

Skiringsalgaten 1 C

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Skiringsalgaten 1 C

Prisantydning	2 565 899
Fellesgjeld	96 952
Omkostninger	19 446
Totalpris	2 682 297

Fellesutgifter	5 445 pr. mnd.
Bruksareal	58,0 m²
BRA-I	55,0 m²
BRA-E	3,0 m²
TBA	17,0 m²
Soverom	1
Etasje	1
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	2 340 m²
Byggeår	2005

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Skiringsalgaten 1 C

Velkommen til en lys, romslig og innbydende leilighet på populære Midtløkken, med en svært sentral beliggenhet i Tønsberg. Her får du en praktisk og lettstelt bolig med gode romstørrelser, fin planløsning og hyggelige utearealer. Leiligheten byr på en romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir oppholdsrommet en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en lun og skjermet, flislagt uteplass, omkranset av beplantning og natursteinsmur. Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til oppholdsrommet og har en funksjonell innredning med godt med skap-, benke- og oppbevaringsplass. Videre har leiligheten et romslig soverom med stor skyvedørsgarderober, samt direkte utgang til uteplassen. Badet er praktisk innredet med dusj, servant, vegghengt toalett og plass/opplegg for vaskemaskin. Midtløkken byr i tillegg på hyggelige og skjermede fellesarealer med flere sittegrupper og grønne omgivelser. Beliggenheten er svært sentral, med gangavstand til blant annet Tønsberg sentrum, Farmandstredet, jernbanestasjonen og Sykehuset i Vestfold. En praktisk, lys og lettstelt leilighet med skjermet uteplass og meget sentral beliggenhet – her ligger det meste av byens tilbud innen komfortabel gangavstand.















Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Midtløkken, med kort vei til Tønsberg sentrum og de fleste fasiliteter man trenger i hverdagen. Her bor man tilbaketrukket i et etablert boligmiljø, samtidig som sentrumslivet er lett tilgjengelig til fots.

Det er kort gangavstand til Farmandstredet, Tønsberg jernbanestasjon, Sykehuset i Vestfold og sentrum, med et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, kaféer og restauranter. Tønsberg brygge med sitt hyggelige restaurant- og uteliv ligger også innenfor komfortabel gangavstand.

Nærområdet byr på grønne og hyggelige omgivelser, med parkarealer og fine muligheter for små turer rett utenfor døren. Samtidig er det gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet for den som pendler.

En beliggenhet som passer svært godt for deg som ønsker en lettvint og urban hverdag med det meste innen gangavstand, men som samtidig setter pris på rolige og grønne omgivelser.

Skiringsalgaten 1C

Nabolaget Banesløyfen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

🚶 Midtløkken Linje 02, N02, 021, 023, 113A, 113B	2 min ⌚ 0.1 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	5 min ⌚ 0.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⌚

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1...	9 min ⌚ 0.7 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	14 min ⌚ 1.2 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	18 min ⌚ 1.5 km
Granly skole (1-10 kl.)	5 min ⌚ 2.3 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	6 min ⌚ 2.6 km
Slottsfjellet videregående Steinersk...	9 min ⌚ 0.7 km
Færder videregående skole	23 min ⌚ 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bjørn Farmand	3 min ⌚
🚗 Seeberg	5 min ⌚



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

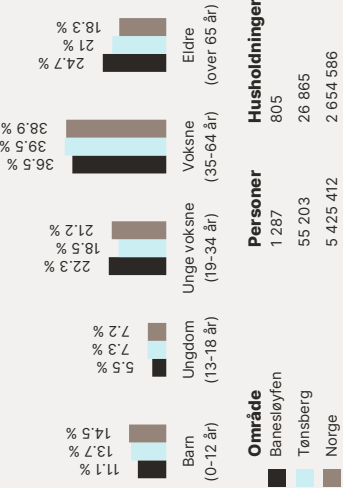
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Knapløkka barnehage (1-6 år)	4 min ⌚ 0.3 km
Belmar barnehage (1-5 år)	5 min ⌚ 0.4 km
Haugar barnehage (0-5 år)	8 min ⌚ 0.6 km

Dagligvare

Meny Farmandstredet	6 min ⌚
Coop Extra St. Olavsgate PostNord	9 min ⌚ 0.7 km

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



Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

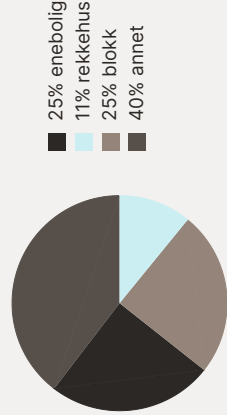
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Sport

🏆 Slottsfjellskolen Ballspill	9 min ⌚ 0.7 km
🏆 Camilla Collettsvei Balløkke Ballspill	12 min ⌚ 1 km
🏆 WellnessClub Tønsberg	7 min ⌚
🏆 Spentst Tønsberg	7 min ⌚

Boligmasse



«Et flott boområde! Flott løkke med leker og aktiviteter for barn og unge»

Sitat fra en lokalkjent



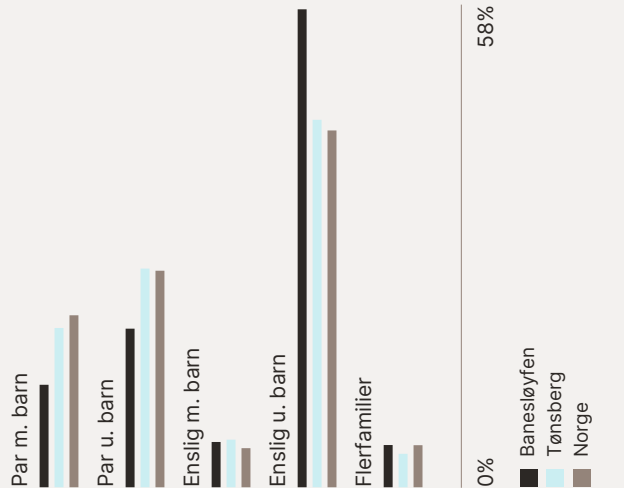
Varer/Tjenester

🏠 Farmandstredet	5 min ⌚
🏠 Sykehusapoteket Tønsberg	5 min ⌚

Aldersfordeling barn (0-18 år)



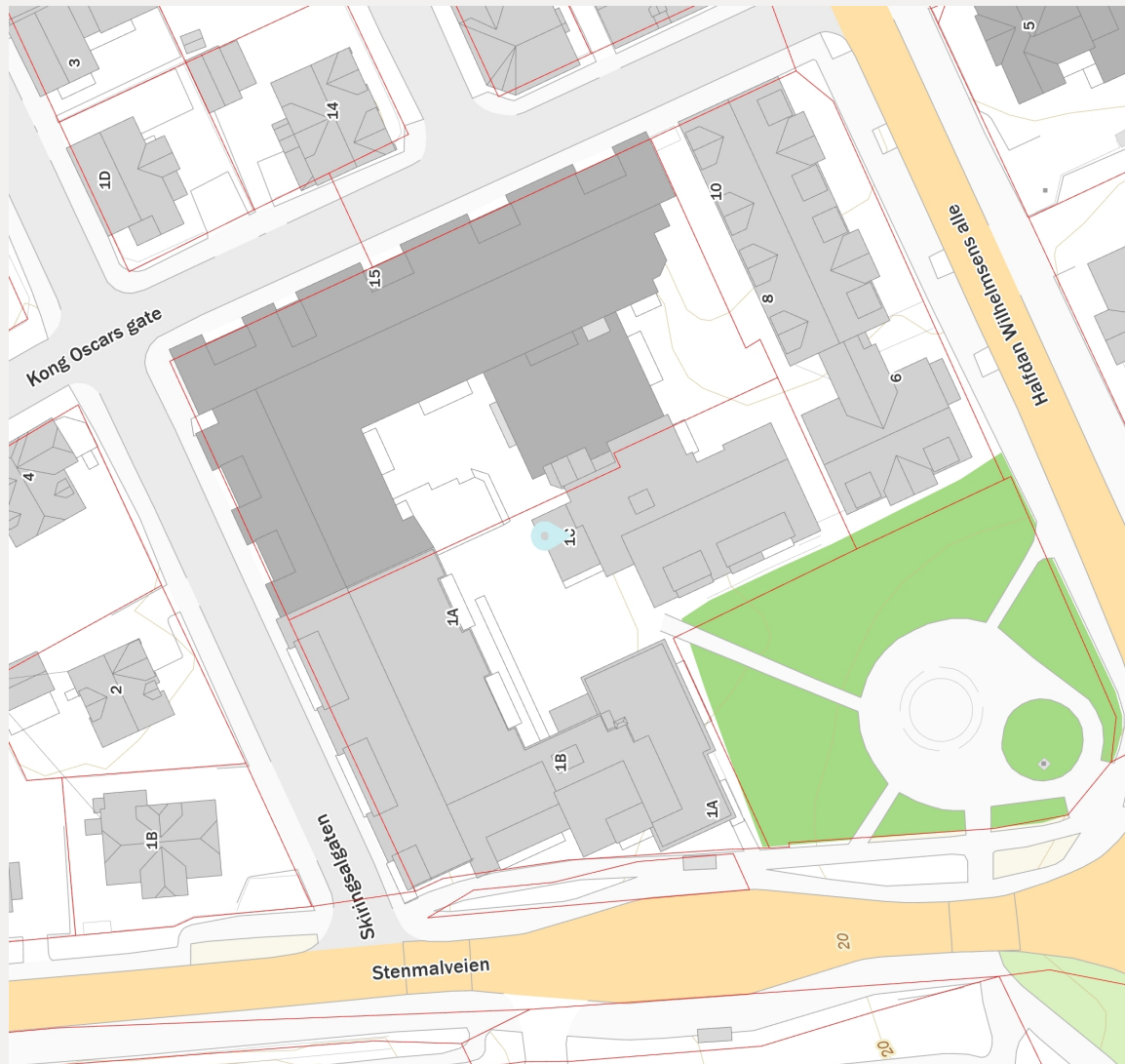
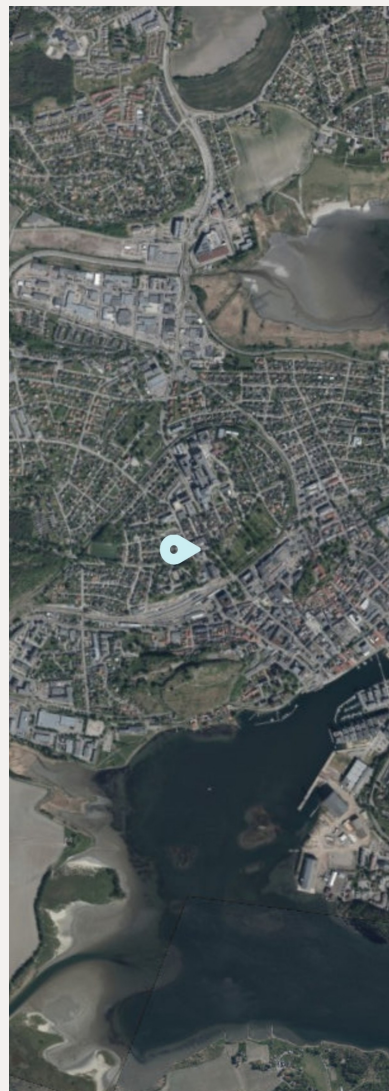
Familiesammensetning



Sivilstand

Gift	24%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

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



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





Innhold

Leiligheten ligger i 1 etasje på enden og inneholder: Gang, innebod, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Utgang til egen uteplass ut fra stuen.
 Bod i fellesarealet.

Fellesrom med adkomst fra garasjeanlegg for oppbevaring av sykler, bildekk etc.

Midtløkken II borettslag har direkte gjennomgang til Midtløkken borettslag og er endel av Midtløkken Aktivitetshus med bl.a. resepsjon, aktivitetsrom/arbeidssstue, svømmebasseng m.m.

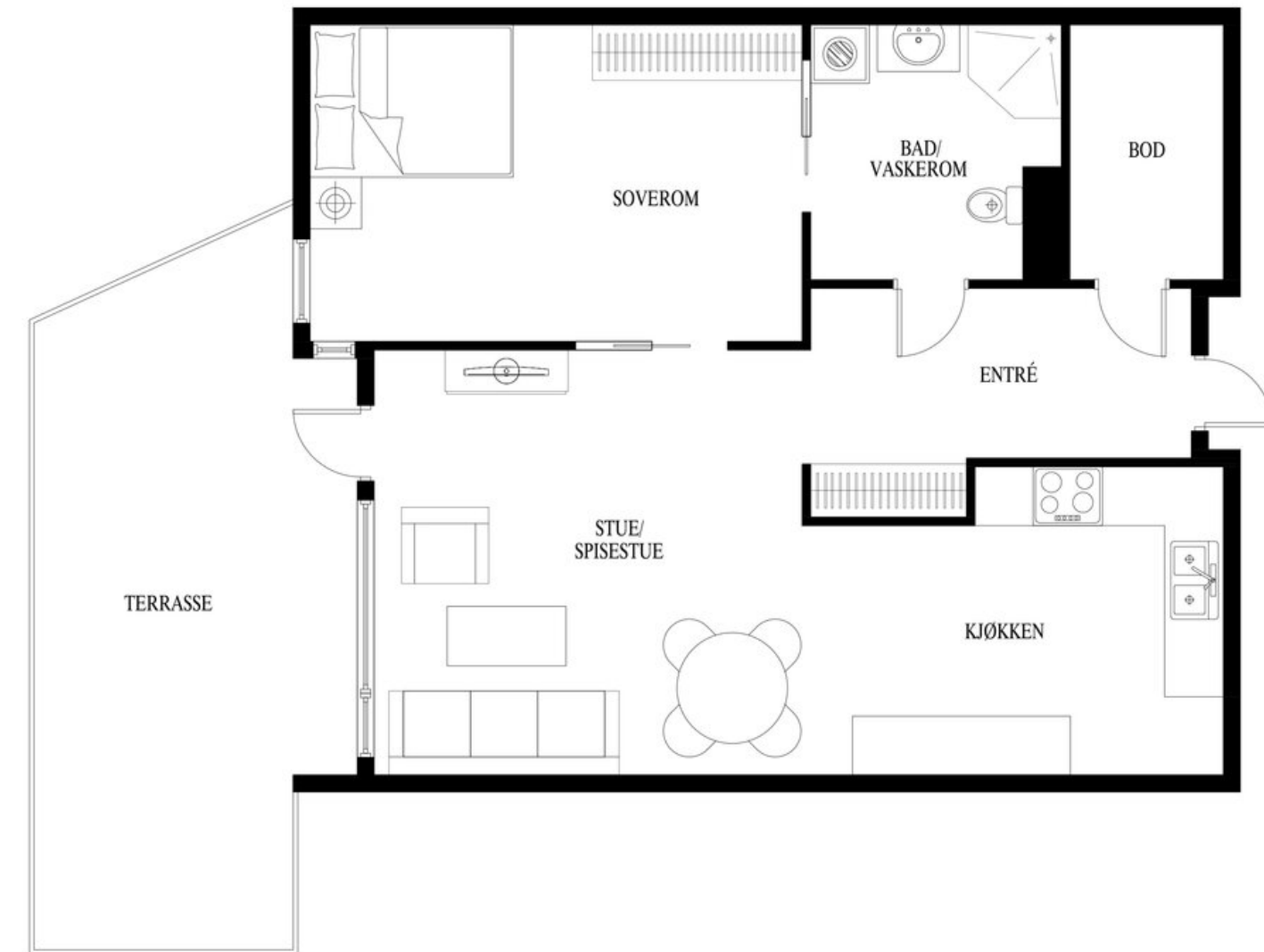
I Midtløkken II Borettslag er også etablert 2 fine gjesterom med bad/wc. I Midtløkken II Borettslag finnes bl.a. pene, innredede fellesstuer og stor og solrik, felles takterrasse til felles benyttelse.

BRA 58,0 m²

BRA-I 55,0 m²

BRA-E 3,0 m²

TBA 17,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 58,0 m²

- BRA-i: 55,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 17,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 55 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.

BRA-e: 3 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod i gang.

TBA: 17 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 27.08.2026, utført av takstmann Sturla Teisbekk. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Fra Hvalenkrysset i Tønsberg sentrum følg Halfdan Wilhelmsens Allè over jernbaneovergangen og hold venstre felt over i Stenmalveien og ta Skiringsalgaten som første vei til høyre og Midtløkken II borettslag ligger på høyre hånd, oppgang 1 C.

Parkering

Det er ved ledige garasjeplasser i Midtløkken II Borettslag mulighet til å leie garasjeplass. Henvendelse angående leie av garasjeplass rettes til styret i Midtløkken II Borettslag. Garasjeanlegget ligger i underetasjen og det er heisforbindelse fra garasjeanlegget til alle boligetasjene.

Diverse

Bare personer som oppbærer alderspensjon (fra 67 år) og som har bodd 2 år i Tønsberg kommune i løpet av de siste 10 år kan være andelseiere. Det vil her bli forutsatt at andeleierne har et behov som berettiger til leilighet i Midtløkken II borettslag med tilhørende kommunale servicetilbud.

Det er Tønsberg kommune tildelingsutvalget som tildeler leiligheter i Midtløkken II Borettslag. Styret kan fravike disse tildelingsreglene i særskilte tilfeller.

Søknadsfrist fredag 11.09.2026. Vedlagte søknadsskjema, budskjema og kopi av legitimasjon må leveres Bakke Sørvik &Partners AS innen fristen.

Det er installert komfyrvakt i alle leiligheter.

Interessenter oppfordres ellers å gjøre seg kjent med den avholdte tilstandsrapportens enkeltpunkter under hver bygningsdel. Tilstandsrapporten og pristakseringen følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Byggemåte

Leilighet i Midtløkken II Borettslag som er er oppført i 2004/2005. I borettslaget tilfaller ansvar for fellesarealer og utvendig vedlikehold borettslaget, og blir ikke vurdert på større bygg.

Leiligheten fremstår å være i normalt god stand, med noe bruksmerker. Det er gjort noe oppgraderinger etter byggeår med bl.a. ekstra kjøkkeninnredning, garderobeskap, oppvaskmaskin og solskjerming. Bad med belegg og innredning, dusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum. Egen uteplass med betongheller. Elektrisk markise. Se for øvrig egen pristakst for leiligheten med fratrekk for slitasje og tillegg for påkostninger. Det vises ellers til enkeltpunktene under hver bygningsdel i rapporten. Noe bilder er lagt inn i rapporten for å vise forhold som er beskrevet.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer og fastkarmner med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Utvendig persienner fra 2006. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Uteplass med betongheller. Utelys og stikkontakt. Terrassemarkise med motor fra 2011.

Innvendig

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Noe merker etter bruk. Behov for oppussing må vurderes av den enkelte. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er mindre ujevnheter opptil 8 mm i rommene, litt gliper langs gulvlister, men ingen unormale skjevheter. Radonmåling foretatt og innenfor krav. Det er kun liten del av leiligheten som ligger under terreng. Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører. Noe bruksmerker i nedre del.

Bod
Bod med asfaltert gulv og vegger i betong. Dør med samme lås som til leiligheten.

Våtrom
Bad fra 2005 med våtromsbelegg på vegger og gulvbelegg. Taket er malt. Det er 2 sluk med lokalt fall ved slukene, og noe fall ellers. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt fra bod mot dusj, uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Fuktskader på froner ved oppvaskbenk. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kum og 1-greps armatur. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin er fra 2014. Det er satt inn ekstra innredning på siden med skuffer og benkeplate i 2014. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt er montert.

Tekniske installasjoner
Rør-i-rør system. Koblinger i tak på bod, uten bruk av VVS-skap. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Det er felles sentralanlegg for varmt vann i bygget. Bygget har felles varmeanlegg via borettslaget og radiatorovner i stue og soverom. Enkel boligventilasjon er montert. Enhet med motor er plassert over kjøkkenventilator. Borettslaget har gjennomgang/service på anleggene hvert år. Sikringer er plassert i felles skap i gangen. Automatsikringer og hovedkurs på 32 amp. Det er montert ekstra lys, stikkontakter etc. i 2014. Bygget har felles brannvarslingsanlegg. Brannteppe i entre og brannslange i fellesgang.

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

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Utvendig > Utvendige forhold - borettslaget: Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i betong/mur/stål med isolerte bindingsverksvegger med teglstein og panel. Yttertak med takstein og sveiset takfolie/papptekking. Utvendig vedlikehold er normalt borettslaget sitt ansvar å følge opp, og blir ikke vurdert på større bygg. Bygningsdeler som er nært tilknyttet og som har betydning for boligen som vinduer, uteplass, yttervegg etc. er beskrevet og gitt tilstandsgrad for å belyse forholdet med tanke på bruk og tilstand.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er kun liten del av leiligheten som ligger under terreng. Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt siden vegger er i betong og gjør hulltaking umulig. Det settes av den grunn TG IU. Det er søkt etter fukt i overflater på soverom med fuktindikator, uten å få unormale utslag.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Sturla Teisbekk, datert 01.09.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 2340,00 kvm. Pent opparbeidet utomhusareal og stor felles terrasse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 12.08.2005. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Visse forhold må foreligge for at bruksoverlating kan skje. Se borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming / energiforbruk

Bygget har felles varmeanlegg via borettslaget og radiatorovner i stue og soverom.

Energikarakter: Rød D
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 565 899,-
Andel fellesgjeld kr 96 952,-

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

8 406,00,- (Avklaring forkjøpsrett)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 682 297,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 96 952,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 5 445,- pr. mnd.

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

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

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.

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. 96 952,- pr. 27.08.2026.
Selskapets totale gjeld er kr. 15 245 790,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 19 093,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: OBOS Boligkreditt AS 98207616486
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2025): 15 245 790,-
Innfrielsesdato: 30.07.2045
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,50 %

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

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Forretningsfører opplyser at det ikke er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 747 381,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 989 522,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Borettslaget

MIDLØKKEN II BORETTSLAG, Orgnr: 985 012 954
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmeldingsavgift kr. 500,-. 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.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000,-.
- Vedtatt å etablere felles beredskapslager.
- Det er ikke lov med levende lys, kun lys som bruker batteri - nytt punkt i husordensreglene.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget, dernest boligsøker utpekt av kommunen og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

Forkjøpsretten vil avklares etter salg. Kjøper må betale et gebyr på kr. 8 406,- dersom forkjøpsretten benyttes.

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 med politenr. 86326237.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 6 073 354,-
Driftskostnader kr. 4 643 392,-
Årsresultat kr. 571 657,-

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

Vedtekter og husordensregler

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

Bare personer som oppebærer alderspensjon (fra 67 år) og som har bodd 2 år i Tønsberg i løpet av de siste 10 år kan være andelseiere. Enhver andelseier må være godkjent av styret i Midtløkken II Borettslag. Det vil her bli forutsatt at andelseierne har et behov som berettiger til leilighet i Midtløkken II Borettslag med tilhørende kommunale servicetilbud. Det er Tønsberg kommune tildelingsutvalget som tildeler leiligheter i Midtløkken II Borettslag. Styret kan fravike disse tildelingsreglene i særskilte tilfeller.

Når en andelseier skal overdra sin andel, har den boligsøker som kommunen gir forkjøpsrett, jfr. vedtektenes § 3, rett til å erverve andelen.

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.

Dersom en beboer ønsker å bytte ut kjøkkenventilator pga. alder og utseende, må det søkes styret om godkjenning av installering av ny. Beboer må også være villig til å betale en egenandel.

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler er det ikke tillatt å anskaffe husdyr etter at en har flyttet inn. Har en allerede hund eller katt når man flytter inn, kan en beholde den.

Regulering

Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "G/S-vei langs H. Wilhelmsens alle og Stenmalveien", vedtatt 14.06.1995 med planID 63202. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, ras- og skredfare samt veg - nåværende.

Relaterte planer:

- Tinghus på Bjørn Farmann-tomten, vedtatt 01.02.2023, med planID 20220216.

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 bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en 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

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets 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.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Erklæring/avtale, tinglyst 04.05.1897, dagboknr. 90084.
Erklæring/avtale, tinglyst 07.08.1971, dagboknr. 900370.
Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 10.04.1970, dagboknr. 1704
Fellesobligasjon for borettsinnskudd, tinglyst 30.04.2004, dagboknr. 5832.
Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 11.01.2005, dagboknr. 369.

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

Løsøre og tilbehør

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap kan medfølge mot en symbolsk sum.

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

Om salgsoppgaven

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

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie 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,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, 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.

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 budgivers 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/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper.

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for 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/borettsshavere. 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 boretts 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 Marit L. Kristoffersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skiringsalgaten 1 C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1009, bnr. 340, andelsnr. 3 i MIDTLØKKEN II BORETTSLAG i Tønsberg.
Andelsnummmer: 3.

Vårt oppdragsnummer er 28260299.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Fastpris 25 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 12 000,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 18 000,00
Salgsoppgaver (vederlag): 3 500,00
Utleggsgesbyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 77 040,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Avsetning omkostninger selger 545,00
Eierskiftegebyr forretningsfører- pris varierer 6 725,00
Fotografering leilighet under 70 kvm 4 950,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00
Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 21 065,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 98 105,-.

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 Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no / Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

04.09.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Skiringsalgaten 1 C, 3116 TØNSBERG

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skiringsalgaten 1 C

Skiringsalgaten 1 C

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?

1. Mai 2026

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, 86326237

Informasjon om selger

Selger

Kristoffersen, Peter Joakim

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Alt som er gjort i leiligheten før 1. mai 2026 har jeg dokumentasjon på og vil overleveres kjøper.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 54821906

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Peter J Kristoffersen

2026-08-27

Identification

 Peter J Kristoffersen

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skiringsalgaten 1 C, 3116 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1009, bnr. 340

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 Rapportdato: 01.09.2026 Oppdragsnr.: 20252-2080 Eiendomsverdi ref nr: HA1429

Autorisert foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sturla Teisbekk Vår ref: Bakke Søvik & Partners



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

Norsk takst

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



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

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

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

TEISBEKK TAKST OG EIENDOM AS

Teisbekk Takst og Eiendom AS ble startet i juni 2018 og takserer bolig og fritidseiendommer i forbindelse med salg og verddivurderinger, reklamsjonsrapporter, skadetakster og byggvurdering/godkjenning av bygg.

Jeg er utdannet bygg/tømrermester og ble utdannet takstmann i 1997 og har jobbet fast som takstmann fra 2006.

Medlem av Norsk Takst og Takstnettverket i NITO.



Rapportansvarlig

S Teisbekk

Sturla Teisbekk
Uavhengig Takstingeniør
sturla@teisbekk.no
452 10 728



Oppdragsnr.: 20252-2080 Befaringsdato: 27.08.2026 Side: 2 av 19

Skiringsalgaten 1 C, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 340
3905 TØNSBERG

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Rørsveien 51
3114 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

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

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?
Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke tidligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående bygverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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.: 20252-2080 Befaringsdato: 27.08.2026 Side: 3 av 19

Skiringsalgaten 1 C, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 340
3905 TØNSBERG

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Rørsveien 51
3114 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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.: 20252-2080 Befaringsdato: 27.08.2026 Side: 4 av 19

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i Midtløkken 2 borettslag som er oppført i 2004/2005. I borettslaget tilfaller ansvar for fellesarealer og utvendig vedlikehold borettslaget, og blir ikke vurdert på større bygg.

LEILIGHETEN
Leiligheten fremstår å være i normalt god stand, med noe bruksmerker.

Det er gjort noe oppgraderinger etter byggeår med bl annet ekstra kjøkkeninnredning, garderobeskap, oppvaskmaskin og solskjerming.

Bad med belegg og innredning, dusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt dobbel kum.

Egen uteplass med betongheller. Elektrisk markise.

Se for øvrig egen pristakst for leiligheten med fratrekk for slitasje og tillegg for påkostninger.

Det vises ellers til enkeltpunktene under hver bygningsdel i rapporten. Noe bilder er lagt inn i rapporten for å vise forhold som er beskrevet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

VINDUER OG DØRER
Bygningen har malte trevinduer og fastkarmner med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Utvendig persienner fra 2006.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

UTEPLASS
Uteplass med betongheller. Utelys og stikkontakt. Terrassemarkise med motor fra 2011.

INNSENDIG
OVERFLATER
Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Noe merker etter bruk. Behov for oppussing må vurderes av den enkelte.

ETASJESKILLER
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er mindre ujevnheter opptil 8 mm i rommene, litt gliper langs gulvlister, men ingen unormale skjevheter.

RADON
Radonmåling foretatt og innenfor krav.

Det er kun liten del av leiligheten som ligger under terreng.

INNERDØRER
Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører. Noe bruksmerker i nedre del.

BOD
Bod med asfaltert gulv og vegger i betong. Dør med samme lås som til leiligheten.

VÅTROM
Bad fra 2005 med våtromsbelegg på vegger og gulvbelegg. Taket er malt. Det er 2 sluk med lokalt fall ved slukene, og noe fall ellers.

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt fra bod mot dusj, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter. Fuktskader på froner ved oppvaskbenk. Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kum og 1-greps armatur. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin er fra 2014.

Det er satt inn ekstra innredning på siden med skuffer og benkeplate i 2014.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER
VVS ANLEGG
Rør i rør system. Koblinger i tak på bod, uten bruk av VVS skap. Det er avløpsrør av plast og støpejern.

OPPVARMING OG VARMTVANN
Det er felles sentralanlegg for varmt vann i bygget. Bygget har felles varmeanlegg via borettslaget og radiatorovner i stue og soverom.

VENTILASJON
Enkel boligventilasjon er montert. Enhet med motor er plassert over kjøkkenventilator. Borettslaget har gjennomgang/service på anleggene hvert år.

EL-ANLEGG
Sikringer er plassert i felles skap i gangen. Automatsikringer og hovedkurs på 32 amp. Det er montert ekstra lys, stikkontakter etc i 2014.

BRANNTENNISKE FORHOLD
Bygget har felles brannvarslingsanlegg. Brannteppe i entre og brannslange i fellesgang.

Beskrivelse av eiendommen

Areal

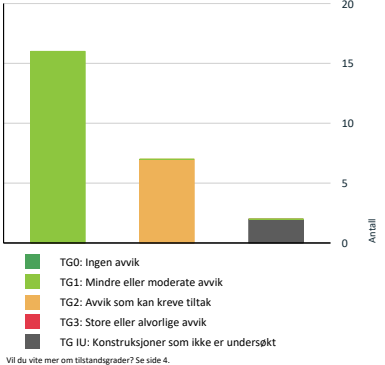
Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om eiendommen og utførte arbeider før eier kjøpte er hentet fra tidligere salgsinformasjon/takst. Opplysninger om leiligheten i eies botid er gitt av selger etter beste evne.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige forhold - borettslaget

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Oppført 2004-2005

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning og teglstein.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer og fastkarmner med 2-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Utvendig persienner fra 2006.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Utelys og stikkontakt. Gummilist tar litt i bunn, vært slik siden 2014 i følge tidligere takst.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Uteplass med betongheller. Utelys og stikkontakt. Terrassemarkise med motor fra 2011.

TG IU Utvendige forhold - borettslaget

Beskrivelse
Bygget er oppført i bærende konstruksjoner i betong/mur/stål med isolerte bindingsverksvegger med teglstein og panel. Yttertak med takstein og sveiset takfolie/papptekking.

Utvendig vedlikehold er normalt borettslaget sitt ansvar å følge opp, og blir ikke vurdert på større bygg.
Bygningsdeler som er nært tilknyttet og som har betydning for boligen som vinduer, uteplass, yttervegg etc er beskrevet og gitt tilstandsgrad for å belyse forholdet med tanke på bruk og tilstand.

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av belegg. Noe merker etter bruk. Behov for oppussing må vurderes av den enkelte.

Skiringsalgaten 1 C, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 340
3905 TØNSBERG

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Råråsveien 51
3114 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Noe merker etter bruk. Behov for oppussing må vurderes av den enkelte.

TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er mindre ujevnheter opptil 8 mm i rommene, litt gliper langs gulvlister, men ingen unormale skjevheter.
Gulv mot grunnen og da normalt litt kaldere gulv mot yttervegger.
Skal det legges nye gulv kan det være behov for noe avretting.

Radon

Beskrivelse
Området har moderat til lav Radonforekomst i flg Radonkart.
Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er utført.

Konsekvens/tiltak

- Verdier innenfor krav.

TO 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Beskrivelse
Det er kun liten del av leiligheten som ligger under terreng.
Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt siden vegger er i betong og gjør hulltaking umulig. Det settes av den grunn TG IU.
Det er søkt etter fukt i overflater på soverom med fuktindikator, uten å få unormale utslag

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører/skyvedører.
Noe bruksmerker i nedre del.

TO 1 Bod

Beskrivelse
Bod med asfaltert gulv og vegger i betong. Dør med samme lås som til leiligheten.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Skiringsalgaten 1 C, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 340
3905 TØNSBERG

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Røråsveien 51
3114 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2005. Våtrom vurderes etter dagens krav for å tåle normal bruk.
Dokumentasjon fra da det var nytt skal ligge hos borettslaget/boligbyggelaget, men er ikke fremvist.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Beskrivelse oppbygging bad, bilder og dokumentasjon.
Det er synlig vanntett sjikt på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran og gjennomføringer er utført riktig. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsbelegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Maleremse i tak løsner litt.

Konsekvens/tiltak

• Må utbedres lokalt og tak males opp på nytt for at dette skal bli pent.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulv har lokalt fall ved slukene, og noe fall ellers.

Vurdering av avvik:

• Gulvbelegg er noe misfarget.

Konsekvens/tiltak

• Kommer pga varmekabler under og varmegang.

Skiringsalgaten 1 C, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 340
3905 TØNSBERG

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Røråsveien 51
3114 TØNSBERG



Norsk takst

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt i våtromsvinyl på vegg og gulvbelegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 og 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og sveiset skjøt i rommet sprekker litt opp, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av sluket til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Rommet fungerer med dette avviket under vanlig bruk, men ved en evt vannutstrømning i rommet kan vann komme ut ved terskler og det kan bli en vannskade.

Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/svelling på innredning.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

• Utstyr begynner å få noe alder.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Det er inspeksjonslukke på bakdelen i boden.

• Utstyr fungerer nå, men skader kan oppstå uforutsett på eldre utstyr.

Skiringsalgaten 1 C, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 340
3905 TØNSBERG

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Råråsveien 51
3114 TØNSBERG



Norsk takst

Tilstandsrapport



17. August 2024 12:30

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt fra bod mot dusj, uten å påvise unormale forhold. Resultat: 0 %.



17. August 2024 12:30

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt dobbel kum og 1-greps armatur.
Det er opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin er fra 2014.
Det er satt inn ekstra innredning på siden med skuffer og benkeplate i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er fuktskader på fronter/dører på kjøkkeninnredning fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Skader må utbedres om det skal bli pent.

Oppdragsnr.: 20252-2080

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 12 av 19



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system. Koblinger i tak på bod, uten bruk av VVS skap. Levert slik fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ikke sluk. Et rør-i-rør-system skal utføres slik at rørkoblinger monteres i rom med sluk, evt egent vannskap, slik at evt lekkasjer ikke fører til vannskader på rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å sikre seg mot skader kan det installeres føler med kontakt til vannstoppeventil, for å lukke avviket. Alle leilighetene er levert med likt opplegg, og vaktmester på bygget bør kontaktes før evt tiltak iverksettes.



TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Enkel boligventilasjon er montert. Enhet med motor er plassert over kjøkkenventilator. Borettslaget har gjennomgang/service på anleggene hvert år.

Oppdragsnr.: 20252-2080

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 13 av 19



Tilstandsrapport

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er felles sentralanlegg for varmt vann i bygget.

TO 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Bygget har felles varmeanlegg via borettslaget og radiatorovner i stue og soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer er plassert i felles skap i gangen. Automatsikringer og hovedkurs på 32 amp.

Leiligheten selges via fullmakt og selger har ikke bebodd leiligheten.

Det er montert ekstra lys, stikkontakter etc i 2014 og dette er det vist frem dokumentasjon på. Dokumentasjon fra byggeår er hos OBOS.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget har felles brannvarslingsanlegg. Brannteppe i entre og brannslange i fellesgang. Godkjent slik i følge OBOS.

Oppdragsnr.: 20252-2080

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 14 av 19



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

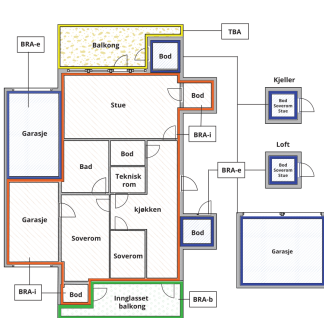
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Innlagt balkong (BRA-b) Areal av innlagt balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20252-2080

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 15 av 19



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²		SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)		
Underetasje	55	3	58	17
SUM	55	3		17
SUM BRA	58			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlagt balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod i gangen	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 20252-2080

Befaringsdato: 27.08.2026

Side: 16 av 19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
27.8.2026	Sturla Teisbekk			Takstingeniør			
	Peter J Kristoffersen			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1009	340		0	2340.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skiringsalgaten 1 C							
Hjemmelshaver							
Midtløkken II Borettslag							
Andelsobjekt							
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.		Forretningsfører		Eier av adkomstdokumenter	
U0103/MIDLØKKEN II BORETTSLAG	985012954	U0103				Kristoffersen Marit Lisbeth	
Innskudd, pålydende mm							
Andelsnummer							
3							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2026	Spørsmål ikke besvart da dette er et dødsbo.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	04.08.2003	Planskisse for leiligheten er kontrollert.	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.08.2005		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	
2	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti! for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Vttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overall.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som ekertert bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Marit Kristoffersens bo
v/ Peter Joakim Kristoffersen
Skiringsalgate 1 C
3116 Tønsberg

LEILIGHETSTAKSERING

Taksering av leilighet nr. 533/andel 3 i Skiringsalgate 1 C i Midtløkken 2 borettslag.
Andelseier: Marit Kristoffersen.
Til stede var: Peter J Kristoffersen, sønn og takstmann Sturla Teisbekk.

Oppsett beregning av maksimalpris for leilighet		
Byggekostnad 31.12.06 kr 1 531 397,-		
Konsumprisindeksregulert byggekostnad fra innflytting i 2005 til 15.07.2026, som er siste oppdaterte indeks	kr	2 662 630
Andel fellesgjeld pr. 03.09.2026 inkl økt byggekostnad og felles del lokaler – oppsett endret 01.11.2010	kr.	96 731
Indeksregulert salgsverdi pr. d.d.	kr.	2 565 899
Tillegg for påkostninger, hentet fra tidligere takst:		
Dusjhjørne	kr.	7 100
Skyvedørgarderobe i gangen fra 2007	kr.	5 708
Markise på terrasse med motor og innvendig bryter	kr.	12 704
Nytt i 2011 kr. 15880,- fratrasket 20 % aldersslitasje		
Utvendig elektrisk perisenne på stuevindu og manuell på terrassedør. Nytt i 2006 kr 17466,- fratrasket 30 % aldersslitasje	kr.	12 226
Ekstra skap på bad i 2007	kr.	1 924
Tillegg for påkostninger i eiers botid i hht oppsett/kvitteringer:		
Maling soverom og stue	kr.	15 186
Ekstra stikkontakter og lys stue, kjøkken og bad	kr.	43 075
Oppvaskmaksin fra 2014 kr 8015,- fratrasket 50 % aldersslitasje	kr.	4 008
Ekstra kjøkkeninnredning/benk fra 2014	kr.	14 333
Skyvedørgarderobe på soverom og montert speil på garderobe i gang i 2014	kr.	13 007
Gardinstang buet på soverom	kr.	3 105
Sum tillegg	kr.	132 376
Fradrag for slitasje etc:		
Generell bruksslitasje innvendige overflater og dører	kr.	30 000
Generell avskrivning kjøkken og bad med mindre skader	kr.	50 000
Sum fradrag	kr.	80 000
Maksimalpris for leilighet		
	kr.	2 618 275

Bemerkninger ved salg:

- Selger rengjør leiligheten, renser sluk, vannlåser og kjøkkenvifte.
- Midtløkken 2 har låssystem, alle nøkler skal medfølge ved salg.
- Opplysninger om innskudd og andel fellesgjeld er gitt fra OBOS Vestfold.
- Andel fellesgjeld er endret 01.11.2010.

Tønsberg, 03.09.2026

Med vennlig hilsen

Teisbekk Takst og Eiendom AS

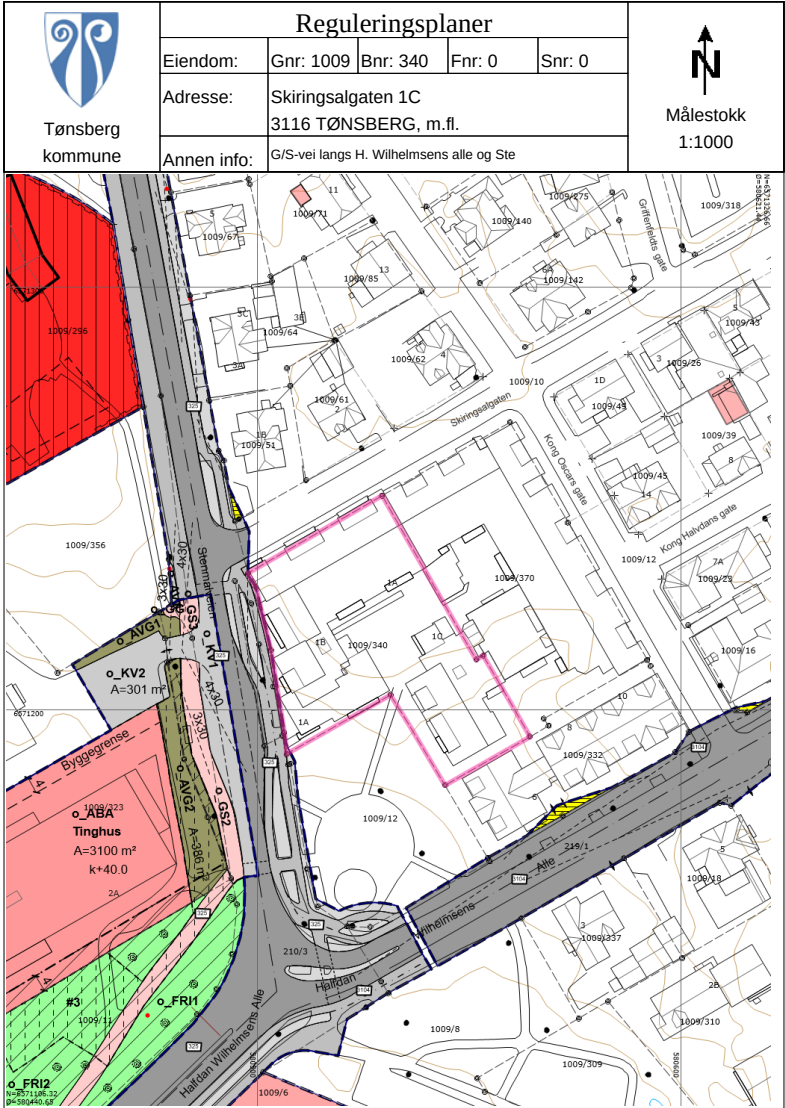
S Teisbekk

Sturla Teisbekk

Byggmester/takstmann

Mob.: 45210728

E-post: sturla@teisbekk.no



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Skiltportal
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegbois	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
Midlertidig bygg- og anleggsområde	RpAngittHensynGrense	RpGrense
RpFormålsgrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert kjørefelt	Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Bevaringsområde	Frisiktsone
Boligområde	Offentlig bygg - barnehage	Offentlig trafikkområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Grav- og urnelund	Bestemmelsesområde	Bevaring naturmiljø
Nærmere angitt offentlig eller privat tjenesteyting	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Gangveg, gangareal eller gågate	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal
Friområde	Innsjøkant	Høydekurve

Reguleringsplan for Gang- og sykkelvei langs Halvdan Wilhelmsens alle og Stenmalen – Planid 3803 63202

Vedtatt 6.12.1994
sist revidert 05.03.2020

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det planområdet som er vist på plankart datert 0503.2020.

§2

Området reguleres til følgende formål:

- Trafikkområde (Kjørevei, gang/sykkelvei, sykkelvei, busslommer m.m.)
- Spesialområde (Frisiktzone)

§3
Trafikkområder

- a) Trafikkområdet omfatter nødvendig areal for veiomlegging med tilhørende tiltak. I trafikkområdet kan det anlegges kjørevei, gang-/sykkelvei, sykkelvei, fortau, busstopp, fotgjengerfelt, som vist i planen. Annet trafikkareal til fartsreducerende tiltak, rabatter, beplantning/vegetasjon, fyllinger/skjæringer og nødvendige forstøtningsmurer inngår også i trafikkområdene (grøfter, lysmaster, mindre murer, gjerder, portstolper o.l. inngår ikke planen, men plasseres på tilgrensende privat grunn).
- c) Detaljplan datert 6.12.94 viser prinsipper for formgiving og materialbruk for formgiving og materialbruk av de enkelte veielementene, behandling av eksisterende og ny vegetasjon. Planen er en illustrasjon av hvordan intensjonene i reguleringsplanen kan gjennomføres i praksis.

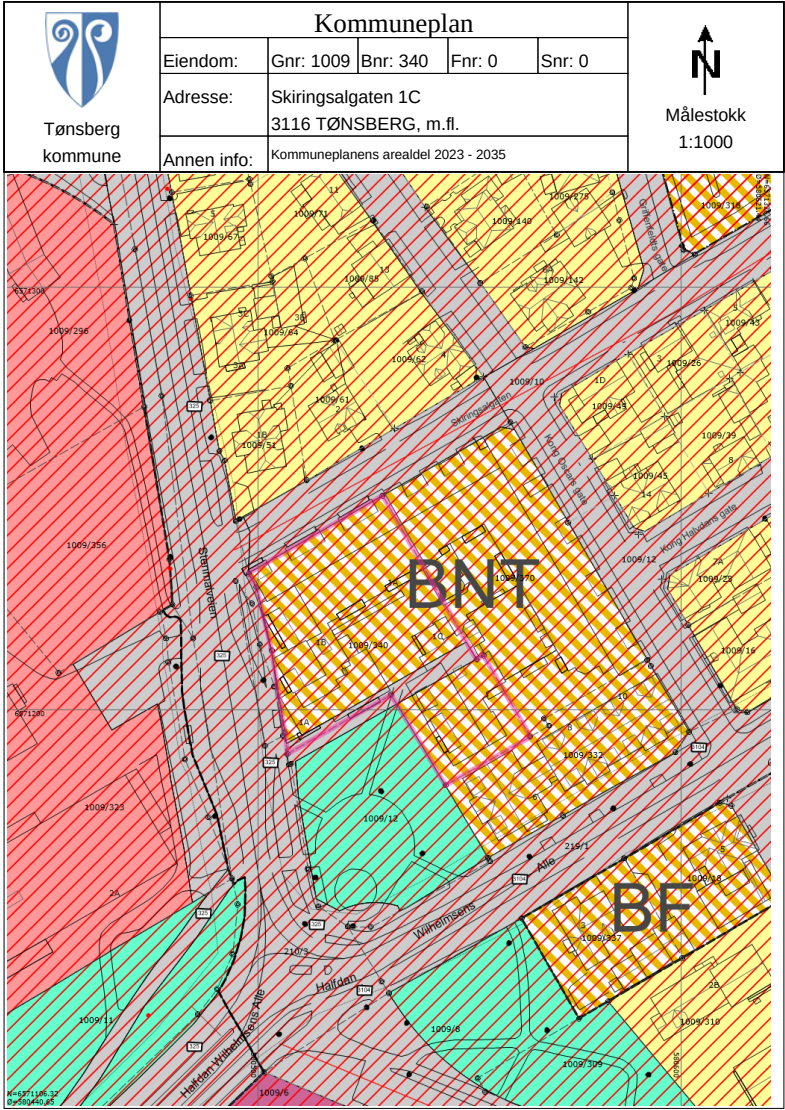
§4
Spesialområder

Frisiktsoner:

- a) Frisiktsoner for avkjørsler fra Stenmalveien må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter i veglovens §43.
- b) Gjerder og hekker/beplantning i frisiktsoner skal ikke være høyere enn 80 cm.

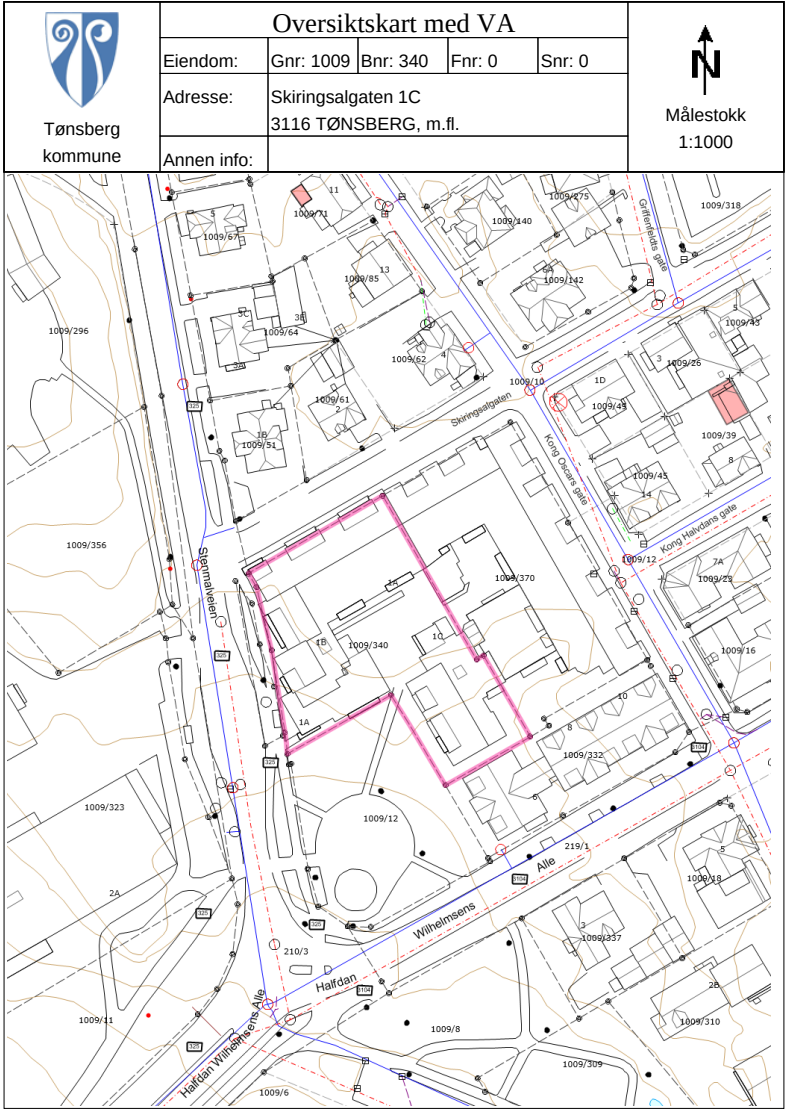
§5
Fellesbestemmelser

- a) Eksisterende trær avmerket i planen skal bevares.
- b) Gjerder kan plasseres i formålsgrensen.
- c) Avkjørsler som stenges er avmerket på planen.
- d) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- e) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatretslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



Tegnforklaring

- | | | |
|----------------------------------|---|--|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Matrikkelnummer. | Gateløys (belysningspunkt) |
| Mast | Skap | Trase |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntil bygg | Veranda | Skiltportal |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Husnummer |
| Husnummer med bokstav | Fylkesvegboкс | Fylkesveg gatenavn . |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | KpBestemmelseGrense |
| KpBestemmelseOmråde | KpBestemmelseGrense | KpBestemmelseOmråde |
| Hovedveg - På bakken - Nåværende | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende | Sykkelveg - På bakken - Nåværende |
| Grense for arealformål | Grense for faresoner | Ras- og skredfare |
| Annen fare | Boligbebyggelse - Nåværende | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende |
| Grav- og umelund - Nåværende | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende |
| Veg - Nåværende | Blå/grønnstruktur - Nåværende | KpOmråde gjeldende |
| Innsjøkant | Høydekurve | |



Styret kan fravike disse tildelingsreglene i særskilte tilfeller.

(3) Annonsering: andelseiere som skal avhende sin andel skal kunngjøre salg av leiligheten i en avis som er vanlig lest på stedet slik at potensielle boligsøkere kan søke med 1 ukes frist fra annonsedato. Eget søknadsskjema fås ved henvendelse til selger eller kommunens boligkontor.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) I tillegg har boligbyggelaget OBOS rett til å eie andeler.

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Når en andelseier skal overdra sin andel, har den boligsøker som kommunen gir forkjøpsrett, jfr. vedtektenes § 3, rett til å erverve andelen. 3-roms leiligheter er forbeholdt ektepar/samboerpar ved tildeling.

(3) Overdrageslesprisen kan ikke være høyere enn at opprinnelige byggekostnader oppjusteres med konsumprisindeksen fra første gangs innflytting fram til overtakelsesdato. Det gjøres fradrag for leilighetens andel av fellesgjeld i.h.h.t. siste kjente årsregnskap. Påkostninger og fradrag for slitasje og elde vurderes ved takst.

(4) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

(5) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(6) 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.

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

(8) Se pkt. 2.1.2

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, dernest *boligsøker utpekt av kommunen og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget* forkjøpsrett.

Ved anvendelse av intern forkjøpsrett på 3-roms leiligheter, vil kun ektepar/samboerpar ha adgang til å benytte seg av denne bestemmelsen.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 415 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) 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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseierens plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap, herunder forsikrings egenandel, som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Hver enkelt andelseier har ansvaret for at egne rømningsveier, herunder via balkong/terrasse, - til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

(4) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Alle fullmakter til generalforsamlingen skal gis skriftlig.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Vedtektenes § 2-3.2, særregler ved bestemmelse om pris ved overføring / salg
- 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.

HUSORDENSREGLER FOR :
MIDLØKKEN II BORETTSLAG

Det skal være trivelig å bo i borettslag! Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de skal først og fremst sikre borettslshaverne ro, orden og først og fremst hygge i og rundt hjemmene!

Hver enkelt borettslshaver kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø, slik at alle trives. Som alle andre steder gjelder det selvfølgelig også i borettslag at man tar hensyn til sine naboer.

Her er noen enkle regler:

Etter kl 2300 må TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at det ikke forstyrrer naboene dine. Det er en selvfølge at alle får sin nattesøvn !

Det er vel et naturlig ønske for alle at felles utearealer blir holdt pene og ryddige ved at plenen blir klipt og innkjørlene holdt ryddige. Alle har likt ansvar for dette, og det bidrar til å høyne kvaliteten betraktelig i laget ditt!

KLESVASK

Man bør søke å unngå å la klesvask henge ute på felles tørkesnor på søn- og helligdager, og ellers ta den inn på kvelden de øvrige dager.

PARKERING

Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates inne på området. Bileiere skal i størst mulig grad plassere sine kjøretøy på parkeringsplassene eller i garasjen for de som har det.

Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller ha båter i vinteropplag på borettslagets eiendom.

SANITÆRANLEGG

Her som alle andre steder gjelder at bind, bleier, kaffegrut etc selvfølgelig ikke må kastes i toalettet. Det medfører tilstopping og kan i sin tur påføre borettslaget, dvs. samtlige andelseiere, store merutgifter. Skulle dette allikevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket det hvis det er påviselig.

HUSDYR

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å anskaffe husdyr etter at man har flyttet inn. I så fall må det foreligge en spesiell tillatelse fra styret. Har man allerede hund eller katt når man flytter inn, kan man beholde den. Styret kan vedta at dyrehold skal tillates. Det anbefales allikevel at avgjørelsen blir tatt i generalforsamlingen som er lagets øverste myndighet.

Protokoll til årsmøte 2026 for MIDTLØKKEN II BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 985012954

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 11:00, Midtløkken café.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem leder møtet.

Forslag til vedtak:

Fred-Arne Østrem er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammetiliste 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, frammetiliste samt eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Ragnar Sørensen og Bodil Tønnessen som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Ragnar Sørensen og Bodil Tønnessen er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000 (ref. budsjett)

Ansvarspersoner for blomsterstell og utleie av gjesterom er inkludert i beløpet.

Styrets innstilling

Ansvarspersoner for blomsterstell og utleie av gjesterom er inkludert i vedtatt beløp.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000.

✓ Vedtatt.

7. Endring av vedtekter

Fremmet av: Inger Aasland

Saksinformasjon: Endring av aldersgrense for søkere - senkning av nedre aldersgrense fra 67 til 62 år.

Styrets innstilling

Styret er enig om å endre aldersgrensen ra 67 år til 62 år for å søke bolig i Midtløkken II borettslag. Vedtektene må endres, og saken legges fram i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. med 26 mot 10 stemmer.

8. Forslag om felles beredskapslager

Fremmet av: Aage og Elin Blomberg

Ett felles beredskapslager i borettslaget er en rimelig og trygg måte å styrke sikkerheten på. Spesielt med tanke på anbefalingene fra Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap om egenberedskap i minst 72 timer.

Forslag til vedtak: etablere felles beredskapslager

Styrets innstilling

Borettslaget har ikke plass til å opprette et felles beredskapslager. Beboerne har selv ansvar for eget lager.
Forslaget avvises.

Følgende forslag var til avstemning:

- Forslag til vedtak 1:

Forslaget godkjennes

✓ Vedtatt. med 23 mot 13 temmer.
- Forslag til vedtak 2:

Forslaget avvises

✗ Ikke vedtatt.

9. Husordensregler

Styret har lagt til et nytt punkt i Husordensreglene. «Stearinlys:

Det er ikke lov med levende lys, kun lys som bruker batteri.

Styrets innstilling

Det er ikke lov med levende lys, kun lys som bruker batteri

- Forslag til vedtak:

Tatt til etterretning

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eldar Dybvik

Følgende stilte til valg:
Eldar Dybvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Blomberg
Bodil Tønnessen

Følgende stilte til valg:
Elin Blomberg
Bodil Tønnessen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Vivian Gjersøe
Rolf Hugo Tangerud

Følgende stilte til valg:
Vivian Gjersøe
Rolf Hugo Tangerud

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Varadelegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Siste periode har styret hatt 7 styremøter og blant annet behandlet følgende:

- innkjøp av div. materiell
- dialog med brannvesenet vedr. øking av satser for utrykning. Styret innkalte representant fra kommunen og brannvesenet til et møte onsdag 17.09.2025 i dagligstuen i 3.etg. i B blokka for å få diskutere innholdet i brevet.
- bytte av kjøkkenventilator: dersom en beboer ønsker å bytte ut kjøkkenventilator pga alder og utseende, må det søkes styret om godkjenning av installering av ny. Beboer må også være villig til å betale en egenandel.
- budsjettmøte med forretningsfører oktober 2025: styret har lagt inn forventede kostnader for planlagte vedlikeholdstiltak, eventuelle endringer i leverandøravtaler og andre endrings ønsker. Ingen større vedlikeholdsprosjekt er planlagt p.t.
- beboermøte 6.2. 2026 med besøk fra brannvesenet
- sykkelparkering - oppfordret beboere til å sette navn på syklene.
- revidert husordensregler (fra 2012)
- administrere utleie av p-plasser i garasjen
- vaktmester har bestilt el-sjekk av sikringsskap
- møte med forretningsfører vedr. behandling av årsregnskap samt årsmøtesaker

MIDLØKKEN II BORETTSLAG
ORG.NR. 985012954, KLIENTNR. 3154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 987 417	5 801 881	6 043 000	6 197 000
Andre inntekter	3	85 938	30 965	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 073 354	5 832 846	6 043 000	6 197 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-10 947	-8 261	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-211 110	-202 990	-210 000	-219 450
Konsulenthonorar		-19 678	-17 248	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-476 138	-577 757	-324 000	-361 950
Forsikringer		-265 300	-230 019	-254 000	-284 480
Festeavgift		-9 693	-9 693	-8 000	-8 000
Kommunale avgifter		-109 314	-102 296	-127 000	-139 700
Kostnader sameie		-956 611	-929 828	-1 311 000	-1 311 000
TV-anlegg/bredbånd		-409 988	-341 292	-364 000	-425 000
Andre driftskostnader	8	-1 992 053	-1 942 517	-1 798 000	-1 846 490
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 643 392	-4 544 460	-4 599 000	-4 799 070

DRIFTSRESULTAT	1 429 962	1 288 386	1 444 000	1 397 930
-----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	26 858	28 172	0	0
Finanskostnader	10	-885 163	-943 194	-922 000	-922 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-858 305	-915 022	-922 000	-922 000

ARSRESULTAT	571 657	373 364	522 000	475 930
--------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:
Til oppjent egenkapital:

	571 657	373 364
--	---------	---------

HUSORDENSREGLER FOR
MIDLØKKEN II BORETTSLAG

Det skal være trivelig å bo i borettslag. Husordensreglene innebærer ikke bare plikter, de skal først og fremst sikre borettslaverne ro, orden og først og fremst hygge i og rundt hjemmene!

Her er noen enkle regler.
Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at det ikke forstyrrer naboene dine Det er en selvfølge at alle får sin nattesøvn.

Det er et naturlig ønske for alle at felles utearealer og innkjørsel blir holdt pene og ryddige.

Klesvask.
Man bør unngå å la klesvask henge ute på felles tørkesnor på søn- og helligdager, og ellers ta den innpå kvelden de øvrige dager.

Parkering.
Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates inne på området. Bileiere skal i størst mulig grad plassere sine kjøretøy på parkeringsplassene eller i garasjen for de som har det.
Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller å ha båter i vinteropplag på borettslagets eiendom..

Sanitæranlegg.
Her som alle andre steder gjelder at bind, bleier, kaffegrut etc selvfølgelig ikke må kastes i toalettet. Det medfører tilstopping og kan i sin tur påføre borettslaget, dvs. samtlige andelseiere, store merutgifter. Skulle dette allikevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket det hvis det er påviselig.

Husdyr.
Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr etter at man har flyttet inn. Har man allerede hund eller katt når man flytter inn, kan man beholde den.

Stearinlys.
Det er ikke lov med levende lys, kun lys som bruker batteri.

Styret i Midtløkken II borettslag 20.04.2026.

Valg av tillitsvalgte Roller og kandidater		
Nåværende styre		
Leder Edvard Ryholt	ikke på valg	
Sekretær Kirsti Roberg	ikke på valg	
Styremedlem Ragnar Sørensen	på valg	
Varamedlem		
Bodil Tønnessen	på valg	
Britt Solstad Gjerpe	på valg	
Valgkomité		
Bodil Tønnessen	på valg	
Britt Solstad Gjerpe	på valg	
Forslag til nytt styre		
Leder Edvard Ryholt	1 år igjen	
Sekretær Kirsti Roberg	lår igjen	
Styremedlem Eldar Dybvik	velges for 2 år	
Varamedlem		
Bodil Tønnessen	velges for 1 år	
Elin Blomberg	velges for 1 år	
Valgkomité		
Rolf Hugo Tangerud	velges for 1 år	
Vivian Gjersøe	velges for 1 år	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeierforbund, 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.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

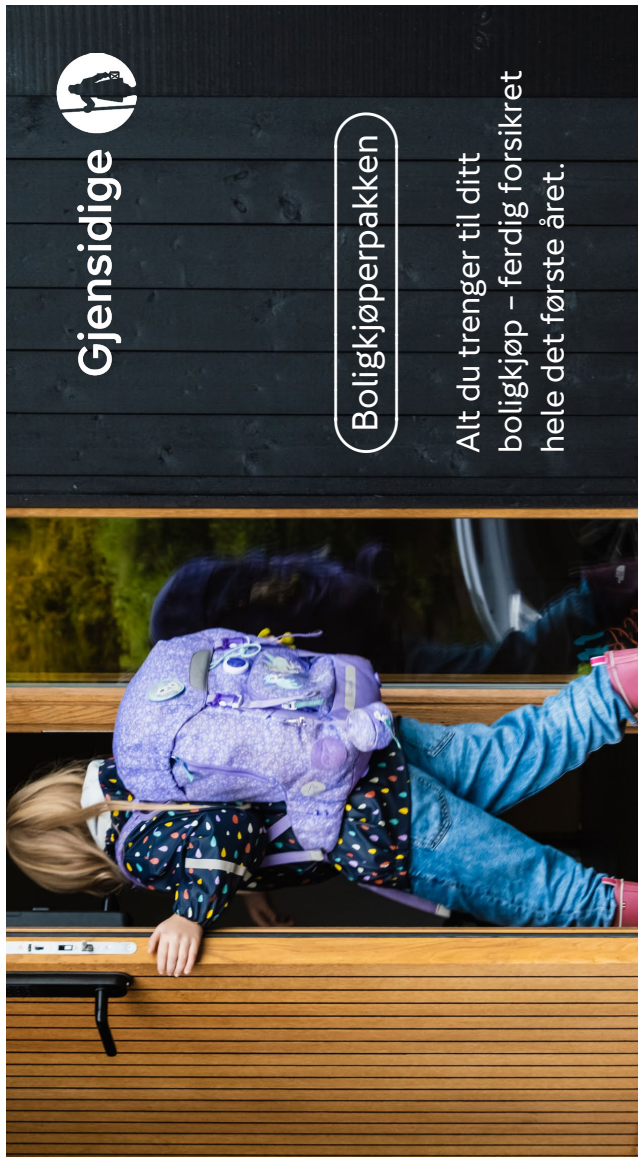
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard 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, kakerlakker 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventninger 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!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge 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.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den 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!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEFno](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[Eiendom Norge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

GUENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

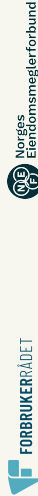
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbuds»), 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: 28260299

Adresse: Skiringsalgaten 1 C, 3116 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1009, BNR 340, snr 3 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAV 1: PERSONNR:

NAV 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 04.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmeidler § 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS



SØKNAD OM LEILIGHET I TILKNYTNING TIL
MIDTLØKKEN AKTIVITETSHUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

NAVN: _____ SIVILSTAND: _____

ADRESSE: _____ POSTNR./STED: _____

FØDSELSNR.: _____ TLF: _____

TIDL. YRKE: _____ BOTID I TØNSBERG: _____

EKTEFELLE/SAMBOER: _____ FØDSELSNR.: _____

NÆRMESTE PÅRØRENDE: _____ TLF: _____

NÅVÆRENDE BOFORHOLD:

ER DU FØRSEGANGSSØKER ELLER HAR DU SØKT BOLIG PÅ MIDTLØKKEN
TIDLIGERE (I SÅ FALL NÅR – CA. DATO): _____

HELSETILSTAND:

ØKONOMISKE FORHOLD:

INNTÆKT/PENSJON/TRYGD PR. ÅR: _____

FORMUE: _____

INNTÆKT EKTEFELLE/SAMBOER PR. ÅR: _____

FORMUE EKTEFELLE/SAMBOER: _____

EIER DU FLERE BOLIGER: _____

MITT BUD PÅ LEIL.NR.: _____ ER KR: _____

BEHOV FOR GARASJEPLASS: JA () NEI ()

SOM BEBOER ØNSKER JEG Å DELTA I SERVICEAKTIVITETER: JA () NEI ()

INNSKUDD OG HUSLEIE: SE SALGSOPPGAVE.

LEILIGHETEN PÅ MIDTLØKKEN AKTIVITETSHUS KAN SØKES AV
ALDERSTRYGDEDE MED BOTID I TØNSBERG KOMMUNE OG KOMMUNEN VIL
STÅ FOR TILDELINGEN. KRAV TIL BOTID ER MINIMUM 2 ÅR AV DE SISTE 10 ÅR.

SØKNADEN MÅ VÆRE HOS MEGLER INNEN FRISTEN. SE SALGSOPPGAVE.

Tønsberg, den _____ Underskrift: _____

Mottatt sign. _____ Dato: _____

