtykke er det ikke adgang til å foretas innvendig forandringer som berører bærende konstruksjoner.

#### Fellesarealet:

Det er ønskelig med et grønt og levende uteareal dominert av levende planter. For at utearealet skal fremstå som mest mulig enhetlig, bekoster borettslaget nødvendig utskifting av blomsterkasser av opprinnelig type. Kassene er da borettslagets eiendom om de står på privat område. Den enkelte beboer som velger å motta kasser, har da plikt til å beplante og holde orden i disse.

Det er ikke anledning til å oppføre permanente installasjoner (vegger og lignende) i grenseområdet. Alle andelseiere oppfordres til å holde dette området så i stand at det hele sommeren fremstår som opprinnelig arkitektskisse.

Beboerne er pliktige til å vanne beplantningen i henhold til vanningslisten som settes opp av torvkomiteen.

#### Spyling av den delen av taket som er privatområde:

Eieren må høytrykkspyle takhellene for å sikre at vannavløpet ikke hindres av avfall som legger seg mellom hellene. Dette skal gjøres etter behov, dog minst en gang pr. år.

#### Trapper og felles ganger:

Disse må holdes rene, åpne og ryddige. Områdene må ikke brukes til lagring av private gjenstander.

#### Husleie:

Felleskostnadene fastsettes av styret, og må betales forskuddsvis hver måned.

#### Mangler:

Mulige mangler ved boligen må meldes til Tønsberg - Nøtterøy Boligbyggelag på telefon nr. 33 30 94 00

#### Styrets myndighet:

Det er styret i borettslaget som håndhever disse reglene. Dersom noen av andelseierne har ønske eller behov for endringer som strider mot disse reglene, kan det søkes styret om dispensasjon.

## Protokoll til årsmøte 2025 for AL CONRADISGATE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 945505656

Møtet ble avholdt 2. april kl. 19:00, OBOS Kantine 2 etg, Storgaten 20.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

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:

Torhild Landsverk er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Bente Kveil foreslått. Som protokollvitne ble Henning Haraldsen foreslått.

✓ 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 at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

**Forslag til vedtak:**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.  
✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28 000.

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 28 000  
✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**  
Følgende ble valgt:  
Erik Johan Helgestad

Følgende stilte til valg:  
Erik Johan Helgestad

**Styremedlem (2 år)**  
Følgende ble valgt:  
Finn Talsethagen

Følgende stilte til valg:  
Finn Talsethagen

**Varamedlem (1 år)**  
Følgende ble valgt:  
3 Liv-Irene Rabe  
1 Jan Reimers  
2 Anne Mari Røsting

Følgende stilte til valg:  
3 Liv-Irene Rabe  
1 Jan Reimers  
2 Anne Mari Røsting

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**  
Følgende ble valgt:  
Erik Johan Helgestad

Følgende stilte til valg:  
Erik Johan Helgestad

**Varadelegat (1 år)**  
Følgende ble valgt:  
Anne Meklenborg

Følgende stilte til valg:  
Anne Meklenborg

## 9. Valgkomite

**Medlem (1 år)**  
Følgende ble valgt:  
Per Mikkelsen  
Liv-Irene Rabe

Følgende stilte til valg:  
Per Mikkelsen  
Liv-Irene Rabe

**Varamedlem (1 år)**  
Følgende ble valgt:  
Inger Edvardsen

Følgende stilte til valg:  
Inger Edvardsen

## 10. Representant til sameiet Conradisgt. 5-7

**Representant (1 år)**  
Følgende ble valgt:  
Erik Johan Helgestad

Følgende stilte til valg:  
Erik Johan Helgestad

**Vara representant (1 år)**  
Følgende ble valgt:  
Inger Marie Rimstad

Følgende stilte til valg:  
Inger Marie Rimstad

## 11. Torvkomite

**Medlem (1 år)**  
Følgende ble valgt:  
Inger Edvardsen  
Svein Helmersen  
Unni Kaupang  
Marit Sætervadet

Følgende stilte til valg:  
Inger Edvardsen  
Svein Helmersen  
Unni Kaupang  
Marit Sætervadet

## 12. Beboermøte

Etter at den formelle delen av årsmøte er avholdt vil det bli et beboermøte.

**Forslag til vedtak:**  
Til orientering  
✓ Vedtatt.

Protokollen signeres av:  
Møteleder Torhild Landsverk/s/  
Protokollvitne Henning Haraldsen/s/



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3115  
AL CONRADISGATE BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i AL CONRADISGATE BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 19:00, OBOS Kantine 2 etg, Storgaten 20.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- Godkjenning av møteinnkallingen
- Årsrapport og årsregnskap
- Fastsettelse av honorarer
- Valg av tillitsvalgte
- Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- Valgkomite
- Representant til sameiet Conradisgt. 5-7
- Torvkomite
- Beboermøte

Med vennlig hilsen,  
Styret i AL CONRADISGATE BORETTSLAG

2 av 20

### Sak 1

#### Valg av møteleder

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

##### Forslag til vedtak

Torhild Landsverk er valgt.

### Sak 2

#### Godkjenning av de stemmeberettigede

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

##### Forslag til vedtak

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

### Sak 3

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

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

##### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bente Kveil foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

3 av 20

### Sak 4

#### Godkjenning av møteinnkallingen

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

##### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

### Sak 5

#### Årsrapport og årsregnskap

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

##### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat dekkes av egenkapital.

##### Vedlegg

- 3115 Conradisgate Borettslag Årsregnskap 2024.pdf
- 3115 Conradisgate Borettslag.pdf

### Sak 6

#### Fastsettelse av honorarer

##### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28 000.

##### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 28 000

### Sak 7

#### Valg av tillitsvalgte

4 av 20

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder

Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Johan Helgestad  
Stiller til gjenvalg

##### Valg av 1 styremedlem

Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Finn Talsehagen  
Stiller til gjenvalg

##### Valg av 3 varamedlem

Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 Jan Reimers  
Stiller til gjenvalg
- 2 Anne Mari Røsting  
Stiller til gjenvalg
- 3 Liv-Irene Rabe  
Stiller til gjenvalg

##### Vedlegg

1. 3115 Conradisgate Borettslag\_Årsmøte 2024\_Valgkomiteens innstilling 2025^,pdf

### Sak 8

#### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 delegat

Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som delegat:

- Erik Johan Helgestad

##### Valg av 1 varadelegat

Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Meklenborg

5 av 20

Sak 9

### Valgkomite

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Liv-Irene Rabe
- Per Mikkelsen

Sak 10

### Representant til sameiet Conradisgt. 5-7

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 representant** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant:

- Erik Johan Helgestad

**Valg av 1 vara representant** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara representant:

- Inger Marie Rimstad

Sak 11

### Torvkomite

#### Roller og kandidater

**Valg av 4 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Inger Edvardsen
- Marit Sætervadet
- Svein Helmersen
- Unni Kaupang

6 av 20

Sak 12

### Beboermøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter at den formelle delen av årsmøte er avholdt vil det bli et beboermøte.

**Forslag til vedtak**

Til orientering

7 av 20

### Styrets årsrapport

Styret har hatt 5 styremøter, og av sakene vi har behandlet kan nevnes

- Forsikrings sak i forbindelse med vannlekkasje
- Utbedring av sikringssskap og montering av nytt utelys på fellesområdet
- Ferdigstilt utskifting av varmtvannsbereidere

8 av 20

### AL CONRADISGATE BORETTSLAG ORG.NR. 945 505 656, KUNDENR. 3115

#### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 089 320</b>	<b>877 715</b>

*B. ENDRING I DISP. MIDLER:*

Årets resultat (se res.regnskapet)		-212 831	-213 716
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	3 900 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-50 315	-3 474 028
Innsk. øremerk. bankkto		-996	-652
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-264 142</b>	<b>211 604</b>

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>825 178</b>	<b>1 089 319</b>
-----------------------------------	--	----------------	------------------

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	980 945	1 126 436
Kortsiktig gjeld	-155 767	-37 116
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>825 178</b>	<b>1 089 320</b>

Vedlegg 1

9 av 20

3115 Conradisgate Borettslag Årsregnskap 2024.pdf

Transaksjon 09222115557540819018



Signert E,JH,AM,FT

AL CONRADISGATE BORETTSLAG  
ORG.NR. 945 505 656, KUNDENR. 3115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 456	1 356 216	1 410 000	1 481 000
Andre inntekter	3	13 920	7 057	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 424 376</b>	<b>1 363 273</b>	<b>1 425 000</b>	<b>1 496 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 948	-3 948	-4 748	-5 000
Styrehonorar	5	-28 000	-28 000	-28 000	-28 000
Revisjonshonorar	6	-5 489	-6 351	-5 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-104 855	-99 575	-105 550	-111 000
Konsulenthonorar	7	-218	-2 000	-55 000	-3 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-263 817	-438 925	-252 000	-69 000
Forsikringer		-982	-869	-10 900	-1 000
Kommunale avgifter	9	-236 372	-187 790	-201 067	-275 000
Ladegkostnader EL-bil		0	-3 078	0	0
Kostnader sameie		-560 599	-444 437	-550 000	-550 000
Energiføring		-28 220	-29 201	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 686	-134 385	-148 760	-155 000
Andre driftskostnader	10	-49 695	-30 509	-41 400	-42 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 434 880</b>	<b>-1 413 069</b>	<b>-1 436 625</b>	<b>-1 280 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-10 504</b>	<b>-49 796</b>	<b>-11 625</b>	<b>216 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 664	19 419	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-230 991	-183 339	-290 000	-229 000
<b>RES. FINANSINNTJ./KOSTNADER</b>		<b>-202 327</b>	<b>-163 920</b>	<b>-288 000</b>	<b>-227 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-212 831</b>	<b>-213 716</b>	<b>-299 625</b>	<b>-11 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-212 831	-213 716		

AL CONRADISGATE BORETTSLAG  
ORG.NR. 945 505 656, KUNDENR. 3115

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	14 808 554	16 453 948
Tomt		1 645 394	0
Miljøbankkonto, øremerket		28 560	30 777
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>16 482 508</b>	<b>16 484 725</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		59	0
Forskuddsbetalte kostnader		37 661	35 701
Driftskonto OBOS-banken		273 336	247 075
Sparekonto OBOS-banken		669 888	843 659
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>980 945</b>	<b>1 126 436</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 463 452</b>	<b>17 611 161</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		7 025 191	7 238 022
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>7 027 191</b>	<b>7 240 022</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 833 690	3 884 005
Borettsinnskudd	15	6 420 000	6 420 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	26 805	30 018
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 280 495</b>	<b>10 334 023</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 396	0
Leverandørgjeld		3 656	10 154
Påløpte renter		20 132	19 600
Påløpte avdrag		3 931	4 117
Annen kortsiktig gjeld	17	122 652	3 245
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>155 767</b>	<b>37 116</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 463 452</b>	<b>17 611 161</b>
Pantstillelse	18	10 422 100	10 422 100
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 05.03.2025  
Styret i AL Conradisgate Borettslag

Erik Johan Helgestad Finn Talsethagen Anne Meklenborg

NOTE: 1  
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 410 456
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 410 456</b>

NOTE: 3

ANDRE INTEKTER

3302 viderefakturering	2 123
Miljøfond	7 475
Nettinnbetalinger	4 322
<b>SUM ANDRE INTEKTER</b>	<b>13 920</b>

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 948
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 948</b>

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 28 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-218
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-218</b>

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Andel takrehabilitering på Sameiet Conradisgate 5 (Lett-Tak Systemer AS)	-177 142
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-177 142</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-71 367
Drift/vedlikehold VVS	-1 596
Drift/vedlikehold elektro	-419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 123
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 669
Kostnader dugnader	-500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-263 817</b>

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-236 372
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-236 372</b>

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-43 387
Andre fremmede tjenester	-486
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 000
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 217
Velferdskostnader	-1 550
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-49 695</b>

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 279
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 225
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	160
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>28 664</b>

**NOTE: 12**  
**FINANSKOSTNADER**  
 Handelsbanken -230 991  
**SUM FINANSKOSTNADER -230 991**

**NOTE: 13**  
**BYGNINGER**  
 Kostpris/bokført verdi 1995 14 808 554  
**SUM BYGNINGER 14 808 554**

Tomten ble kjøpt i 1995.  
 Gnr.1002/bnr.555  
 Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**  
**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**  
 Handelsbanken  
 Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
 Rentesaften pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 30 år.  
 Opprinnelig 2023 -3 900 000  
 Nedbetalt tidligere 15 995  
 Nedbetalt i år 50 315  
 -3 833 690  
**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -3 833 690**

**NOTE: 15**  
**BORETT SINNSKUDD**  
 Opprinnelig 1995 -6 420 000  
**SUM BORETT SINNSKUDD -6 420 000**

**NOTE: 16**  
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**  
 Avsetning bomiljøtiltak -26 805  
**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -26 805**

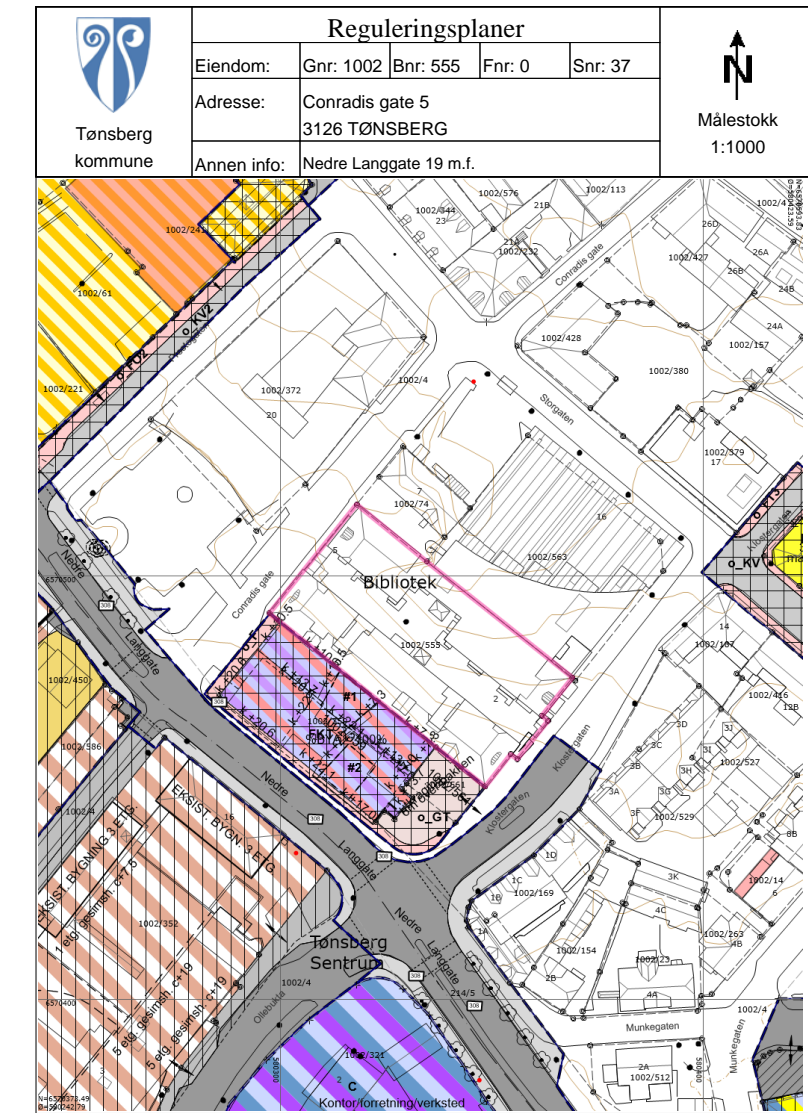
**NOTE: 17**  
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**  
 Sameiet årsavregning 2024 -122 652  
**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -122 652**

**NOTE: 18**  
**PANTSTILLELSE**  
 Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

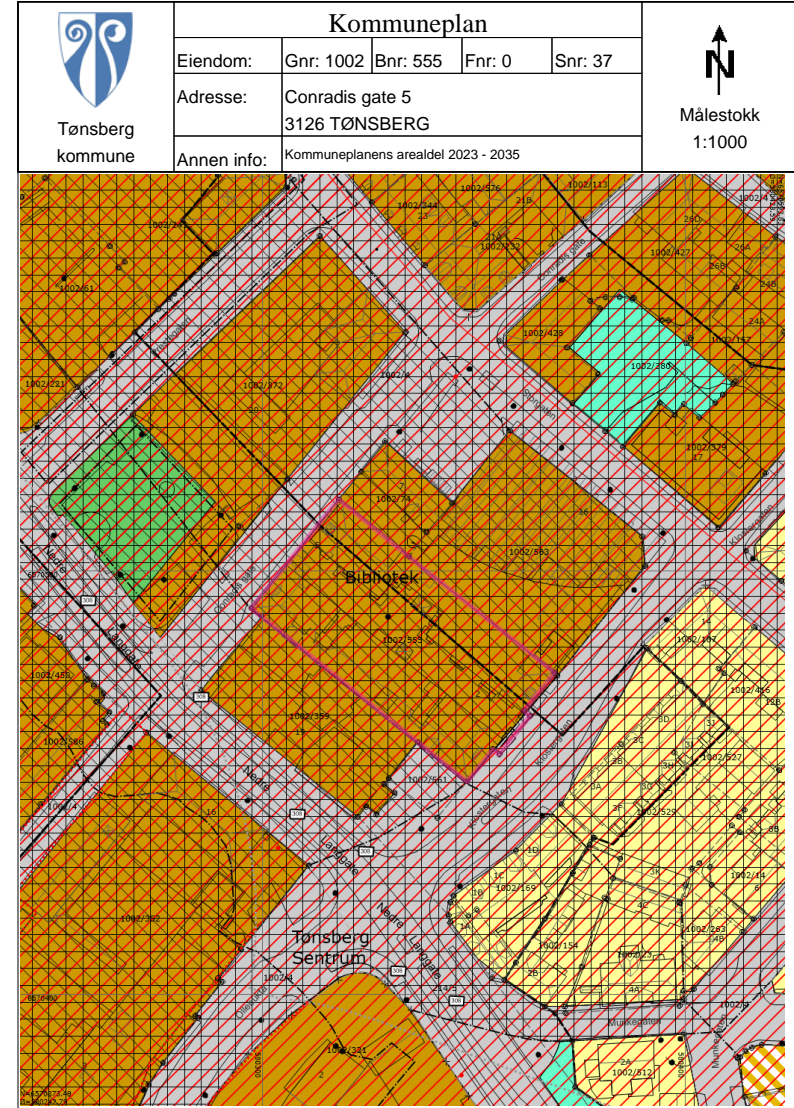
Borettsinnskudd	6 420 000
Pantelån	3 833 690
Påløpte avdrag	3 931
<b>TOTALT</b>	<b>10 257 621</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 808 554
Tomt	1 645 394
<b>TOTALT</b>	<b>16 453 948</b>



Tegnforklaring		
~ Nøyaktig eiendomsgrense	~ Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	□ RpOmråde detaljregulering/mindre endring	□ RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	A Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)
• Gatelys (Lysarmaturt)	● Mast	• Skap
~ Bygningsdelelinje	~ Bygningslinje	~ Låvebru
~ Mønelinje	~ Takkant	~ Takoverbyggkant
~ Taksprang	~ Trapp inntill bygg	~ Veranda
~ Godkjente byggetiltak	~ Annet vegareal avgrensning	~ Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboaks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
~ RpGrense	~ RpFormålgrense	~ Kombineret bebyggelse og anleggsformål
~ RpAngittHensynGrense	~ RpBåndleggingGrense	~ RpGrense
~ RpFormålgrense	~ RpSikringGrense	~ RpBestemmelseGrense
~ RpRegulertHøyde	~ Avkjørsel - både inn og utkjøring	⊙ Eksisterende tre som skal bevares
⊙ Regulert nytt tre	~ Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	~ Bygggrense
~ Planlagt bebyggelse	~ Bebyggelse som inngår i planen	~ Bebyggelse som forutsettes fjernet
~ Regulert senterlinje	~ Frisiklinje	~ Regulert fotgjengerfelt
~ Måle- og avstandslinje	~ Bevaring av bygninger og anlegg	~ Bevaring av bygninger
~ Kjøreveg	~ Gate m/fortau	~ Annen veggrunn
~ Gang-/sykkelveg	~ Gangveg	~ Annet spesialområde
~ Felles parkeringsplass	~ Bolig/Forretning/Kontor	~ Forretning/Kontor/Industri
~ Annet kombinert formål	~ Bestemmelsesområde	~ Bevaring kulturmiljø
~ Båndlegging etter lov om kulturminner	~ Frisikt	~ Andre sikringssoner
~ Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	~ Gårdsplass	~ Kombineret bebyggelse og anleggsformål
~ Forretning/kontor/tjenesteyting	~ Kjøreveg	~ Fortau
~ Gatetun	~ Forskningskurve	~ Høydekurve



**FERDIGATTEST**  
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

(Kommune) Tønsberg

Anmelder (navn, adresse)  
Ark. Korneliussen, Elvestad og Ose A/S  
Nedre Enggt. 13  
3190 HORTEN

Byggherre (navn, adresse)  
Selmer-Furuholmen A/S  
Rambergveien 3  
3100 TØNSBERG

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**  
Eiendom/byggetid  
Conradisgt. 5-7

Deres søknad	Dato	14.04.87
Arbeidets art	Nybygg	
Byggets art	Boliger	
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	
	Vedtaks dato	16.06.87
	Saksnr.	101/87

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:  
Gjelder boligene.

Per Sakshaugfjell  
Per Sakshaugfjell

**UNDERSKRIFT**  
Sted Tønsberg

Dato 11.07.89

Sign./ Stempel  
Eivind Eilertsen  
for byggesaks- og arealplansjefen

ansvarshavende	Navn	Geir H. Hjelvik	Adresse	Nordre Løkkev. 3, Tbg
andre	Navn	Bying.	Adresse	
	Navn	Revisor	Adresse	
	Navn		Adresse	

**KOPI SENDT**

K-blankett 5139 Forlig Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunens arkiv



Dato: 30.09.2016

Orona Norway AS v/Bjørn Ove Bertelsen  
Storhamargt. 44  
2317 HAMAR

**Conradisgate 5 - 1002/0555 - Installering av ny heis i eksisterende heissjakk Ferdigattest**

Tiltakshaver: Sameiet Conradisgate 5 3101 TØNSBERG  
C/o OBOS Sentrum  
Vestfold  
Søker: Orona Norway Storhamargt. 44 2317 HAMAR  
AS v/Bjørn Ove Bertelsen

Gbnr. : 1002/0555/III  
DFUB-sak : 390/16  
Arkivsaknummer : 16/7138  
Bygningsnummer : 8136580  
Gjennomføringsplan : 30.09.2016, versjon 2  
Arbeidets art : Innvendig tiltak på eksisterende bygg  
Tiltakets formål : Heis

**MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVTE TILTAK**

*Eirik Waage*  
Eirik Waage  
saksbehandler



Kopj til:  
Sameiet Conradisgate 5 Postboks 293 Sentrum 3101 TØNSBERG  
C/o OBOS Vestfold  
Tibor Vari Saksbehandler  
Geodata  
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG  
Brannvesen IKS

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg  
Besøksadresse: Haldan Vilhelmsens Alle 1  
E-post: postmottak@tønsberg.kommune.no  
Telefon: 33 34 80 00  
Telefaks: 33 34 80 10  
Bank: 950 611 839  
Org.nr. www.tønsberg.kommune.no



**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

**Generelt**

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

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

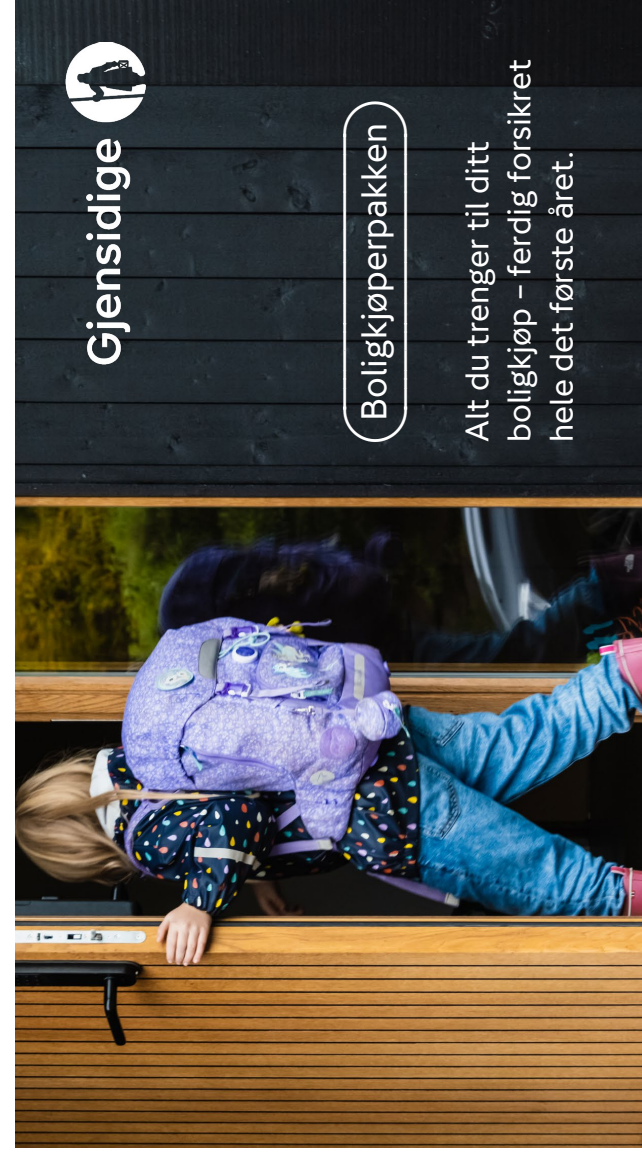
Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.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

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

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

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 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 musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.

- KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løst eller fastmontert kjøkkenøy.
  - MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - AVTREKKSUVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - CENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 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 monteret i sokkel medfølger likevel ikke.
  - UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - POSTKASSE medfølger.
  - 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.
  - FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monteret.
  - SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 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.
  - 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 hengeåls, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



**Boligkjøperpakke HUS**

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

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

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

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

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

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

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

**Boligkjøperpakke HYTTE**

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsmeielforbundet

### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

### Hva må du passe på som kjøper?

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

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
Noe siktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- 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.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260199

**Adresse:** Conrads gate 5, 3126 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 1002, BNR 555, snr 13 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

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

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.  
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

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

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

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

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

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

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

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 20.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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