



aktiv.

Slagenveien 66A, 3117 TØNSBERG

**Tiltalende enderrekkehus m/solrike  
uteplasser, moderne standard og  
garasje. Lettstelt bolig nær byens  
fasiliteter!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

**Mobil** 909 82 998

**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 600 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 175 840,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 777 230,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 317,-  
**Selger:** Vibece Hoel

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 98/112 kvm  
**Tomtstr.:** 9736 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1010, bnr. 317  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1312250103

# Tiltalende enderekkehus m/ed solrike uteplasser, moderne standard og garasje.

Pent og tiltalende enderekkehus med attraktiv beliggenhet! Boligen går over to plan og har en praktisk og gjennomtenkt løsning. Det medfølger egen biloppstillingsplass rett utenfor inngangen (mulighet for el-lader), garasjeplass i rekke og stor gjesteparkering.

I 1. etasje finner du et tidløst kjøkken som har godt med skapplass, pent bad, kontor/bod, samt en koselig veranda - perfekt for morgenkaffen.

I 2. etasje ligger en romslig stue med utgang til skjermet og solrik terrasse, to gode soverom og bad. Enderekkehusets beliggenhet gir ekstra uteareal med gressplen på to platåer.

Dette er et svært hyggelig rekkehus med solrike uteplasser, moderne standard og sentral beliggenhet - et utmerket valg for både par, små familier og deg som ønsker en lettstelt bolig nær byens fasiliteter!



# Innhold

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                | 2   |
| Om eiendommen .....                    | 4   |
| Tilstandsrapport .....                 | 54  |
| Egenerklæring .....                    | 85  |
| Informasjon fra forr.fører .....       | 90  |
| Protokoll og årsberetning .....        | 93  |
| Vedtekter .....                        | 117 |
| Husprdensregler .....                  | 127 |
| Reguleringskart med bestemmelser ..... | 129 |
| Ferdigattester .....                   | 140 |
| Byggemeldte tegninger .....            | 144 |
| Energiattest .....                     | 155 |
| Servitutter .....                      | 162 |
| Nabolagsprofil .....                   | 171 |
| Budskjema .....                        | 179 |



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 14 kvm

BRA totalt: 112 kvm

TBA: 54 kvm

### Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 kvm Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, bad og kontor (ikke godkjent og byggemeldt som bod).

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Stue, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

2. etasje

42 kvm

### Garasjeplass i felles rekke.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg:

Vindfang: 2 m<sup>2</sup>

Gang m/trapp: 8,7 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 12,1 m<sup>2</sup>

Bad: 5,5 m<sup>2</sup>

Kontor: 7,7 m<sup>2</sup>

Areal 2. etg.

Stue: 23 m<sup>2</sup>

Gang: 7,5 m<sup>2</sup>



Soverom 1: 9,7 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 10,6 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 4,7 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 1,5 m<sup>2</sup>

Frittstående bod var ikke mulig å lukke opp på befaringen. Den er målt til ca. 5 m<sup>2</sup>, men er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (under 1,9 m).

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegnet inn boder uten vindu der det i dag er kontor med vindu.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom, kontor etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar: Rørlegger lagt opp til dusjkabinett i 1. etg. og til vaskemaskin i 2. etg., montering av baderomsinnredning og speilskap, ny membran og fliser på bad.

Montering av vindu på kontor.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

9736 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Festet fellestomt.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 9 746,1 kvm og et oppgitt areal på 9 736 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### **Festetid**

Festetiden er 100 år regnet fra 1. januar 1982, med fortrinnsrett til nytt feste, jfr. § 5 i vedheftede kondisjoner.

### **Regulering av festeavgift**

Årlig festeavgift for borettslaget er kr. 20 585,-. Reguleres neste gang i 2027.

Salg av andel i borettslag faller ikke innunder forkjøpsretten etter festekontrakten, men kommunen kan ha forkjøpsrett etter borettslagets vedtekter.

### **Festekontrakt datert**

24.02.1982.

### **Beliggenhet**

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde midt i Tønsberg sentrum. Her bor du tilbaketrukket fra byens mest travle gater, samtidig som du har gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Boligen passer perfekt for deg som ønsker det beste av to verdener - sentral beliggenhet kombinert med en skjermet og fredelig atmosfære.

Fra boligen er det kun få minutters gange til Tønsbergs populære bryggepromenade, kjent for sitt yrende liv, uteservering, båthavn og kulturelle arrangementer gjennom hele året. Byens hovedgate og kjøpesenter ligger rett i nærheten, med et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon er svært godt ivaretatt, med kort vei til togstasjonen og bussholdeplasser, noe som gir ypperlige pendlermuligheter - både til Oslo og øvrige byer i Vestfold. I tillegg er det enkel adkomst til E18 og øvrige hovedveier.

For den som er glad i natur og friluftsliv, er det kort vei til vakre turområder som Slottsfjellet, Frodeåsen og kyststien. Her kan du kombinere det urbane livet med naturopplevelser rett utenfor døren.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en sentral og tilbaketrukket bolig i en av Tønsbergs mest etterspurte adresser.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består av boligblokker, småhus og eneboliger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 1 km.

Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 1.6 km.

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca. 1.6 km.

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 1.8 km.

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 1.8 km.

Greveskogen videregående skole ca. 1.8 km.

Barnehager:

Trudvanglia barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km.

Solvangkirken barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km.

Belmar barnehage (0-5 år) ca. 1.2 km.

### **Offentlig kommunikasjon**

Busstopp i Severin Kjærs vei Tverrveien (Linje 110) ca. 0.4 km.

Tønsberg stasjon ca. 1.5 km.

Sandefjord lufthavn Torp ca. 26 min med bil.

### **Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Rekkehusbolig over to etasjer oppført i 1982, tilknyttet borettslag. Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke. Boligen har normal standard sett i forhold til alder, med flere oppgraderinger av overflater i 2025, herunder maling av vegger og tak, samt utskifting av enkelte gulv. Det er registrert avvik knyttet til bygningsdeler hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, blant annet takteking, vinduer fra byggeår, drenering og tekniske installasjoner. Videre er det påvist forhold som gir økt risiko for fuktpåvirkning i rom under terreng og krypkjeller, hvilket er typiske risikokonstruksjoner for denne bygningstypen og byggeperioden. Begge våtrommene har avvik knyttet til fallforhold, membranløsninger og dokumentasjon. Våtrommene fungerer med dagens bruk, men det må påregnes behov for utbedringer eller rehabilitering over tid. Det er også påvist enkelte forhold som berører helse, miljø og sikkerhet, herunder rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav, manglende radonmåling samt behov for nærmere kontroll av det elektriske anlegget. Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som er naturlig for alder og konstruksjon. For øvrige detaljer henvises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar.

### **UTVENDIG**

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Utvendig malt i 2025. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og en gavl. I stue er det to malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Malte



trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår er 2003 i soverom 1, 2010 i soverom 2, 2009 og 2018 på kjøkken. Midterste vindu i stue er fra byggår, men har nyere isolerglass med ukjent produksjonsår. Vindu på kontor med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2018, montert i 2025. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2019. Overbygget luftbalkong på 2 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk. Terrasse på 40 m<sup>2</sup> med benker i bakkant, med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Levegger på hver side. Montert elektrisk markise foran stuevinduer. Platting på 12 m<sup>2</sup> mellom bolig og utebod. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er vurdert da disse er nærliggende til den besiktigede boligen, selv om det anses som borettslagets vedlikeholdsansvar. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

#### INNVENDIG

Gulver har laminat og 3-stavs parkett. Vegger har malt tapet og malte panelplater. Tak har malte/behandlede plater og malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningsavvik er kontrollert i kjøkken og kontor i 1. etg., samt stue og soverom 1 i 2. etg. Gulv i rom under terreng er av betong, tekket med laminat. Vegger av lecablokker med innforede vegger med panelplater fra 2025. Ved fuktmåling fra inspeksjonsluke på bad ble det målt fuktinnhold på 16,0 vektprosent i treverk. Måleverdien ligger i øvre sjikt av hva som normalt aksepteres for tørt treverk. Boligen har en krypkjeller i enden av 1. etg. med trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller vis luke i vegg fra kontor. Det er etablert ventiler i grunnmur, for lufting/ventilering av krypkjeller. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak panel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper, malt i 2025 og trinnene ble belagt med trinnmatter i tekstil samme år. Det er innvendige malte profilerte dører.

#### VÅTROM

Bad i 1. etg. som tidligere var i bruk som vaskerom med ukjent alder. I 2025 ble en vegg flislagt og det ble satt inn dusjkabinett. Det er flis på en vegg, øvrige vegger med malt tapet. I himling er det malte plater. Gulv er tekket med helsveiset belegg på støpt gulv og det er oppkant mot vegg. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og veggmontert panelovn for oppvarming. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke og ble det målt fuktinnhold på 15,6 vekt-% i treverk. Målepunktet ligger i tilknytning til vegg mot terreng og gulvkonstruksjon uten dokumentert fuktsperre mot grunn. Det er ikke påvist øvrige tegn til fuktskader eller nedbrytning i konstruksjonen.

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder. Det ble lagt ny smøremembran, gulvfliser, baderomsinnredning, speilskap, badekar og opplegg til vaskemaskin i 2025. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv. Det er svakt fall mot sluk. Det er

plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegglimt speil, badekar, opplegg for vaskemaskin og veggmontert panelovn for oppvarming.

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt over benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør. Tilluftspalten kan med fordel økes.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er av kobber fra byggeår. Stoppekran plassert i bad i 1. etg. Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Stakeluke på bad i 1. etg. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt mekanisk ventilasjon fra kjøkken, kontor, begge bad og toalettrom. Viftehastigheten styres fra kjøkken.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009, plassert i rom under trapp.

Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Sikringsskap er plassert i vindfang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er synlig vorteplast mot grunnmur ved et tilfeldig sted ved fjerning av snø. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og føres videre bort fra bygning. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og HMS.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Ved befaring var taket snødekket og ikke videre inspisert. Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

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

Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Takkonstruksjon/Loft:

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og en gavl. Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble påvist fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt.

Sutakplatene fremstår noe nedbøyd som medfører redusert lufting i nedre del av takkonstruksjonen.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak:

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens ved liten/ingen lufting kan medføre kondensskader.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap

og forhindre kondensproblemer.

Vinduer:

I stue er det to malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår med noe kald trekk.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

Andre utvendige forhold:

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er vurdert da disse er nærliggende til den besiktigede boligen, selv om det anses som borettslagets vedlikeholdsansvar. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

## INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningsavvik er kontrollert i kjøkken og kontor i 1. etg., samt stue og soverom 1 i 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m på kjøkken.

21 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m på soverom 1.

Noe knirk er registrert på soverom 2.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak:

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

Rom Under Terreng:

Gulv i rom under terreng er av betong, tekket med laminat. Vegger av lecablokker med innforede vegger med panelplater fra 2025. Ved fuktmåling fra inspeksjonsluke på bad ble det målt fuktinnhold på 16,0 vektprosent i treverk. Måleverdien ligger i øvre sjikt av hva som normalt aksepteres for tørt treverk. Det er ikke påvist øvrige tegn til fuktskader eller nedbrytning i konstruksjonen. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater i kontoret. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvensen av forhøyet fukt er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

Krypkjeller:

Boligen har en krypkjeller i enden av 1. etg. med trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller vis luke i vegg fra kontor. Det er etablert ventiler i grunnmur, for lufting/ventilering av krypkjeller. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak panel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

I krypkjelleren er det fall mot bygningsmassen og det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er synlig saltutslag på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken i krypkjelleren, og fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes bort fra bygningsmassen. Manglende fuktsperre og feil fall kan føre



til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen.

Innvendige dører:

Det er innvendige malte profilerte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene går i terskel/gulv og det er skade på dørlist på soverom 1.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

## 1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling:

Det er flis på en vegg, øvrige vegger med malt tapet. I himling er det malte plater.

Vurdering av avvik:

Det er benyttet malte trelister i dusjsonen, noe som er et uegnet materiale for våtrom. I tillegg er det en stor åpning inn til rommet under trappen.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens avvik, men dette forutsetter varsom bruk og fortsatt benyttelse av dusjkabinett.

Overflater Gulv:

Gulv er tekket med helsveiset belegg på støpt gulv og det er oppkant mot vegg. Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Målt 13 mm fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett med avløp direkte til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent alder på belegget og sluk i gulv. Det er manglende tettesjikt bak dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med dagens avvik, men dette forutsetter varsom bruk og fortsatt benyttelse av dusjkabinett.

Dersom dusjkabinett fjernes, vil rommet ikke være egnet for åpen dusjløsning. Økt fuktbelastning vil da medføre betydelig risiko for fuktskader, lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner og påfølgende behov for omfattende utbedringer.

Sanitærutstyr og innredning:

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og veggmontert panelovn for oppvarming.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktsveller på siden av innredningen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsinnredningen med fuktsveller, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke og ble det målt fuktinnhold på 15,6 vekt-% i treverk. Målepunktet ligger i tilknytning til vegg mot terreng og gulvkonstruksjon uten dokumentert fuktsperre mot grunn. Det er ikke påvist øvrige tegn til fuktskader eller nedbrytning i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

Måleverdien indikerer forhøyet fukt og økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Økt fuktbelastning over tid kan medføre redusert levetid på konstruksjonen og behov for tiltak

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv. Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Målt 10 mm fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for

vannansamling i enkelte områder av badet.

Det forutsettes videre bruk av badekar (evt. dusjkabinett) med avløp direkte til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på vegger.

Løsning for gulvmembran og overgang mellom gulv og vegg er ukjent.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servanten som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Forholdene bør følges opp. Ved tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning må tiltak iverksettes. Det bør påregnes behov for utbedring eller rehabilitering av våtrommet med tiden.

Membranens levetid påvirkes av kvalitet, utførelse og bruk. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for svikt i membranløsningen. En eventuell svikt kan medføre lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, herunder skjulte skader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannrør er av kobber fra byggeår. Stoppekran plassert i bad i 1. etg.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør:

Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Stakeluke på bad i 1. etg. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av

alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

#### TOMTEFORHOLD

##### Fuktsikring og drenering:

Det er synlig vorteplast mot grunnmur ved et tilfeldig sted ved fjerning av snø.

Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og føres videre bort fra bygning. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

##### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet og det mangler klemlist i topp av vorteplast.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

##### Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

Regelmessig spyling-vedlikehold av drensledning må påregnes.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

##### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

##### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

##### Forhold som har fått TG3:

Ingen.

##### HMS:

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan

påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Grunnet nevnte punkter under "elektrisk anlegg" er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, boligen ligger ca midt i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker og moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 87 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Rekkverkshøyde til balkongen på 91 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det er 6 cm mellom liggende rekkverk. Avstand mellom horisontalt rekkverk skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

I krypkjelleren er det avvik i branncelleinndeling mot nabo ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket.

Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre branncelleinndelingen i krypkjelleren slik at den tilfredsstiller dagens byggt tekniske forskrifter. Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling medfører økt risiko for spredning av brann mellom boenheter, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.01.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Stoppekran på vannrør 2 etg, lagt opp til vann og avløp til vaskemaskin og fjernet det gamle. Fjernet gamle fliser på badgulv i 2

etg, ny membran og nye fliser på gulv på badet. Oppgradert bad i 1 etg med nytt dusjkabinett og fliser på en vegg. Arbeid utført av Christensen Cc rørservice AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Beskrivelse: Fornyet med membran og slukmansjett.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Montert stoppekraner på vannrør til 2 etg og klargjort til dusj på bad i 1 etg. ( nytt dusjkabinett) Nytt opplegg , vann og avløp, til vaskemaskin i 2 etg og monterte ny baderomsinnredning i 2 etg. Arbeid utført av Christensen Cc rørservice AS.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Monterte vindu i bod/garderoverom i 1 etg. Arbeid utført av T. Hansen Bygg Vaktmesterservice.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Beskrivelse: Avtale med borettslaget om tillatelse til å montere EL-billader på husveggen. Godkjent parkeringsplass ved husveggen , som er utført av Jørgensen Drift ( utgraving av plen og oppfylling av grus til bilparkering).

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

## **Innhold**

Pent rekkehus hvor du finner vindfang, gang m/trapp, kjøkken, bad og kontor (ikke godkjent og byggemeldt som bod) i 1. etasje.

I 2. etasje finner du stue, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom og toalettrom.

I tillegg disponerer boligen er frittstående bod på ca. 5 m<sup>2</sup> og en garasjeplass i felles rekke.

## **Standard**

Pent og tiltalende enderekkehus med sentral og attraktiv beliggenhet på Kilen/Solvang i Tønsberg. Boligen går over to plan og har en praktisk og gjennomtenkt planløsning. Det medfølger egen biloppstillingsplass rett utenfor inngangsdøren.

Kjøkkenet ligger i 1. etasje og fremstår som lyst og delikat, pusset opp i senere tid med moderne fargevalg. Her er det god skap- og benkeplass, samt plass til spisebord ved vindu. Fra kjøkkenet er det enkelt å ta med seg morgenkaffen ut på den koselige verandaen i forkant av boligen – et hyggelig sted å starte dagen.

I 1. etasje finner man også et pent ekstra bad med dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin. En tidligere bod er omgjort til kontor og har fått satt inn vindu, noe som gir et anvendelig rom som egner seg godt til hjemmekontor eller hobbyrom.

Stuen er plassert i 2. etasje og har direkte utgang til en deilig og skjermet terrasse med solforhold fra ettermiddag til kveld. Terrassen kan også nås via utvendig trapp rundt



huset. Stuen er romslig og innbydende med delikate farger på alle flater, store vindusflater og god plass til både spisegruppe og sittegruppe.

I 2. etasje finner man videre to gode soverom samt et pent bad, noe som gir en praktisk og privat sone adskilt fra boligens inngangsparti og kjøkken.

Dette er et svært hyggelig enderekkehus med solrike uteplasser, moderne standard og sentral beliggenhet – et utmerket valg for både par, små familier og deg som ønsker en lettstelt bolig nær byens fasiliteter.

Eiers ord:

"Det jeg har likt best med boligen er at den ligger nært til sykehus, butikker og sentrum. Boligen er godt lydisolert og naboer er veldig hyggelige. Stor gjesteparkering og i tillegg har jeg fått tillatelse til å lage egen parkering ved husveggen min og eventuelt installere el-bil lader . Jeg har laget egen parkeringsplass, men ikke installert el-bil lader. Min leilighet disponerer gressplen som er ved endeveggen og som er på to platåer".

### **Innbo og løsøre**

Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin, biopeis og plissegardiner medfølger salget. Veggmonterte hyller, plissegardiner på soverom 1 (med balkong) og lysekroner medfølger ikke salget.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Borettslaget har en garasjeplass til hver andel, som følger med leiligheten i følge Obos. Beboerne leier ut garasjen selv hvis de ikke har brukt for den. I tillegg er det 38 P-plasser, til blant annet besøkende. For enkelte andelseiere er det mulighet for å opparbeide p-plass ved egen leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke tillatt og lade elbiler i garasjene, da det elektriske anlegget ikke er beregnet til dette. Ladning av elbiler skal skje hos hver enkelt beboer ved inngangspartiet.

Boligen har egen biloppstillingsplass rett utenfor inngangspartiet hvor eier har fått tillatelse til å installere el-bil lader (ikke montert) i følge selger.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 89250288

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Veggmonterte panelovner og vedovn i stue. I tillegg er det biopeis i gang fra 2025, vurdert som dekor-/tilleggsvarme ifølge takstmann.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Det er montert vedovn i stue med fliser på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag.

Det var tilsyn fra brannvesenet i 02.08.2016 med følgende kommentar for denne enheten: Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget i boenheten.

Siste feiebesøk var 28.06.2022.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

**Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 3 600 000

**Omkostninger kjøper**

3 600 000 (Prisantydning)

---

175 840 (Andel av fellesgjeld)

---

3 775 840 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 777 230 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 786 130 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 788 930 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 769 861 for år 2023

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 079 445 for år 2023

**Andre utgifter**

Innmelding til Obos er kr. 500,- pr. pers.

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Grunnpakke fra Telenor, drift av laget, plenklipping, snømåking, kommunale avgifter, festeavgift, felles byggforsikring, drift av laget m.m.

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

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 317

### Andel Fellesgjeld

Kr 175 840

### Fellesgjeld pr. dato

25.11.2025

### Kommentar fellesgjeld

Kapitalkostnader: for andel lån kr.5 421,16,-.

### Andel fellesformue

Kr 33 538

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Trudvanglia Borettslag

### Organisasjonsnummer

953306069

### Andelsnummer

7

### Om borettslaget

TRUDVANGLIA BORETTSLAG, Orgnr: 953306069.

Styreleder: Terje Haugan.

Utført arbeid i 2024:

- Levert ut batterier røykvarslere til alle beboere.
- Byttet diverse viftemotorer og kjøkken hetter.

- Gått over og ettersett samtlige garasje taker.
- Startet utbedring av sportsboder med stående kledning.
- Foretatt sikkerhetsrunder for lekeplasser for 2024 etter forskriftene fra eksternt firma.
- Fjernet 7 trær i borettslaget, og fjernet busker på 3 steder og erstattet med plen.
- Plantet 3 nye trær på fellesområdet.
- Byttet ut råtne kledningsbord på garasjerekkene.
- Valg av hus farge for maling i 2025, hvor hver enkelt rekke har bestemt sin farge for maling i 2025.

Planlagt arbeid for 2025:

- Fortsette bytte vinduer og ytterdører etter behov.
- Fortsette utbedring av sportsboder med stående kledning.
- Male alle husrekker.
- Male garasjene på dugnad.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Borettslaget har 1 lån:

Svenska Handelsbanken AB NUF med Lånenr.: 94817257555.

Lånetype: Annuitetslån med rentesats: 5,05 %.

Restsaldo kr. 14 304 720,-.

Innfrielsesdato: 30.03.2036.

Type rente: Flytende rente. Terminer i året: 4

Det er ikke IN-ordning på lånet.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Salg av andel i borettslag faller ikke innunder forkjøpsretten etter festekontrakten, men kommunen kan ha forkjøpsrett etter borettslagets vedtekter.

### **Regnskap/budsjett**

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 1 163 344,-. Budsjettet for 2025 var satt til kr. 6 692 600,- i underskudd. Det var budsjettert med kr 7 500 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av husene ila 2025 som skylder store deler av underskuddet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi etter dette klokkeslettet unngår å forstyrre.

Alle beboere er pliktig til å sette seg inn i kildesorteringen i søppelbodene.

Alle beboerne er pliktig til å sørge for at hekker IKKE har vokst ut over normal bredde og høyde. Hekker kan ha maksimum 2 meter, med unntak her er de steder der hekken ligger lavere enn veien da vil høydeforskjellen utlignes. Trær på eget areal er beboers ansvar og bør derfor ikke bli for høye og uhåndterlige. Beboeres busker og trær, skal ikke ha en høyde mer enn et maksimum på 3 meter. Klatreplanter som eks. villvin ol., som fester seg til husvegger er forbudt.

Det tillates kun gass grill i borettslaget.

Bileiere skal plassere sine kjøretøy i garasjen eller egen oppstillingsplass. Besøkende bør parkere på parkeringsplass. Garasjedørene skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde maksimum én hund og én katt pr. bolig. Unntak: Andelseiere som kan dokumentere at de var i besittelse av flere hunder eller katter før tildeling av andel, kan beholde disse. Hunder må has i bånd ved lufting. Ekskrementer må den enkelte

husdyreier selv fjerne.

Se borettslagets husordensregler § 13 for mer informasjon.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1010, bruksnummer 317 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 7 i Trudvanglia  
Borettslag med orgnr. 953306069

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger  
eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/1010/317:

24.02.1982 - Dokumentnr: 2192 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 7,302

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

ANFØRT PRIORITET: FORKJØPSRETTE HAR PR ETTER HUSBANKEN

MED FLERE BESTEMMELSER

-----  
Nye vilkår

-----  
Nye vilkår

FESTERETTEN UTVIDET TIL Å OMFATTE GNR. 1010, BNR. 347

Festekontrakten/servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

27.01.2023 - Dokumentnr: 98905 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Gjelder feste

Rettighetshaver: Lede AS, Org.nr: 979 422 679.

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler, festers  
rettigheter og forpliktelser m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere



Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

19.11.1981 - Dokumentnr: 7883 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:1010 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 966382 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1010 Bnr:317

01.01.2024 - Dokumentnr: 768645 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1010 Bnr:317

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg for Slagenveien 64, 66, 72, 78 og 80 datert 05.08.1985.

Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering for Slagenveien 60 E & F, 62 B, C, D, E & F, 64 A, B, C, D, E & F, 66 A, B & C, 68 A, B, C & D datert 30.10.2023.

Det foreligger ferdigattest for 74 garasjer på Trudevanglia datert 13.02.1935.

Det foreligger byggemeldte tegninger for tilbygg for Slagenveien 58-84 datert 30.03.2017.

Det foreligger byggemeldte tegninger for fasade og underetasje datert 26.05.1981.

Det foreligger byggemeldte tegninger for fasade og plan datert 10.09.1981.

Det foreligger byggemeldte tegninger for fasade og plan datert 08.01.1981.

Det foreligger byggemeldte tegninger fasade for garasjerekke datert 03.01.1983.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontoret i 1. etasje som er innredet og brukt som kontor ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene til rømningsvei og lys. Disse rommene er for øvrig angitt som bod i bygningstegningene, og bruksendring er ikke søkt og godkjent. Det er og satt inn vindu her som ikke er byggemeldt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattester og byggemeldte tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven ellers kan fås ved henvendelse til megler.

Garasje 1958, tegninger på garasjen mangler dessverre i kommunens arkiv

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.08.1985.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse (nåværende), flomfare, gang/sykkelvei (nåværende), ras- og skredfare, veg (nåværende og reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Plan: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024).

Gjeldende reguleringsplaner:

eiendommen ligger i et regulert område med PlanID: 3905 20140105.

Plannavn: Kilen vest (18.05.2017).

Reguleringsformål: Annen veggrunn - grøntareal.

Relaterte planer:

PlanID - plannavn:

00124 - Trudvanglia (18.10.2017)

00150 - Del av eiendommene 8/6, 8/38, 8/39, 8/44, 8/40 og 8/45 beliggende mellom heimdalkrysset og Ringveien (19.6.2013)

20100020 - Kilen (19.6.2013)

20110038 - Solkilen (3.2.2016)

61236 - Ringvei Nord. Parsell: Slagendalen - Kilen (8.5.2002)

61237-B1 - Ringvei Nord, Parsell - Kryssområde Kilen Vest (25.11.2005)

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Se borettslagets vedtekter § 4-2 for mer informasjon.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kaia Hostvedt Dahle  
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner  
[kaia.dahle@aktiv.no](mailto:kaia.dahle@aktiv.no)  
Tlf: 909 82 998

### **Oppdragstaker**

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

**Salgsoppgavedato**

27.01.2026

































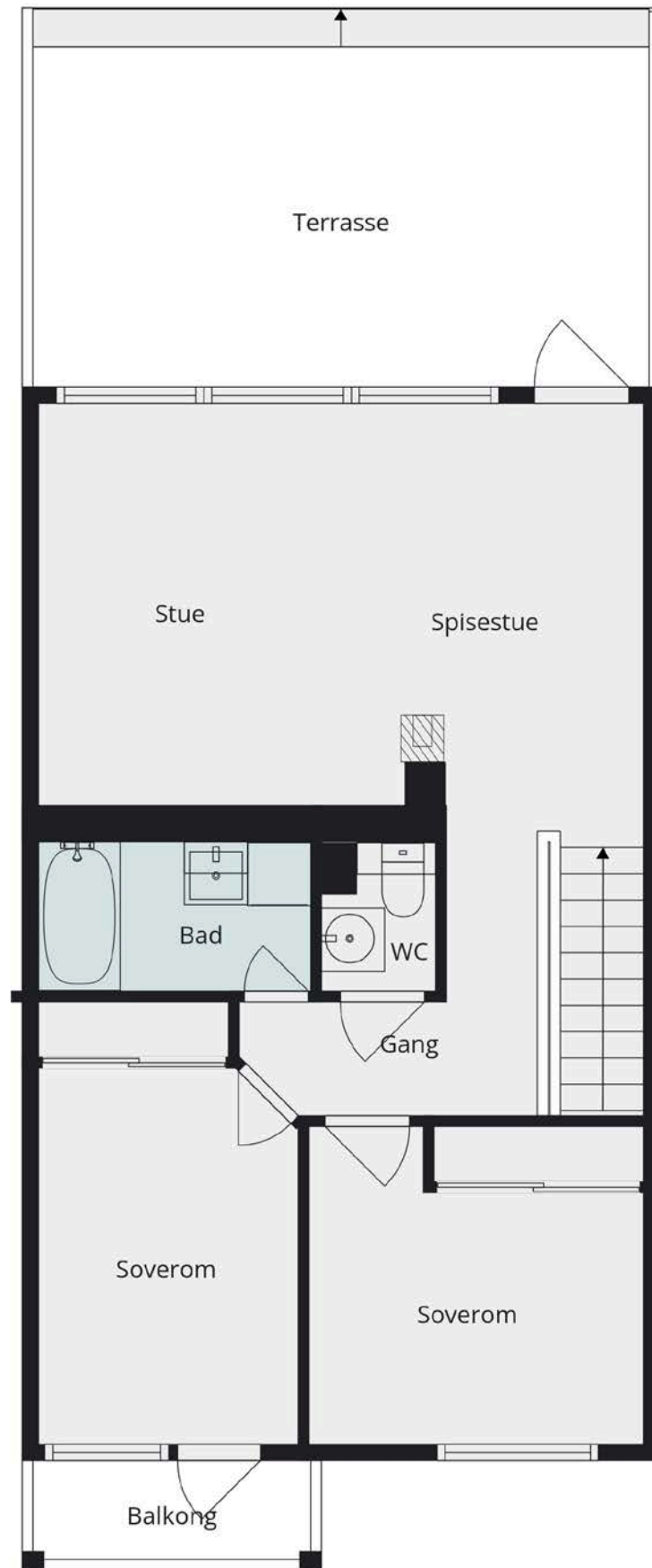


















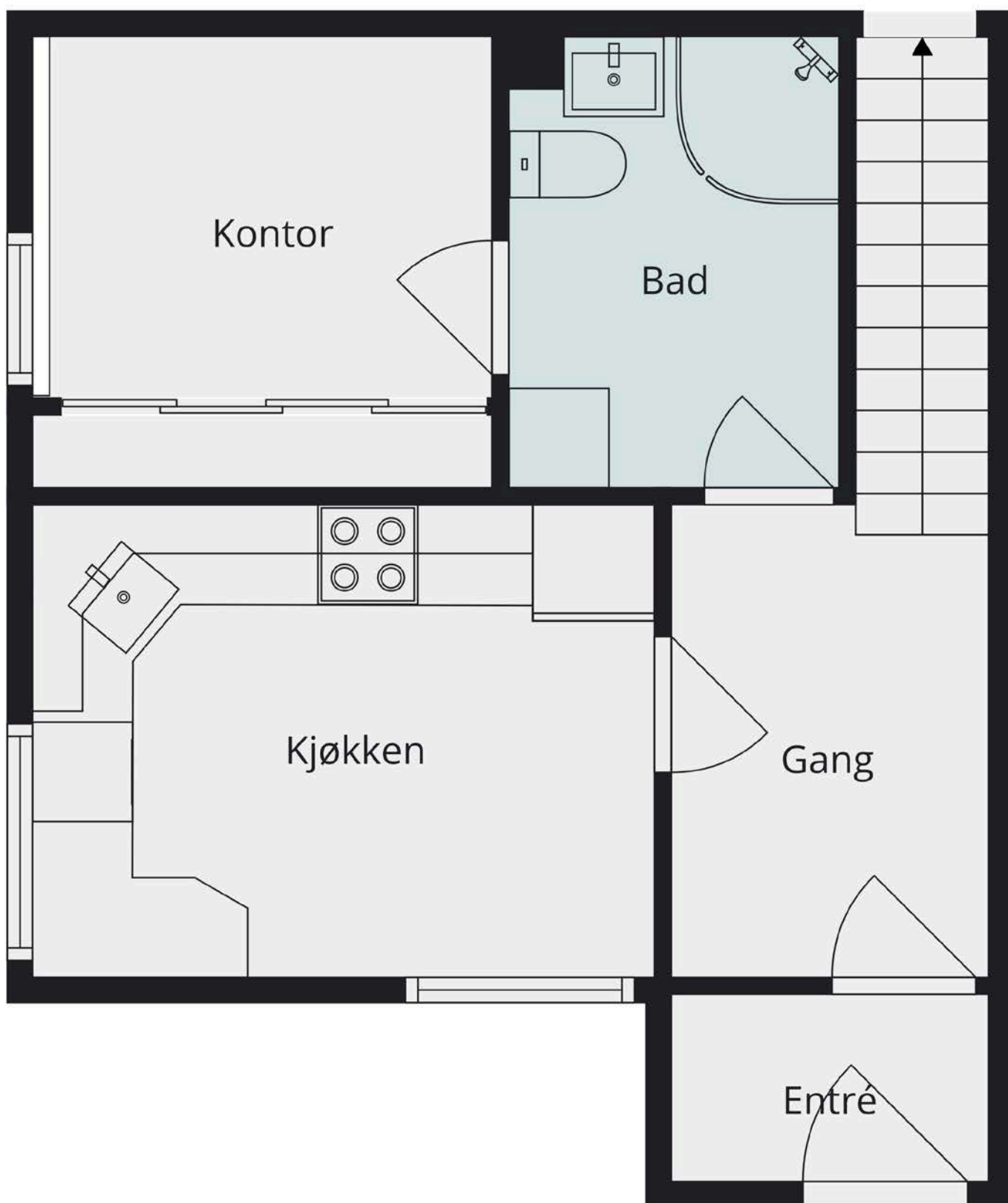




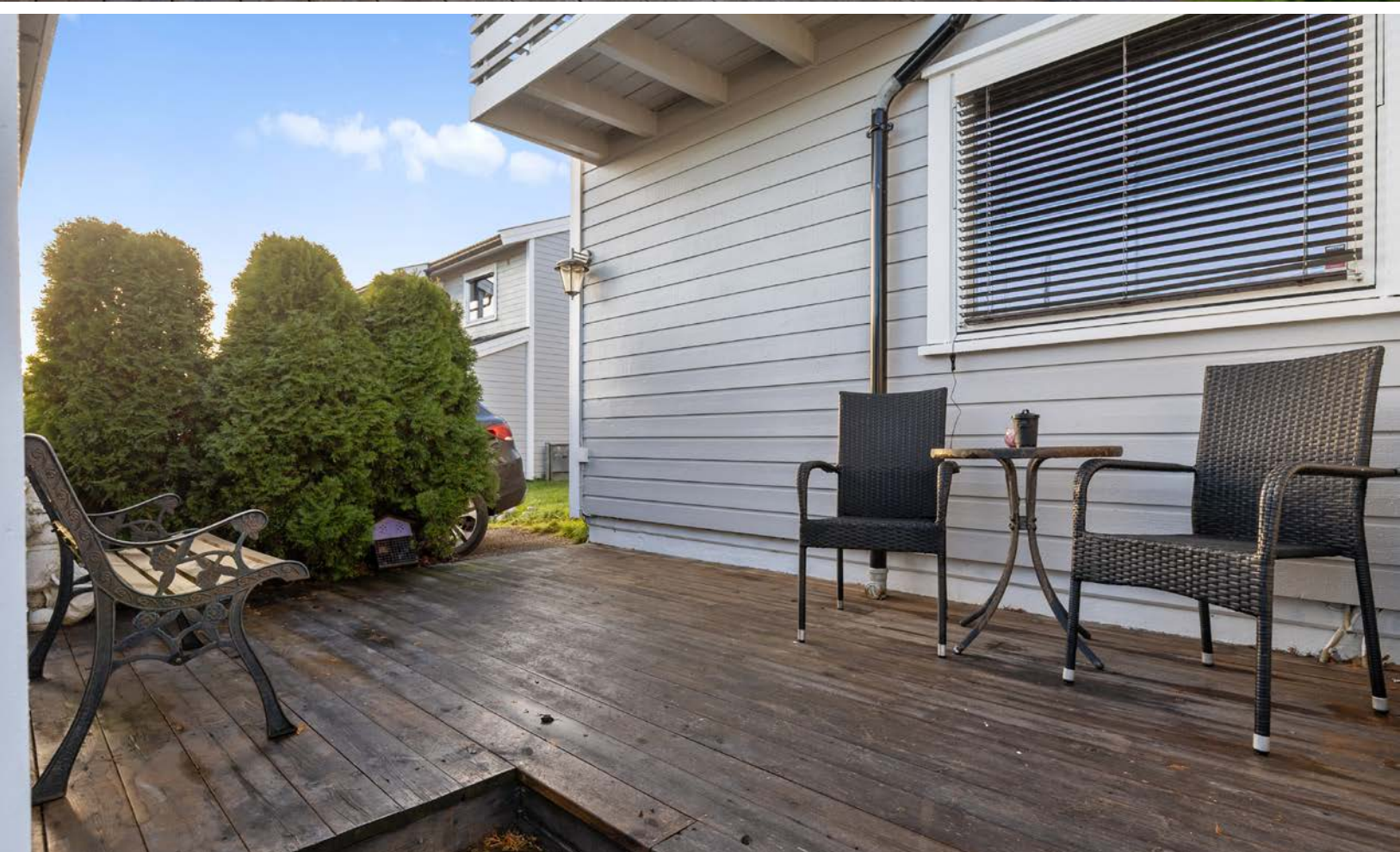




















# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Slagenveien 66A , 3117 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1010, bnr. 317

 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 21248-1694

Referansenummer: TI3460

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



**Drammen[Takstsenter]**  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstsent AS]  
for eiendomsverdi  
"De eiendomsverdi"

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og 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 straffeansvar.



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusbolig over to etasjer oppført i 1982, tilknyttet borettslag. Det medfølger garasje plass i felles garasjerekke.

Boligen har normal standard sett i forhold til alder, med flere oppgraderinger av overflater i 2025, herunder maling av vegger og tak, samt utskifting av enkelte gulv.

Det er registrert avvik knyttet til bygningsdeler hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, blant annet takteking, vinduer fra byggeår, drenering og tekniske installasjoner. Videre er det påvist forhold som gir økt risiko for fuktpåvirkning i rom under terreng og krypkjeller, hvilket er typiske risikokonstruksjoner for denne bygningstypen og byggeperioden.

Begge våtrommene har avvik knyttet til fallforhold, membranløsninger og dokumentasjon. Våtrommene fungerer med dagens bruk, men det må påregnes behov for utbedringer eller rehabilitering over tid.

Det er også påvist enkelte forhold som berører helse, miljø og sikkerhet, herunder rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav, manglende radonmåling samt behov for nærmere kontroll av det elektriske anlegget.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt, men med et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov som er naturlig for alder og konstruksjon. For øvrige detaljer henvises det til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar.

## Rekkehus - Byggeår: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Utvendig malt i 2025.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og en gavl.

I stue er det to malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår er 2003 i soverom 1, 2010 i soverom 2, 2009 og 2018 på kjøkken. Midterste vindu i stue er fra byggeår, men har nyere isolerglass med ukjent produksjonsår.

Vindu på kontor med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2018, montert i 2025.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2019.

Overbygget luftebalkong på 2 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende rekkverk.

Terrasse på 40 m<sup>2</sup> med benker i bakkant, med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Levegger på hver side. Montert elektrisk markise foran stuevinduer. Platting på 12 m<sup>2</sup> mellom bolig og utebod. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er vurdert da disse er nærliggende til den besiktigede boligen, selv om det anses som borettslagets vedlikeholdsansvar. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygninger vurderes der slike planer foreligger.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har laminat og 3-stavs parkett.

Vegger har malt tapet og malte panelplater.

Tak har malte/behandlede plater og malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i kjøkken og kontor i 1. etg., samt stue og soverom 1 i 2. etg.

Det er montert vedovn i stue, fliser på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke på bad i 1. etg.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 28.06.2022.

Gulv i rom under terreng er av betong, tekket med laminat.

Vegger av lecablokker med innforede vegger med panelplater fra 2025.

Ved fuktmåling fra inspeksjonsluke på bad ble det målt fuktinnhold på 16,0 vektprosent i treverk. Måleverdien ligger i øvre sjikt av hva som normalt aksepteres for tørt treverk.

Boligen har en krypkjeller i enden av 1. etg. med trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst til krypkjeller vis luke i vegg fra kontor.

Det er etablert ventiler i grunnmur, for lufting/ventilering av krypkjeller.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak panel.

Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper, malt i 2025 og trinnene ble belagt med trinnmatter i tekstil samme år.

Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. som tidligere var i bruk som vaskerom med ukjent alder. I 2025 ble en vegg flislagt og det ble satt inn dusjkabinett.

Det er flis på en vegg, øvrige vegger med malt tapet. I himling er det malte plater.

Gulv er tekket med helsveiset belegg på støpt gulv og det er oppkant mot vegg.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og veggmontert panelovn for oppvarming.

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke og ble det målt fuktinnhold på 15,6 vekt-% i treverk.

Målepunktet ligger i tilknytning til vegg mot terreng og gulvkonstruksjon uten dokumentert fuktsperre mot grunn.

Det er ikke påvist øvrige tegn til fuktskader eller nedbrytning i konstruksjonen.

# Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder.  
Det ble lagt ny smøremembran, gulvfliser, baderomsinnredning, speilskap, badekar og opplegg til vaskemaskin i 2025.  
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det er flislagt gulv.  
Det er svakt fall mot sluk.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegglimt speil, badekar, opplegg for vaskemaskin og veggmontert panelovn for oppvarming.  
Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Flislagt over benkeplate.  
Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

## SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.  
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.  
Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør. Tilluftspalten kan med fordel økes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.  
Stoppekran plassert i bad i 1. etg.  
Innvendig avløp er av plast fra byggeår.  
Stakeluke på bad i 1. etg.  
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt mekanisk ventilasjon fra kjøkken, kontor, begge bad og toalettrom. Viftehastigheten styres fra kjøkken.  
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.  
Veggmonterte panelovner og vedovn i stue. I tillegg er det biopeis i gang fra 2025, vurdert som dekor-/tilleggsvarme.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2009, plassert i rom under trapp.  
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.  
Sikringsskap er plassert i vindfang.  
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Det er synlig vorteplast mot grunnmur ved et tilfeldig sted ved fjerning av snø.  
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres videre bort fra bygning.  
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset.  
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.  
Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.  
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår,

tilkoblet det offentlige.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegnet inn boder uten vindu der det i dag er kontor med vindu.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom, kontor etc) er meldepliktig.

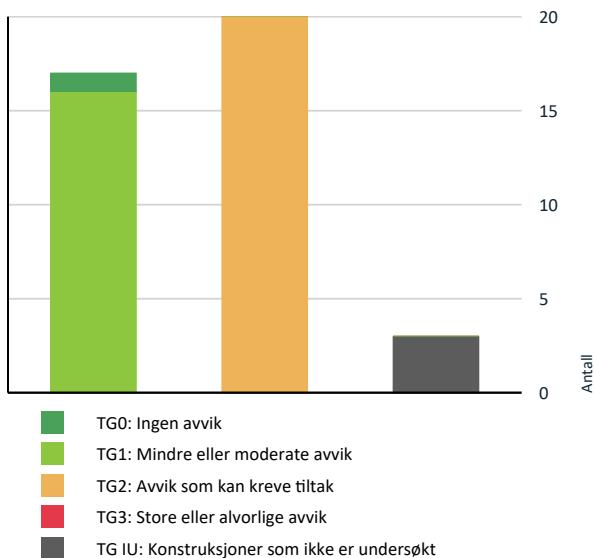
## Garasjeplass i felles rekke.

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2025. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

[Gå til side](#)



**Tekniske installasjoner > Oppvarming**

[Gå til side](#)



**Tomteforhold > Terrengforhold**

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



**Utvendig > Taktekking**

[Gå til side](#)



**Utvendig > Nedløp og beslag**

[Gå til side](#)



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)



**Utvendig > Vinduer**

[Gå til side](#)



**Utvendig > Andre utvendige forhold**

[Gå til side](#)



**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Gå til side](#)



**Innvendig > Rom Under Terreng**

[Gå til side](#)



**Innvendig > Kryp kjeller**

[Gå til side](#)



**Innvendig > Innvendige dører**

[Gå til side](#)



**Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)



**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**

[Gå til side](#)



**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**

[Gå til side](#)



**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**

[Gå til side](#)



**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**

[Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



### Byggeår

1982

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.  
Ved befaring var taket snødekket og ikke videre inspisert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår.  
Trinn montert for feier.  
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.



# Tilstandsrapport

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.  
Utvendig malt i 2025.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.  
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.  
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.  
Adkomst til gulvet loft via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.  
Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser og en gavl.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble påvist fuktskjolder på undertak. På befaringsdagen ble det ikke påvist noe unormalt med fukt.  
Sutakplatene fremstår noe nedbøyd som medfører redusert lufting i nedre del av takkonstruksjonen.  
Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens ved liten/ingen lufting kan medføre kondensskader.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.



Fuktskjolder, men ikke påvist noe unormalt med fukt.



Lite luft i nedre del mot gesims.

## TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsår er 2003 i soverom 1, 2010 i soverom 2, 2009 og 2018 på kjøkken. Midterste vindu i stue er fra byggår, men har nyere isolerglass med ukjent produksjonsår.  
Vindu på kontor med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2018, montert i 2025.

## TG 2 Vinduer

I stue er det to malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår med noe kald trekk.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

## 1 TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2017.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2019.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 1 TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget luftbalkong på 2 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre. Liggende rekkverk.

Terrasse på 40 m<sup>2</sup> med benker i bakkant, med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre. Levegger på hver side. Montert elektrisk markise foran stuevinduer.

Platting på 12 m<sup>2</sup> mellom bolig og utebod. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrasser er ikke fullt ut inspisert grunnet de var snødekte ved befaring. Ved fjerning av snø på et tilfeldig sted ble det observert noe værslitte terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det bør gjennomføres fullstendig inspeksjon av terrassene når de er frie for snø, for å avdekke eventuelle ytterligere skader eller slitasje.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte skader eller råte kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid for terrassene.



Snødekket.



Snødekket.

## 1 TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er vurdert da disse er nærliggende til den besiktigede boligen, selv om

# Tilstandsrapport

det anses som borettslagets vedlikeholdsansvar. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

## Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulver har laminat og 3-stavs parkett.  
Vegger har malt tapet og malte panelplater.  
Tak har malte/behandlede plater og malte takessplater.

I 2025 ble samtlige veggflater malt utenom ett soverom, og samtlige takflater malt utenom to soverom og bad. Det ble også lagt nytt laminatgulv på kjøkken, kontor og stue/gang.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.  
Gulv mot grunn av betong.  
Retningsavvik er kontrollert i kjøkken og kontor i 1. etg., samt stue og soverom 1 i 2. etg.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

17 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m på kjøkken.  
21 mm gjennom hele, og 16 mm innenfor 2 m på soverom 1.  
Noe knirk er registrert på soverom 2.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.  
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



# Tilstandsrapport



Målt høydeforskjell på soverom 1.



Målt høydeforskjell på soverom 1.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue, fliser på gulv i front.  
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke på bad i 1. etg.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.  
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 28.06.2022.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv i rom under terreng er av betong, tekket med laminat.  
Vegger av lecablokker med innforede vegger med panelplater fra 2025.

Ved fuktmåling fra inspeksjonsluke på bad ble det målt fuktinnhold på 16,0 vektprosent i treverk. Måleverdien ligger i øvre sjikt av hva som normalt aksepteres for tørt treverk.

Det er ikke påvist øvrige tegn til fuktskader eller nedbrytning i konstruksjonen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater i kontoret. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.



## 1 TG 2 Kryp Kjeller

# Tilstandsrapport

Boligen har en krypkjeller i enden av 1. etg. med trebjelkelag og stubbegulv.  
Adkomst til krypkjeller vis luke i vegg fra kontor.  
Det er etablert ventiler i grunnmur, for lufting/ventilering av krypkjeller.  
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak panel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I krypkjelleren er det fall mot bygningsmassen og det er manglende fuktsperre på bakken.  
Det er synlig saltutslag på grunnmuren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken i krypkjelleren, og fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes bort fra bygningsmassen. Manglende fuktsperre og feil fall kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen.



## TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk og håndløper, malt i 2025 og trinnene ble belagt med trinnmatter i tekstil samme år.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

## TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene går i terskel/gulv og det er skade på dørlist på soverom 1.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

# Tilstandsrapport



Dør går i terskel.



Skade på dørlist.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etg. som tidligere var i bruk som vaskerom med ukjent alder. I 2025 ble en vegg flislagt og det ble satt inn dusjkabinett. Det er sannsynlig at det er lagt nytt gulvbelegg en gang på 2000-tallet. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på en vegg, øvrige vegger med malt tapet. I himling er det malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet malte trelister i dusjsonen, noe som er et uegnet materiale for våtrom. I tillegg er det en stor åpning inn til rommet under trappen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens avvik, men dette forutsetter varsom bruk og fortsatt benyttelse av dusjkabinett.



Åpning i vegg bak dusj og trelister i våtsone.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med helsveiset belegg på støpt gulv og det er oppkant mot vegg. Det er svakt fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



# Tilstandsrapport

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

Målt 13 mm fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegget av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett med avløp direkte til sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Ukjent alder på belegg og sluk i gulv. Det er manglende tettesjikt bak dusjsjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Våtrommet fungerer med dagens avvik, men dette forutsetter varsom bruk og fortsatt benyttelse av dusjkabinett.

Dersom dusjkabinett fjernes, vil rommet ikke være egnet for åpen dusjløsning. Økt fuktbelastning vil da medføre betydelig risiko for fuktskader, lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner og påfølgende behov for omfattende utbedringer.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og veggmontert panelovn for oppvarming.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsveller på siden av innredningen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsinnredningen med fuktsveller, for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

# Tilstandsrapport



Fuktsveller på innredning.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra inspeksjonsluke og ble det målt fuktinnhold på 15,6 vekt-% i treverk.

Målepunktet ligger i tilknytning til vegg mot terreng og gulvkonstruksjon uten dokumentert fuktsperre mot grunn.

Det er ikke påvist øvrige tegn til fuktskader eller nedbrytning i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Måleverdien indikerer forhøyet fukt og økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Økt fuktbelastning over tid kan medføre redusert levetid på konstruksjonen og behov for tiltak.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje med ukjent alder.

Det ble lagt ny smøremembran, gulvfliser, baderomsinnredning, speilskap, badekar og opplegg til vaskemaskin i 2025.

Veggfliser er ikke skiftet.

Overgangen mellom gulv og vegg er utført med plastbasert kantlist. Utførelsen bak listen er ikke synlig og kan derfor ikke verifiseres visuelt. Eier opplyser at membran skal være ført opp på vegg, men dette kan ikke bekreftes ved besiktigelse.

Det er fremvist bildedokumentasjon av membran på gulv, men dokumentasjonen gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere om membran er ført tilstrekkelig opp på vegg, eller om overgang gulv/vegg er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

På bakgrunn av manglende etterprøvbare dokumentasjon og skjult utførelse vurderes løsningen som en risikokonstruksjon med tanke på fuktsikkerhet i

# Tilstandsrapport

overgang gulv/vegg.

Ved vurdering av våtrommet er tekniske forskrifter gjeldende i perioden ca. 1997–2010 lagt til grunn.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Hull i vegger etter tidligere innfestninger i våtsone tettet.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv.

Det er svakt fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt 10 mm fra topp slukrist til topp synlig membran ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det forutsettes videre bruk av badekar (evt. dusjkabinett) med avløp direkte til sluk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen på vegger. Løsning for gulvmembran og overgang mellom gulv og vegg er ukjent.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servanten som gir økt risiko for fukt i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør følges opp. Ved tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning må tiltak iverksettes. Det bør påregnes behov for utbedring eller rehabilitering av våtrommet med tiden.

Membranens levetid påvirkes av kvalitet, utførelse og bruk. Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for svikt i membranløsningen. En eventuell svikt kan medføre lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, herunder skjulte skader.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegglimt speil, badekar, opplegg for vaskemaskin og veggmontert panelovn for oppvarming.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Det er avtrekk i tak og tilluft under dør.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt over benkeplate.

Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og komfyr.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.  
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte plater i himling.  
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.  
Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør. Tilluftspalten kan med fordel økes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår.  
Stoppekran plassert i bad i 1. etg.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.  
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

## TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.  
Stakeluke på bad i 1. etg.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt mekanisk ventilasjon fra kjøkken, kontor, begge bad og toalettrom. Viftehastigheten styres fra kjøkken.

# Tilstandsrapport

## Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.  
Veggmonterte panelovner og vedovn i stue. I tillegg er det biopeis i gang fra 2025, vurdert som dekor-/tilleggsvarme.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2009, plassert i rom under trapp.  
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.  
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kun fremvist samsvarserklæring fra 2016 med flytting av et stikk.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet ledning fra stikk på bad i 2. etg. er ikke tilstrekkelig festet, skade på lampearmatur på loft, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.  
Begrenset kontrollmulighet.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er synlig vorteplast mot grunnmur ved et tilfeldig sted ved fjerning av snø.  
Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres videre bort fra bygning.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet og det mangler klemlist i topp av vorteplast.  
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.  
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til indikasjonene på begrenset effekt av drenering/tettesjikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.  
Regelmessig spyling-vedlikehold av drensledning må påregnes.

Bygningsdelen anses som borettslags vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.



# Tilstandsrapport



Synlig vorteplast uten topplist.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Utvendig pusset.  
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.  
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

## TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke om det er fall eller groper for vannsamling mot bygningsmassen. Konsekvensen av manglende undersøkelse er at potensielle feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader eller risiko for skade på sikt.



Snødekket tomt.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Bygningsdelen anses som borettslagets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Grunnet nevnte punkter under "elektrisk anlegg" er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, boligen ligger ca midt i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker og moderat til lav" aktsomhetsgrad

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 87 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Rekkverkshøyde til balkongen på 91 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det er 6 cm mellom liggende rekkverk. Avstand mellom horisontalt rekkverk skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

I krypkjelleren er det avvik i branncelleinndeling mot nabo ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre branncelleinndelingen i krypkjelleren slik at den tilfredsstiller dagens byggtekniske forskrifter. Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling medfører økt risiko for spredning av brann mellom boenheter, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og materielle verdier.



Halvparten av boligen ligger i grått og gulv område.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje plass i felles rekke.

**Anvendelse**

Garasjeplass i felles rekke.

**Byggeår**

1983

**Kommentar**

Årstall på tegninger.

**Standard**

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

**Vedlikehold**

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

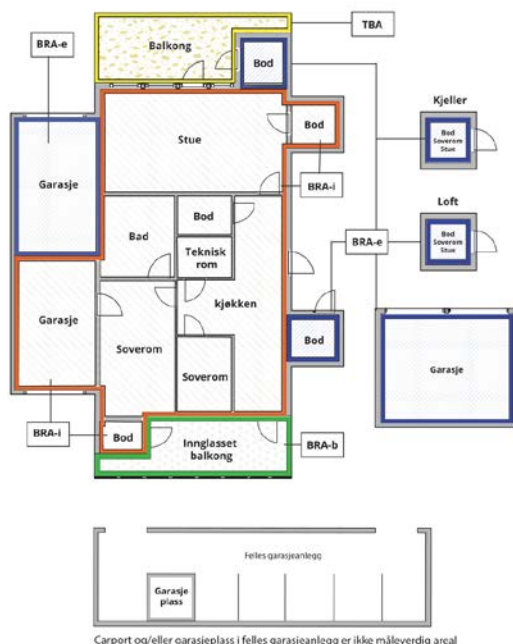
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 38                            |                             |                            | 38  | 12                              |
| 2. etasje      | 60                            |                             |                            | 60  | 42                              |
| <b>SUM</b>     | <b>98</b>                     |                             |                            |     | <b>54</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>98</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, bad, kontor             |                             |                            |
| 2. etasje | Stue, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, toalettrom |                             |                            |

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Vindfang: 2 m<sup>2</sup>  
Gang m/trapp: 8,7 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 12,1 m<sup>2</sup>  
Bad: 5,5 m<sup>2</sup>  
Kontor: 7,7 m<sup>2</sup>

Areal 2. etg.  
Stue: 23 m<sup>2</sup>  
Gang: 7,5 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 9,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 10,6 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 4,7 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 1,5 m<sup>2</sup>

Frittstående bod var ikke mulig å lukke opp på befaringen. Den er målt til ca. 5 m<sup>2</sup>, men er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (under 1,9 m).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Tegnet inn boder uten vindu der det i dag er kontor med vindu.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.  
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom, kontor etc) er meldepliktig.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Rørlegger lagt opp til dusjkabinett i 1. etg. og til vaskemaskin i 2. etg., montering av baderomsinnredning og speilskap, ny membran og fliser på bad.  
Montering av vindu på kontor.

## Garasjeplass i felles rekke.

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|            | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje  |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b> |                               | <b>14</b>                   |                            |     |                                 |

SUM BRA 14

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. etasje |                               | Garasje                        |                               |

### 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

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------------------|------------|------------|
| Rekkehus                     | 0          | 0          |
| Garasjeplass i felles rekke. | 0          | 14         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 06.1.2026 | Olav Rudland Kvilhaug | Takstingeniør |
|           | Vibece Hoel           | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 3905 TØNSBERG | 1010 | 317  |      | 0    | 9746.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Slagenveien 66A

#### Hjemmelshaver

Trudvanglia Borettslag, Tønsberg Kommune

### Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 953306069 |           |                  | Hoel Vibece               |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

7

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Energirapport        | 06.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 06.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 06.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 06.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TI3460>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Meglerfirma                     |  |
| Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re |  |
| Oppdragsnr.                     |  |
| 1312250103                      |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Vibece Hoel   |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Slagenveien 66A |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| TØNSBERG | 3117   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250103

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                                                                                        |
| Beskrivelse      | Stoppekran på vannrør 2 etg, lagt opp til vann og avløp til vaskemaskin og fjernet det gamle. Fjernet gamle fliser på badgulv i 2 etg, ny membran og nye fliser på gulv på badet. Oppgradert bad i 1 etg med nytt dusjkabinett og fliser på en vegg. |
| Arbeid utført av | Christensen Cc rørservice AS                                                                                                                                                                                                                         |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                     |
|-------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse | Fornytt med membran og slukmansjett |
|-------------|-------------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

|                  |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                                    |
| Beskrivelse      | Montert stoppekraner på vannrør til 2 etg og klargjort til dusj på bad i 1 etg. ( nytt dusjkabinett) Nytt opplegg , vann og avløp, til vaskemaskin i 2 etg og monterte ny baderomsinnredning i 2 etg. |
| Arbeid utført av | Christensen Cc rørservice AS                                                                                                                                                                          |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Monterte vindu i bod/garderoberoom i 1 etg.

Arbeid utført av

T. Hansen Bygg Vaktmesterservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avtale med borettslaget om tillatelse til å montere EL-billader på husveggen. Godkjent parkeringsplass ved husveggen , som er utført av Jørgensen Drift ( utgraving av plen og oppfylling av grus til bilparkering)

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250103

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Vibece Hoel    | 65e67f0fbd60d0a272fc91<br>a5449dbbd72b5faec3 | 02.01.2026<br>09:43:38 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1312250103

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS  
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS v/Charlotte Davidsen  
Møllegaten 8, 3111 TØNSBERG  
E-post: charlotte.davidsen@aktiv.no

Deres ref.: 1312250103 . Vår ref.: 3152-1-07

Dato: 25.11.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: TRUDVANGLIA BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 953306069  
Andelseier: Hoel, Vibece  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 07  
Adresse: Slagenveien 66 A, 3117 TØNSBERG  
Andelsnummer: 7  
Gnr. 1010  
Bnr. 317

Borettsinnskudd: Kr. 141 300,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89250288.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har en garasje plass til hver andel, som følger med leiligheten. Beboerne leier ut garasjen selv hvis de ikke har brukt for den. I tillegg er det 38 P-plasser, til blant annet besøkende. For enkelte andelseiere er det mulighet for å opparbeide p-plass ved egen leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor. Den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning. I generalforsamling 24.3.2015 ble det besluttet å øke felleskostnadene til de som har tilbygg over 10 kvm. Dette kommer som egen kategori på giro og vil øke likt som vanlige felleskostnader. Det gjelder andel 12 ( 58 C ), 45 ( 80 E ) og 63 ( 76 F ). I generalforsamling 5.7.2016 ble spørsmålet om trampoliner og andre innredninger i hagen fastsatt med retningslinjer. Kontakt styret på vibbo.no for informasjon og retningslinjer.

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenr.:         | 94817257555                         |
| Lånetype:        | Annuitetslån                        |
| Rentesats:       | 5,05%                               |
| Restsaldo        | 14 304 720,00                       |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2036                          |
| Type rente:      | Flytende rente                      |
| Terminer i året: | 4                                   |
| IN-avtale:       | Nei                                 |

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 083,00,-

##### Herav:

|               |                           |                                                    |
|---------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Felleskostnad | Pr. dags dato<br>7 083,00 | Evt. fremtidig endring:<br>7 317,00 fra 01.01.2026 |
|---------------|---------------------------|----------------------------------------------------|

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 043,-  |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 5 712,-  |
| Annen formue:                    | 33 538,- |
| Gjeld:                           | 98 490,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenummer:       | 94817257555                         |
| Restsaldo:        | 175 839,81                          |
| Kapitalkostnader: | 5 421,16                            |
| IN-avtale:        | Nei                                 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 839,81,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Anete Stenbakk pr. e-post: [nina.stenbakk@obos.no](mailto:nina.stenbakk@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

##### Annen informasjon:

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



**Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

|                                         |    |         |
|-----------------------------------------|----|---------|
| Eierskiftegebyr                         | kr | 6.570,– |
| Innmelding i OBOS                       | kr | 500,–   |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,– |

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

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

**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Protokoll til årsmøte 2025 for TRUDVANGLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953306069

Møtet ble avholdt 10. mars kl. 18:30, Midtløkken, Kong Oscars gate 15, Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20

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.

Forslag til vedtak:

Nina Stenbakk er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere og fullmakter i møtet er registrert i en frammøteliste, listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Velges på årsmøte

✓ Vedtatt. Nina Stenbakk ble valgt til protokollfører og Sonja M. Eggesvik ble valgt til protokollvitne

## 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 kr. 1 163 344,- til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 1 163 344,- overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 291 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 291 000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A

Fremmet av: Ann-Karin Pedersen

Ønsker at det blir felt et løvtre på siden av nr 66 A og tilstøtende rekke. Saken har vært sendt styret tidligere, hvor jeg ble gjort oppmerksom på at det vil bli tatt opp på generalforsamling i 2025. Håper nå at dette blir gjort. Det står veldig nær husvegg og avgir grønske og blader i takrenner og oppe på takstein. Legger ellers merke til at vi bør vurdere alle store trær mht sikkerhet. Det vil bli store skader på bygninger hvis disse skulle ramle, og mange har stått i mange år. Foreslår at alle store trær vurderes av firma som kan si noe om vi burde felle de ifht sikkerhet mot bygningsmasse.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å felle løvtre på siden av Slagenveien 66 A

Forslag til vedtak:

Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A

✓ Vedtatt.

## 8. Husordensregel nr. 2 angående mating av fugler

Jeg har ønske om at vi i Trudvanglia, ikke kan mate småfugler på brett.

Løsning: Det fjernes fra husordensreglene at det er tillatt å mate småfugler på brett.

Det er observert av meg at flere ikke forholder seg til brettmating. Styret har vært gjort kjent med dette tidligere i høst. Det er til sjenanse mht at det ikke bare er småfugler som benytter seg av fuglebrettet, men også duer, måker og skjærer.

Det blir nå avføring på lufteveranda og på bodvegg/dør, for å nevne noe. Styret mener småfugler kan sammenlignes med å ha katt eller hund som kjæledyr. En sammenligning man ikke kan godta uten videre. Og en påstand, som etter min mening ikke er det saken dreier seg om her. Naboloven paragraf 2 sier: " Ingen må ha gjera, eller setja i verk noko som urimelig eller utturvande er til skade eller ulempe på granneeiendom. Inn

under ulempe går og at noko må reknast for farleg. Dvs, at naboen iverksetter tiltak som lager mye bråk, lukt eller andre sjikanerende.

tiltak. Har tiltaket ingen mål og mening skal det lite til før det er i strid med naboloven. Jeg har forsøkt å komme i dialog med nabo i nr 68 D om ulempene det medfører, men denne type mating. Det har ikke vært mulig med en konstruktiv dialog. Vi bor tett og det er kort mellom naboene. Det betyr at man må ta særlig hensyn til det som skjer på egen eierandel, slik at det ikke er til ulempe for naboen. I tillegg tiltrekker slik mating mus, rotter og større fugler.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret mener at det skal være tillatt å mate småfugler på brett. Dette er for mange av beboerne god og trivelig terapi og velvære å kunne se på småfuglene.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

### 9. Endring av husordensregel nr. 6 Ladning av el-biler i garasje

Garasjedørene skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst. Garasjene MÅ ikke fylles opp av annet utstyr som kan samle mus og rotter. *Det er ikke tillatt og lade elbiler i garasjene, da det elektriske anlegget ikke er beregnet til dette. Ladning av elbiler skal skje hos hver enkelt beboer ved inngangspartiet.*

Forslag til vedtak:

Det er ikke tillatt og lade elbiler i garasjene, da det elektriske anlegget ikke er beregnet til dette. Ladning av elbiler skal skje hos hver enkelt beboer ved inngangspartiet.

 Vedtatt.

### 10. Valg av tillitsvalgte

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Terje Haugan

Følgende stilte til valg:

Terje Haugan

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sverre Nicolai Lauritsen

Caroline Vedvik

Gunnar Kvalnes og Caroline Vedvik byttet rolle, slik at vi fikk kjønnsbalanse i styret

Følgende stilte til valg:

Sverre Nicolai Lauritsen

Caroline Vedvik

#### Varamedlem (1 år)



Følgende ble valgt:

Tor Ole Egeli  
Sonja Eggesvik  
Gunnar Kvalnes  
Lisbet Loennechen  
Annette Melbø

Følgende stilte til valg:

Tor Ole Egeli  
Sonja Eggesvik  
Gunnar Kvalnes  
Lisbet Loennechen  
Annette Melbø

#### **Valgkomitè (1 år)**

Følgende ble valgt:

Stine Strømdal Bottolfs  
Inger Karin Hjelle  
Gerd Foyn Markeng  
Marianne Solberg-Lied

Stine Strømdal Bottolfs ble valgt inn i valgkomiteen som er kjent med styrearbeid, det velges ikke en kandidat fra styret til valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:

Stine Strømdal Bottolfs  
Inger Karin Hjelle  
Gerd Foyn Markeng  
Marianne Solberg-Lied

### **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)**

Følgende ble valgt:

Terje Haugan

Følgende stilte til valg:

Terje Haugan

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Erik Wessels

Følgende stilte til valg:

Erik Wessels

Protokollen signert av

Møteleder  
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollfører  
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollvitne  
Navn: Sonja M. Eggesvik/s/



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3152

TRUDVANGLIA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i TRUDVANGLIA BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

10. mars 2025 kl. 18:30, Midtløkken, Kong Oscars gate 15, Tønsberg.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det serveres snitter, mineralvann og kaffe på møtet.

Det blir beboermøte umiddelbart etter generalforsamlingen er gjennomført.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A
8. Husordensregel nr. 2 angående mating av fugler
9. Endring av husordensregel nr. 6 Ladning av el-biler i garasje
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i TRUDVANGLIA BORETTSLAG**

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Nina Stenbakk er valgt.

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere og fullmakter i møtet er registrert i en frammøteliste, listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges på årsmøte

---



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 1 163 344,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 1 163 344,- overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Tillitsvalgte.pdf

2. Kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf

3. Årsregnskap 2024.pdf

4. Revisorsberetning.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 291 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 291 000,-

---

Sak 7

## Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A

Forslag fremmet av:

Ann-Karin Pedersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det blir felt et løvtre på siden av nr 66 A og tilstøtende rekke. Saken har vært sendt styret tidligere, hvor jeg ble gjort oppmerksom på at det vil bli tatt opp på generalforsamling i 2025. Håper nå at dette blir gjort. Det står veldig nær husvegg og avgir grønske og blader i takrenner og oppe på takstein. Legger ellers merke til at vi bør vurdere alle store trær mht sikkerhet. Det vil bli store skader på bygninger hvis disse skulle ramle, og mange har stått i mange år. Foreslår at alle store trær vurderes av firma som kan si noe om vi burde felle de ifht sikkerhet mot bygningsmasse.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å felle løvtre på siden av Slagenveien 66 A

### Forslag til vedtak

Felling av løvtre på siden av Slagenveien 66 A

---

Sak 8

## Husordensregel nr. 2 angående mating av fugler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har ønske om at vi i Trudvanglia, ikke kan mate småfugler på brett.

Løsning: Det fjernes fra husordensreglene at det er tillatt å mate småfugler på brett.

Det er observert av meg at flere ikke forholder seg til brettmating. Styret har vært gjort kjent med dette tidligere i høst. Det er til sjenanse mht at det ikke bare er småfugler som benytter seg av fuglebrettet, men også duer, måker og skjærer.

Det blir nå avføring på lufteveranda og på bodvegg/dør, for å nevne noe. Styret mener småfugler kan sammenlignes med å ha katt eller hund som kjæledyr. En sammenligning man ikke kan godta uten videre. Og en påstand, som etter min mening ikke er det saken dreier seg om her. Naboloven paragraf 2 sier: " Ingen må ha gjera, eller setja i verk noko som urimelig eller utturvande er til skade eller ulempe på granneeiendom. Inn under ulempe går og at noko må reknast for farleg. Dvs, at naboen iverksetter tiltak som lager mye bråk, lukt eller andre sjikanerende.

tiltak. Har tiltaket ingen mål og mening skal det lite til før det er i strid med naboloven. Jeg har forsøkt å komme i dialog med nabo i nr 68 D om ulempene det medfører, men denne type mating. Det har ikke vært mulig med en konstruktiv dialog. Vi bor tett og det er kort mellom naboene. Det betyr at man må ta særlig hensyn til det

som skjer på egen eierandel, slik at det ikke er til ulempe for naboen. I tillegg tiltrekker slik mating mus, rotter og større fugler.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styret mener at det skal være tillatt å mate småfugler på brett. Dette er for mange av beboerne god og trivelig terapi og velvære å kunne se på småfuglene.

#### Forslag til vedtak

Det fjernes fra husordensreglene at det er tillatt å mate småfugler på brett.

---

#### Sak 9

### Endring av husordensregel nr. 6 Ladning av el-biler i garasje

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjedørene skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst. Garasjene MÅ ikke fylles opp av annet utstyr som kan samle mus og rotter. *Det er ikke tillatt og lade elbiler i garasjene, da det elektriske anlegget ikke er beregnet til dette. Ladning av elbiler skal skje hos hver enkelt beboer ved inngangspartiet.*

#### Forslag til vedtak

Det er ikke tillatt og lade elbiler i garasjene, da det elektriske anlegget ikke er beregnet til dette. Ladning av elbiler skal skje hos hver enkelt beboer ved inngangspartiet.

---

#### Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Haugan

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Kvalnes
- Sverre Nicolai Lauritsen

##### Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Caroline Vedvik
- Lisbet Loennechen
- Sonja Eggesvik
- Stine Strømdal Bottolfs
- Tor Ole Egeli

#### **Valg av 4 valgkomitè** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- ...  
Siste kandidat velges fra styret, på første styremøte etter generalforsamlingen
- Gerd Foyn Markeng
- Inger Karin Hjelle
- Marianne Solberg-Lied

#### **Vedlegg**

1. Valgkomitéen innstiller følgende personer til generalforsamlingen.pdf

---

#### **Sak 11**

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Terje Haugan

#### **Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erik Wessels
-



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024, og oppsummering av de viktigste sakene styret har behandlet. Det er ikke blitt benyttet vara representanter i denne styremøteperioden.

- Internkontrollen for 2024 er gjennomført.
- Det er avholdt 12 styremøter, og protokollert 109 saker.
- Levert ut batterier røykvarslere til alle beboere.
- Byttet diverse viftemotorer og kjøkken hetter.
- Gitt ut beboer hefte 2024-2025.
- Lønn utbetalt til styremedlemmer for arbeid gjort for borettslaget, som styret ellers måtte leie inn ekstern arbeidskraft for å utføre. 187.5 timer a 250.- kroner.
- Gått over og ettersett samtlige garasje taker.
- Startet utbedring av sportsboder med stående kledning.
- Foretatt sikkerhetsrunder for lekeplasser for 2024 etter forskriftene fra eksternt firma.
- Fjernet 7 trær i borettslaget, og fjernet busker på 3 steder og erstattet med plen.
- Plantet 3 nye trær på fellesområdet.
- Byttet ut råtne kledningsbord på garasjerekkene.
- Valg av hus farge for maling i 2025, hvor hver enkelt rekke har bestemt sin farge for maling i 2025.

### Saker under arbeid og planlegging i 2025.

- Fortsette bytte vinduer og ytterdører etter behov.
- Fortsette utbedring av sportsboder med stående kledning.
- Male alle husrekker.
- Male garasjene på dugnad.

**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

|             |                          |                     |
|-------------|--------------------------|---------------------|
| Leder       | Terje Haugan             | Slagenveien 84 G    |
| Nestleder   | Erik Wessels             | Slagenveien 78 D    |
| Styremedlem | Ina Ølstørn              | Slagenveien 82 F    |
| Styremedlem | Annette Melbø            | Slagenveien 70 B    |
| Styremedlem | Edvard Ryholt            | Skiringsalgaten 1 C |
|             |                          |                     |
| Varamedlem  | Sonja Eggesvik           | Slagenveien 78 C    |
| Varamedlem  | Gunnar Kvalnes           | Slagenveien 62 D    |
| Varamedlem  | Hege Kristin Wold Larsen | Slagenveien 62 A    |
| Varamedlem  | Lisbet Loennechen        | Slagenveien 68 A    |
| Varamedlem  | Caroline Vedvik          | Slagenveien 82 E    |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

|              |                  |
|--------------|------------------|
| Delegert     |                  |
| Terje Haugan | Slagenveien 84 G |
|              |                  |
| Varadelegert |                  |
| Erik Wessels | Slagenveien 78 D |

**Valgkomiteen**

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Ina Ølstørn           | Slagenveien 82 F    |
| Inger Hjelle          | Slagenveien 70 C    |
| Marianne Solberg Lied | Slagenveien 76 D    |
| Gerd Foyen Markeng    | Slagenveien 74 C    |
| Edvard Ryholt         | Skiringsalgaten 1 C |

## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 675 051,-.

## Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 7 500 000,- til større vedlikehold som omfatter maling av husene.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**TRUDVANGLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 306 069, KUNDENR. 3152**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                      | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>1 872 005</b> | <b>1 518 260</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 1 163 344        | -1 315 617       |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 14   | 29 795           | 29 795           |
| Tillegg for nye langsiktige lån      | 15   | 0                | 8 052 193        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 15   | -388 826         | -6 412 588       |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -1 267           | -38              |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>803 046</b>   | <b>353 745</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>2 675 051</b> | <b>1 872 005</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 2 694 660        | 1 970 281        |
| Kortsiktig gjeld                  | -19 609          | -98 276          |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>2 675 051</b> | <b>1 872 005</b> |

**TRUDVANGLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 306 069, KUNDENR. 3152**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 5 699 592         | 4 749 924         | 5 700 000         | 5 985 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 10 000            | 38 142            | 0                 | 0                  |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>5 709 592</b>  | <b>4 788 066</b>  | <b>5 700 000</b>  | <b>5 985 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -39 015           | -92 621           | -134 000          | -94 800            |
| Styrehonorar                       | 5    | -276 702          | -261 040          | -276 702          | -291 000           |
| Avskrivninger                      | 14   | -29 795           | -29 795           | -30 000           | -30 000            |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 781            | -10 167           | -9 000            | -11 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -208 300          | -197 820          | -210 000          | -221 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -12 999           | -24 121           | -30 000           | -30 000            |
| Kontingenter                       |      | -15 400           | -15 400           | -15 400           | -15 400            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 050 982        | -2 875 142        | -1 635 000        | -8 436 000         |
| Forsikringer                       |      | -466 869          | -406 858          | -428 000          | -514 000           |
| Festeavgift                        |      | -60 749           | -60 555           | -61 000           | -61 000            |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 325 327        | -1 175 453        | -1 337 500        | -1 538 000         |
| Energi/fyring                      |      | -23 355           | -25 864           | -30 000           | -30 000            |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -550 602          | -524 885          | -562 000          | -584 000           |
| Andre driftskostnader              | 10   | -98 111           | -92 260           | -120 000          | -116 400           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 166 986</b> | <b>-5 791 981</b> | <b>-4 878 602</b> | <b>-11 972 600</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 542 606</b>  | <b>-1 003 914</b> | <b>821 398</b>    | <b>-5 987 600</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                    |
| Finansinntekter                    | 11   | 84 892            | 71 305            | 30 000            | 0                  |
| Finanskostnader                    | 12   | -464 154          | -383 008          | -473 000          | -705 000           |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-379 262</b>   | <b>-311 703</b>   | <b>-443 000</b>   | <b>-705 000</b>    |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>1 163 344</b>  | <b>-1 315 617</b> | <b>378 398</b>    | <b>-6 692 600</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                    |
| Til opptjent egenkapital           |      | 1 163 344         | 0                 |                   |                    |
| Fra opptjent egenkapital           |      | 0                 | -1 315 617        |                   |                    |



**TRUDVANGLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 306 069, KUNDENR. 3152**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Bygninger                       | 13   | 31 422 416        | 31 422 416        |
| Andre varige driftsmidler       | 14   | 71 935            | 101 730           |
| Miljøbankkonto, øremerket       |      | 50 984            | 33 309            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>31 545 336</b> | <b>31 557 456</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 293 579           | 283 308           |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 1 424 605         | 740 870           |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken   |      | 0                 | 3 688             |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 976 476           | 942 415           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>2 694 660</b>  | <b>1 970 281</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>34 239 995</b> | <b>33 527 736</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 77 * 100   |      | 7 700             | 7 700             |
| Opptjent egenkapital            |      | 13 918 200        | 12 754 856        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>13 925 900</b> | <b>12 762 556</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 15   | 7 404 957         | 7 793 783         |
| Borettsinnskudd                 | 16   | 12 840 100        | 12 840 100        |
| Avsetning bomiljøtiltak         | 17   | 49 430            | 33 022            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>20 294 487</b> | <b>20 666 905</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 17 141            | 14 682            |
| Skyldige offentlige avgifter    |      | 0                 | 5 774             |
| Påløpte renter                  |      | 2 468             | 40 807            |
| Påløpte avdrag                  |      | 0                 | 31 097            |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 0                 | 5 916             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>19 609</b>     | <b>98 276</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>34 239 995</b> | <b>33 527 736</b> |
| Pantstillelse                   | 18   | 21 340 100        | 21 340 100        |
| Garantiansvar                   |      | 0                 | 0                 |

Tønsberg, februar 2025

Styret i Trudvanglia Borettslag

Terje Haugan/s/

Ina Ølstørn/s/

Erik Wessels/s/

Annette Melbø/s/

Edvard Ryholt/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKRERDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 5 676 972        |
| Leietillegg for påbygg               | 22 620           |
| <b>SUM INNKRERDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>5 699 592</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| Erstatning fra statens innkrevingssentral | 10 000        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>                | <b>10 000</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -39 015        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-39 015</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 276 702.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 400, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 781.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| OBOS Prosjekt AS                               | -1 063         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 274         |
| Andre konsulentonorarer                        | -2 663         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-12 999</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -667 154          |
| Drift/vedlikehold VVS             | -2 256            |
| Drift/vedlikehold elektro         | -11 842           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -356 515          |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -11 502           |
| Kostnader dugnader                | -1 714            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-1 050 982</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Kommunale avgifter            | -1 325 327        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 325 327</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Container                        | -13 366        |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -21 863        |
| Verktøy og redskaper             | -3 045         |
| Driftsmateriell                  | -603           |
| Andre fremmede tjenester         | -2 773         |
| Trykksaker                       | -11 576        |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -16 970        |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -2 400         |
| Andre kontorkostnader            | -13 881        |
| Telefon, annet                   | -1 965         |
| Reisekostnader                   | -612           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 442         |
| Velferdskostnader                | -6 615         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-98 111</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 380         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 35 328        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 44 184        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>84 892</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -464 154        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-464 154</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1982 | 31 422 416        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>31 422 416</b> |

Gnr.1010/bnr.317 M. flere

Tomten er festet

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Søppelhus                      |               |
| Kostpris                       | 133 254       |
| Tilgang 2017                   | 164 695       |
| Avskrevet tidligere            | -196 219      |
| Avskrevet i år                 | -29 795       |
|                                | 71 935        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>71 935</b> |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-29 795</b> |
|--------------------------------|----------------|

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %.

Løpetiden er 14 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2023    | -8 052 193 |
| Nedbetalt tidligere | 258 410    |
| Nedbetalt i år      | 388 826    |
|                     | -7 404 957 |

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-7 404 957</b> |
|------------------------------------|-------------------|

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 1982           | -12 840 100        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-12 840 100</b> |

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -49 430        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-49 430</b> |

**NOTE: 18**  
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 12 840 100        |
| Pantelån        | 7 404 957         |
| <b>TOTALT</b>   | <b>20 245 057</b> |

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

|           |            |
|-----------|------------|
| Bygninger | 31 422 416 |
|-----------|------------|



# Valgkomitéen innstiller følgende personer til generalforsamlingen 10. mars 2025.

## A. Som leder, velges for 2 år foreslås:

Navn: Terje Haugan Adresse: Slagenveien 84 G. E- post:  
[terje.haugan@gmail.com](mailto:terje.haugan@gmail.com)

## B. Som styremedlemmer, velges for 2 år foreslås:

Navn: Gunnar Kvalnes Adresse: Slagenveien 62 D.  
E- post: [gunnarogliv@hotmail.com](mailto:gunnarogliv@hotmail.com)

Navn: Sverre Nicolai Lauritsen Adresse: Slagenveien 72 E.  
E- post: [sverrelauritsen95@gmail.com](mailto:sverrelauritsen95@gmail.com)

## C. Som varamedlemmer, velges for 1 år foreslås:

Navn: Caroline Vedvik Adresse: Slagenveien 82 E.  
E- post: [carolinehvedvik@hotmail.com](mailto:carolinehvedvik@hotmail.com)

Navn: Sonja Eggesvik Adresse: Slagenveien 78 C.  
E- post: [sonja.eggesvik@gmail.com](mailto:sonja.eggesvik@gmail.com)

Navn: Stine Strømdal Bottolfs Adresse: Slagenveien 72 A.  
E- post: [stine.stromdal.bottolfs@signo.no](mailto:stine.stromdal.bottolfs@signo.no)

Navn: Lisbet Loennechen Adresse: Slagenveien 68 A.  
E- post: [lisbetloennechen@hotmail.com](mailto:lisbetloennechen@hotmail.com)

Navn: Tor Ole Egeli Adresse: Slagenveien 84 H.  
E- post:

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Terje Haugan Adresse: Slagenveien 84 G.

E- post: [terje.haugan@gmail.com](mailto:terje.haugan@gmail.com)

**Som vara delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Erik Wessel Adresse: Slagenveien 78 D.

E- post: [erikwmail@gmail.com](mailto:erikwmail@gmail.com)

**E. Som valgkomité, velges for 1 år foreslås:**

Navn: Inger Karin Hjelle Adresse: Slagenveien 70 C.

E- post: [ingerkah@online.no](mailto:ingerkah@online.no)

Navn: Marianne Solberg- Lied Adresse: Slagenveien 76 D.

E- post: [solb-lie@online.no](mailto:solb-lie@online.no)

Navn: Gerd Foyn Markeng Adresse: Slagenveien 74 C.

E- post: [gfoma@hotmail.com](mailto:gfoma@hotmail.com)

**Valgkomiteen i Trudvanglia BRL. 4. mars 2025.**

**Marianne Solberg Lied, Gerd Foyn Markeng, Inger Karin Hjelle og  
Ina Ølstørn**

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.03.25

Selskapsnummer: 3152 Selskapsnavn: TRUDVANGLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

## **Vedtekter**

### **for Trudvanglia borettslag org nr 953 306 069**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. november 1983, med endringer vedtatt på generalforsamlinger 25.04.1995, 14.04.2005, 03.05.2012, 22.05.2013, 24.03.2015, 15.03.2018, 11.03.2020 senest 16.03.2023

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

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

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

#### **2. Andeler og andelseiere**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

Tønsberg kommune kan bli eier av andelene nr. 178003, 178007, 178010, 178014, 178016, 178030, 178038, 178041, 178044, 178046, 178052, 178053, 178064, 178065, 178070 og 178071.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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



### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Styre kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) En andel kan med styrets godkjenning utvide terrassen innenfor tildelt disponibelt areal, samt å kunne få disponere arealet for de som har endeleilighet.

(6) En andelseier kan med styrets godkjenning sette opp rekkverk på 90 cm i høyde og skillevegger på maks 1.80 m høy. Rekkverk og skillevegger skal utføres i samme type kledning og males i husets farge.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseier vil selv være ansvarlig for fremtidig vedlikehold og utskifting av utvidet terrassegulv, rekkverk med og skillevegger mellom leilighetene. Dersom nødvendig kan styret pålegge utbedring/vedlikehold.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen, med unntak av reparasjoner i form av: dørklinker, låsekasser og dør glass i ytterdør, hvor dette

bekostes av beboer. Videre omfatter borettslagets vedlikeholdsplikter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **Husordensregler for Trudvanglia BRL.**

Retningslinjer som kan være til hjelp. Vedtatt på generalforsamling 19.mars 2024.

1. Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi etter dette klokkeslettet unngår å forstyrre. Det er en selvfølge at det også på annen måte tas hensyn til andre.
2. Vi bør sørge for at uteanleggene alltid er ryddige og pene ved at det blir klippet, ryddet for leker, og at inngangspartiene blir raket eller kostet. Når husene skal males, må beplantning som er i berøring med vegg klippes. Det skal være enkelt for maler å komme til. Det må ikke kastes mat til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommene. Hvis småfugler skal mates, skal dette gjøres på fuglebrett.
3. Alle beboere er pliktig til å sette seg inn i kildesorteringen i søppelbodene, så at det ikke blir hensatt avfall der som ikke har noe der å gjøre. Pappesker **MÅ** brettes før de legges i containerne.
4. Alle beboerne er pliktig til å sørge for at hekker **IKKE** har vokst ut over normal bredde og høyde. Hekker kan ha maksimum 2 meter, med unntak her er de steder der hekken ligger lavere enn veien da vil høydeforskjellen utlignes. Trær på eget areal er beboers ansvar og bør derfor ikke bli for høye og uhåndterlige. Beboers busker og trær, skal ikke ha en høyde mer enn et maksimum på 3 meter.
5. Klatreplanter som eks. villvin ol., som fester seg til husvegger er forbudt. Dette fordi de kan ødelegge kledningen og vokse seg inn i sprekker og hull og gjør skade. Unntak er hvis de plantes imot levegger som er beboers ansvar.
6. Det tillates kun gass grill i borettslaget. Ingen annen bruk av åpen flammer er tillatt, som eks. bålpanne, utepeis eller annet.
7. Bileiere skal plassere sine kjøretøy i garasjen eller egen oppstillingsplass. Besøkende bør parkere på parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere i de kjørbare veibanene eller på grøntareal. Kun nødvendig kjøring med motorkjøretøy er tillatt mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
8. Garasjedørene skal både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst. Garasjene **MÅ** ikke fylles opp av annet utstyr som kan samle mus og rotter.
9. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, tilhengere eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag, på borettslagets eiendom eller parkering. Ønskes det vinteropplag/parkering i perioden 01.10 - 30.04, må det søkes styret. Vinteropplag/parkering gjøres på anvist plass. Parkering av uskiltede biler er ikke tillatt, hverken på parkeringsplassen eller på opparbeidet inngangspartier. Unntak kan gjøres i kortere perioder etter søknad til styret. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til oppstilling av firmabiler, varetilhengere etc. som ikke benyttes til daglig arbeid av beboerne. Det er ikke tillatt å oppbevare annen type materiell på parkeringsplassen. Biler som er avregistrert, men fremdeles har skilter er ikke tillatt å plassere på borettslagets område. Dette pga at kjøretøyet må plasseres forsvarlig og låst, og kan ikke stå på gate/vei, plass eller andre steder der allmenheten kan ferdes.

10. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut og lignende kan medføre tilstopning, noe som kan forårsake unødvendig høye utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettsshaver.
11. Borettsshaverne bør ta det hensyn og vise hverandre den respekt at de sørger for at klesvask blir fjernet fra tørkestativene før helligdager og offentlige høytidsdager.
12. Parabolantenner: Hvis det er ønskelig å sette opp parabolantenne, må styret søkes om godkjenning først.
13. Husdyrhold: Det er tillatt å holde maksimum én hund og én katt pr. bolig. Unntak: Andelseiere som kan dokumentere at de var i besittelse av flere hunder eller katter før tildeling av andel, kan beholde disse. Hunder må has i bånd ved lufting. Ekskrementer må den enkelte husdyreier selv fjerne.
14. Borettsshaverne bør melde skriftlig til styret ting som bør gjøres med eiendommene. Eventuelle klager fra borettsshaverne må også meldes skriftlig. Det er ikke tillatt å sette opp noen form for reklameskilt på eiendommen, uten at styret har godkjent dette.
15. Bruksoverlating. Styret skal godkjenne bruksoverlating. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.





Tønsberg kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------|-----|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3905 - Tønsberg kommune | 1010 | 317 | 0   | 0   | Slagenveien 58A, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 58B, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 58C, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 58D, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 60A, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 60B, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 60C, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 60D, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 60E, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 60F, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 62A, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 62B, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 62C, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 62D, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 62E, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 62F, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 64A, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 64B, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 64C, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 64D, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 64E, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 64F, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 66A, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 66B, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 66C, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 68A, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 68B, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 68C, 3117 TØNSBERG<br>Slagenveien 68D, 3117 TØNSBERG |

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Elendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                             | Areal                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| Boligbebyggelse - Náværende                                                   | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 9155.62m <sup>2</sup> |
| Flomfare                                                                      | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 1653.09m <sup>2</sup> |
| Gang/sykkelvei - Náværende                                                    | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) |                       |
| Ras- og skredfare                                                             | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 8389.9m <sup>2</sup>  |

25.11.2025 13:11:59

Side 1 av 3

|                                      |                                                |                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| Reguleringsplan skal fortsatt gjelde | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 589.85m <sup>2</sup> |
| Veg - Nåværende                      | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 590.3m <sup>2</sup>  |

#### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID        | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål           | Areal                |
|---------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Ja            |                        |                             |                      |
| 3905 20140105 | Kilen vest (18.5.2017) | Annen veggrunn - grøntareal | 413.26m <sup>2</sup> |

#### RELATERTE PLANER

| PLANID   | Plannavn (vedtaksdato)                                                                                           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 00124    | Trudvanglia (18.10.2017)                                                                                         |
| 00150    | Del av eiendommene 8/6, 8/38, 8/39, 8/44, 8/40 og 8/45 beliggende mellom heimdalkrysset og Ringveien (19.6.2013) |
| 20100020 | Kilen (19.6.2013)                                                                                                |
| 20110038 | Solkilen (3.2.2016)                                                                                              |
| 61236    | Ringvei Nord. Parsell: Slagendalen - Kilen (8.5.2002)                                                            |
| 61237-B1 | Ringvei Nord, Parsell - Kryssområde Kilen Vest (25.11.2005)                                                      |

#### BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
| Nei    |          |

#### MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

|     |
|-----|
| Nei |
|-----|

#### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
| Nei    |          |

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
| Nei    |          |

#### KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.





## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                   |                                                                                     |                                                   |                                                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|    | Nøyaktig eiendomsgrense           |    | Nøyaktig grensepunkt                              |                                                                                       | Matrikkelnummer.                        |
|    | Gatelys (belysningspunkt)         |    | Mast                                              |    | Masteomriss                             |
|    | Trase                             |    | Bygningsdelelinje                                 |    | Bygningslinje                           |
|    | Mønelinje                         |    | Takkant                                           |    | Takoverbyggkant                         |
|    | Taksprang                         |    | Trapp inntill bygg                                |    | Veranda                                 |
|    | Annet vegareal avgrensning        |    | Vegbom                                            |    | Vegdekkekant                            |
|    | Traktorveg                        |    | Sti                                               |                                                                                       | Husnummer                               |
|                                                                                     | Husnummer med bokstav             |                                                                                     | Fylkesvegboks                                     |                                                                                       | Fylkesveg gatenavn .                    |
|                                                                                     | Kommunalveg gatenavn .            |                                                                                     | Privatveg gatenavn .                              |    | Hovedveg - På bakken - Nåværende        |
|    | Hovedveg - På bakken - Fremtidig  |    | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende           |    | Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig |
|    | Sykkelveg - På bakken - Nåværende |    | Grense for arealformål                            |    | Grense for detaljeringsoner             |
|    | Grense for faresoner              |                                                                                     | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde              |    | Ras- og skredfare                       |
|    | Flomfare                          |    | Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)          |    | Annen fare                              |
|  | Boligbebyggelse - Nåværende       |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende |  | Veg - Nåværende                         |
|  | Blå/grønnstruktur - Nåværende     |  | KpOmråde gjeldende                                |  | Forsenkingskurve                        |
|  | Høydekurve                        |                                                                                     |                                                   |                                                                                       |                                         |





## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                          |                                                                                     |                                   |                                                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|    | Nøyaktig eiendomsgrense                  |    | Nøyaktig grensepunkt              |    | RpOmråde vedtatt på bakkenivå |
|                                                                                     | Matrikkelnummer.                         |                                                                                     | • Gatelys (belysningspunkt)       |    | Mast                          |
|    | Masteomriss                              |    | Trase                             |    | Bygningsdelelinje             |
|    | Bygningslinje                            |    | Mønelinje                         |    | Takkant                       |
|    | Takoverbyggkant                          |    | Taksprang                         |    | Trapp inntill bygg            |
|    | Veranda                                  |    | Godkjente byggetiltak             |    | Annet vegareal avgrensning    |
|    | Vegbom                                   |    | Vegdekkekan                       |    | Traktorveg                    |
|    | Sti                                      |                                                                                     | Husnummer                         |                                                                                       | Husnummer med bokstav         |
|                                                                                     | Fylkesveg boks                           |                                                                                     | Fylkesveg gatenavn .              |                                                                                       | Kommunalveg gatenavn .        |
|                                                                                     | Privatveg gatenavn .                     |    | RpFareGrense                      |    | RpGrense                      |
|    | RpFormålgrense                           |    | RpSikringGrense                   |    | RpGjennomføringGrense         |
|    | Stengning av avkjørsel                   |    | Avkjørsel - både inn og utkjøring |    | Byggegrense                   |
|    | Bebyggelse som forutsettes fjernet       |    | Regulert senterlinje              |    | Frisiktlinje                  |
|    | Regulert kant kjørebane                  |    | Regulert fotgjengerfelt           |    | Regulert støyskjerm           |
|   | Sikringsgjerde                           |   | Måle- og avstandslinje            |   | Ras- og skredfare             |
|  | Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |  | Krav om felles planlegging        |  | Frisikt                       |
|  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål    |  | Kjøreveg                          |  | Fortau                        |
|  | Gang-/sykkelveg                          |  | Annen veggrunn - grøntareal       |  | Leskur/plattformtak           |
|  | Kollektivholdeplass                      |  | Forskningskurve                   |  | Høydekurve                    |



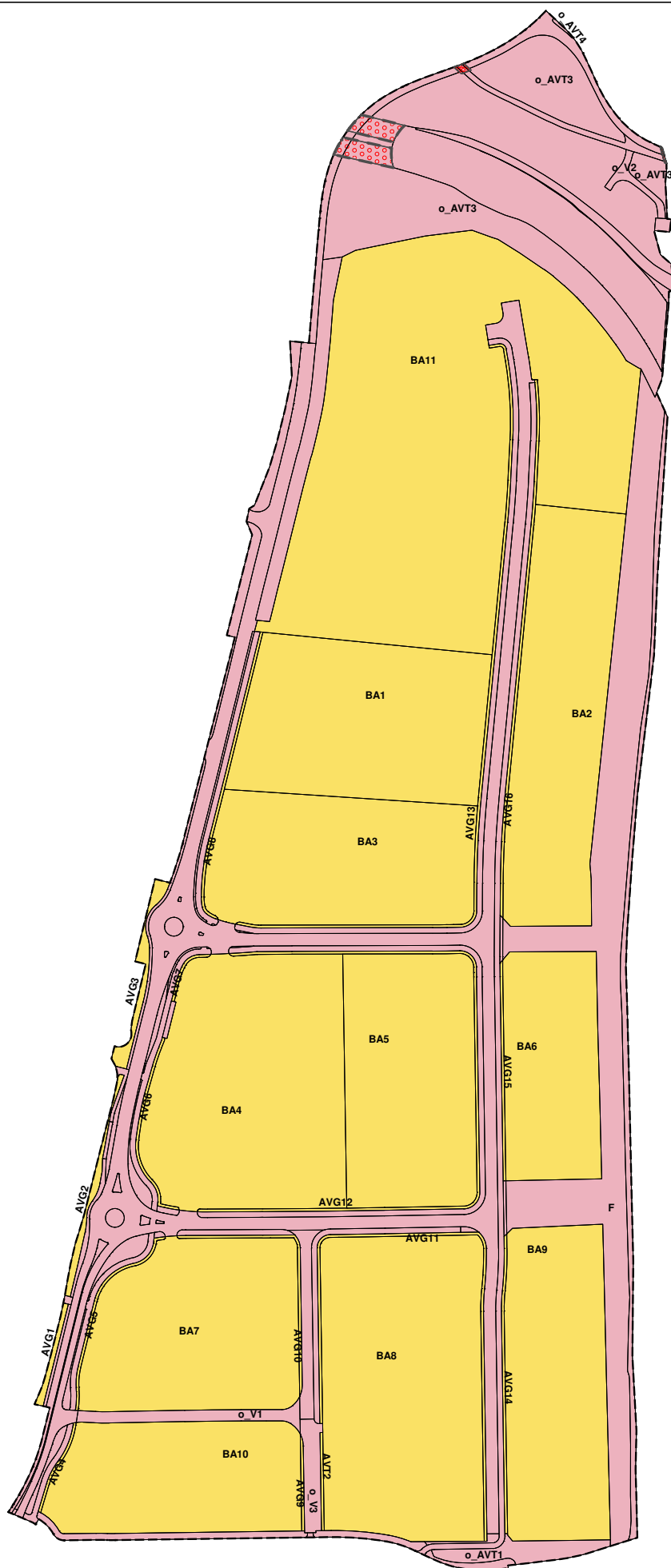
# EIERFORM

16.10.2017 cdy

**PLANID**  
**0704 20140105**

## Tegnforklaring

- Vert. nivå 2 (på bakken)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- offentlig
- felles
- annen eierform (privat)
- Vert. nivå 1 (under bakken)
- RpFormålGrense V1
- RpGrense V1
- offentlig V1
- Vert. nivå 3 (over bakken)
- RpFormålGrense V3
- RpGrense V3
- offentlig V3

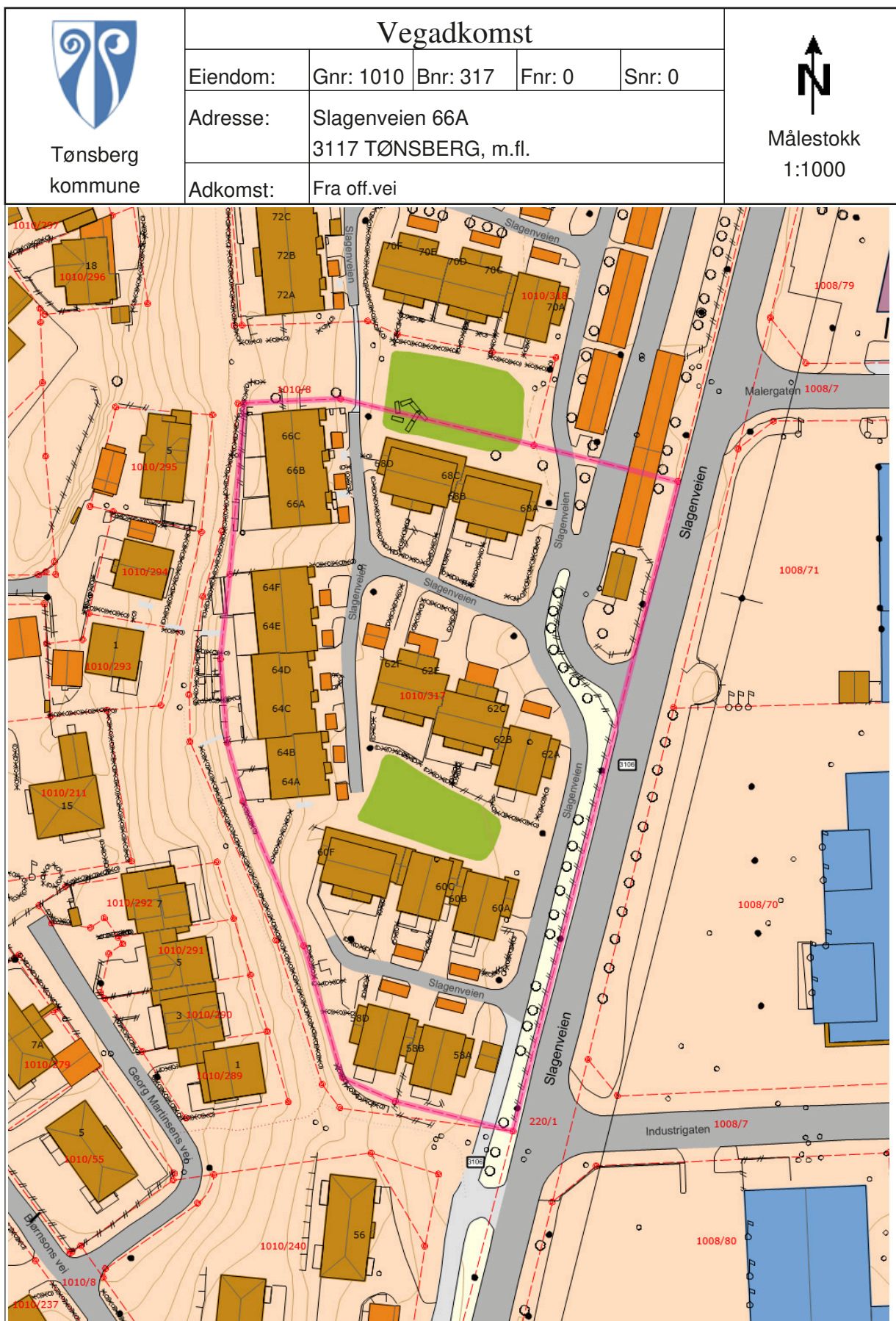


Regulert areal = 192 720.6m²



[illegible]







## Tegnforklaring

|                                                                                                              |                                                                                                         |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sluk                                                                                                         |  Kumlokk               | Matrikkelnummer                                                                                        |
| • Gatelys (belysningspunkt)                                                                                  |  Mast                  |  Masteomriss        |
|  Trase                      |  Flaggstang            |  Bygningsdelelinje  |
|  Bygningslinje              |  Mønelinje             |  Takkant            |
|  Takoverbyggkant            |  Taksprang             |  Trapp inntill bygg |
|  Veranda                    |  Godkjente byggetiltak |  Takoverbygg        |
|  Udefinerte bygg            |  Bolig                 |  Garasje og uthus   |
|  Annen næring               |  Annet gjerde          |  MurFrittstående    |
|  Loddrett mur               |  Innmålt tre           |  Hekk               |
|  Annet vegareal avgrensning |  Vegbom                |  Vegdekkekant       |
|  Traktorveg                 |  Sti                   |  Parkdetalj         |
|  Trapp                      |  Nøyaktig grensepunkt  |  Teiggrense         |
| Husnummer                                                                                                    | Husnummer med bokstav                                                                                   | Fylkesvegboks                                                                                          |
| Fylkesveg gatenavn .                                                                                         | Kommunalveg gatenavn .                                                                                  | Privatveg gatenavn .                                                                                   |
|  Gang- og sykkelveg         |  Veg                   |  Forsenkningskurve  |
|  Høydekurve                 |  Lekeplass             |  Bebygd område      |
|  Annet                    |                                                                                                         |                                                                                                        |

## FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

10/317.318  
 Slagenveien  
 64, 66, 72, 78, 80

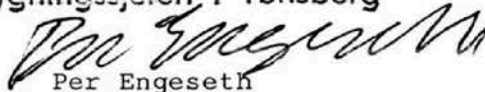
|                                                             |             |                         |                                              |       |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|----------------------------------------------|-------|-------------|
| Byggeplass (adresse)                                        |             | Matr.nr.                | G.nr.                                        | B.nr. | Parsell nr. |
| Slagenveien 64 og 66                                        |             |                         | 10                                           | 317   |             |
| Slagenveien 72, 78 og 80                                    |             |                         | 10                                           | 318   |             |
| Arbeidets art                                               | Byggets art | Søknadens dato          | Bygningsrådets eller bygningsssjefens vedtak |       |             |
| Nybygg                                                      | Bolig       | 2/3-1981                | 12/3-49 og dato og 9/4-1981                  |       |             |
| Byggherrens navn                                            |             | Adresse                 |                                              |       | Telefon     |
| A/L Tønsberg Boligbyggelag,                                 |             | Boks 293, 3101 Tønsberg |                                              |       | 16461       |
| Anmelderens navn                                            |             | Adresse                 |                                              |       | Telefon     |
| Arkitekt Svein Hundstuen,                                   |             | Boks 186, 3101 Tønsberg |                                              |       | 15243       |
| Ansvarshavendes navn                                        |             | Adresse                 |                                              |       | Telefon     |
| Birger Hagland, Mesterhus Tønsberg A/L, boks 236, 3101 Tbg. |             |                         |                                              |       | 17520       |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Tønsberg, den 5.8.1985

Bygningssjefen i Tønsberg



Per Engeseth

bygningssjefen

- kst. bygningssjef -

Gjenpart:

Takstutvalget

Kemneren

Revisor

Fylkesskattesjefen

## Sendes:

- ☒ byggherren  
☐ anmelderen  
☐ ansvarshavende  
☐ byggepløyvemyndighet  
☐  
☐



001 TJ / 2359

Geomatikk

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

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

|                                                                  |             |                |                                             |         |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse)                                             |             | Matr.nr.       | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Trudvanglia                                                      |             |                |                                             |         | 10-317/318  |
| Arbeidets art                                                    | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| Nybygg                                                           | Garasje     | 21.10.82       | dato 3.1.83 sak 8/.983                      |         |             |
| Byggherrens navn                                                 |             | Adresse        |                                             | Telefon |             |
| Tønsberg boligbyggelag, Trudvanglia og Skrenten B.L. Storgaten 7 |             |                |                                             |         |             |
| Anmelderens navn                                                 |             | Adresse        |                                             | Telefon |             |
| Hegg Bruk A/S                                                    |             | 3118 Våle      |                                             |         |             |
| Ansvarshavendes navn                                             |             | Adresse        |                                             | Telefon |             |
| Byggm. Ole Sandbekk                                              |             | 3117 Svinevoll |                                             |         |             |

74 garasjer- grunnflate 1058 m2 i 1 etg.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Tønsberg den 13.2.1985

Jahn H. Jahnsen  
bygningssjefen



Sendes: Gjenpart: Takstutvalgett  
☐ byggherren  
☐ anmelderen  
☐ ansvarshavende  
☐ byggeløyvemyndighet  
☐  
☐  
Kommunen  
Revisor  
Fylkesskattesjefen

Sem & Stenersen A/S, Oslo

lr. 2129

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



Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler: Vedrana Lozancic  
Direkte telefon:

JplD: 23/151550

Vedtaksdato Vedtaksnummer  
30.10.2023 1531/23

Vestfold Peis Og Pipe As  
Oserødveien 11  
3138 SKALLESTAD

**Slagenveien 60 E & F, 62 B, C, D, E & F, 64 A, B, C, D, E & F, 66 A, B & C, 68 A, B, C & D -  
1010/317 - piperehabilitering (20 stk) - ferdigattest**

| Søker                    |                |      |            |
|--------------------------|----------------|------|------------|
| Vestfold Peis Og Pipe As | Oserødveien 11 | 3138 | SKALLESTAD |

| Tiltakshaver           |              |      |          |
|------------------------|--------------|------|----------|
| Trudvanglia Borettslag | Postboks 293 | 3101 | TØNSBERG |

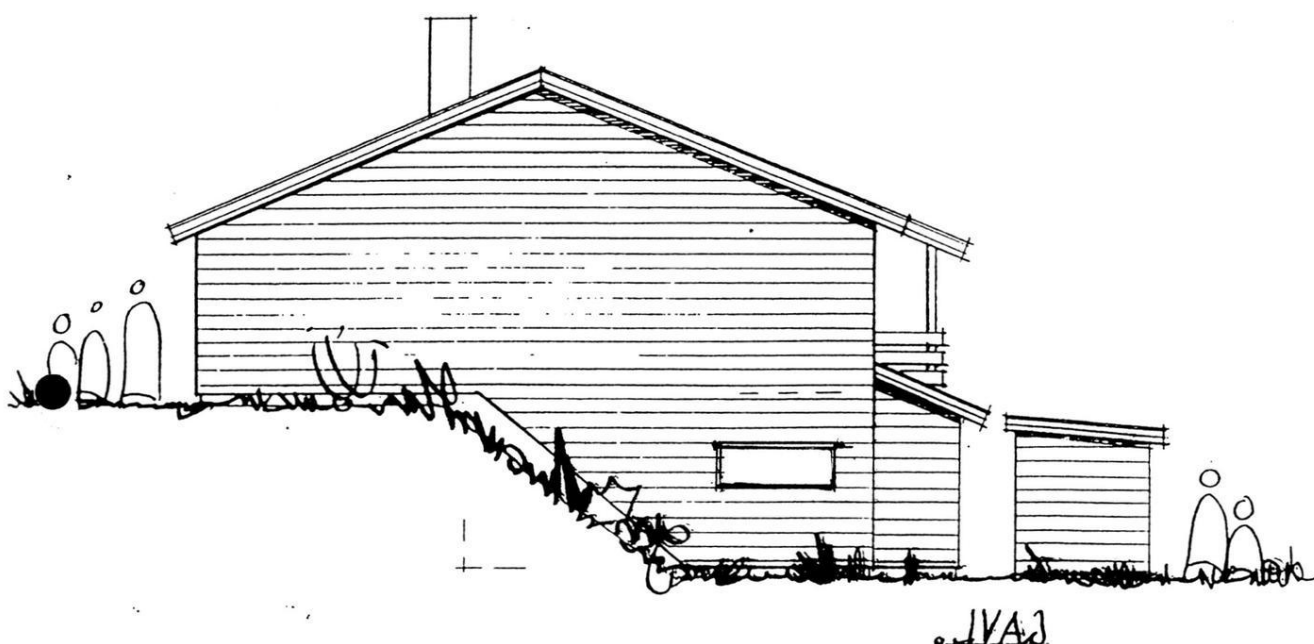
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

| Bygning, adresse og<br>bruksenhet: | Gårdsnr.       | Bruksnr.         | Festennr.  | Seksjonsnr. |
|------------------------------------|----------------|------------------|------------|-------------|
|                                    | 1010           | 317              |            |             |
| Bygning, adresse og<br>bruksenhet: | Bygningsnummer | Adresse          | Bruksenhet |             |
|                                    | 162118110      | Slagenveien 60 E | H0101      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 60 F | H0201      |             |
|                                    | 162118765      | Slagenveien 62 B | H0201      |             |
|                                    | 162118501      | Slagenveien 62 C | H0101      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 62 D | H0201      |             |
|                                    | 162118528      | Slagenveien 62 E | H0101      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 62 F | H0201      |             |
|                                    | 162118560      | Slagenveien 64 A | H0101      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 64 B | H0201      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 64 C | H0101      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 64 D | H0201      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 64 E | H0101      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 64 F | H0201      |             |
|                                    | 162118552      | Slagenveien 66 A | H0101      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 66 B | H0101      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 66 C | H0101      |             |
|                                    | 162118544      | Slagenveien 68 A | H0101      |             |
|                                    | ---/---        | Slagenveien 68 B | H0101      |             |
|                                    | 162118536      | Slagenveien 68 C | H0101      |             |

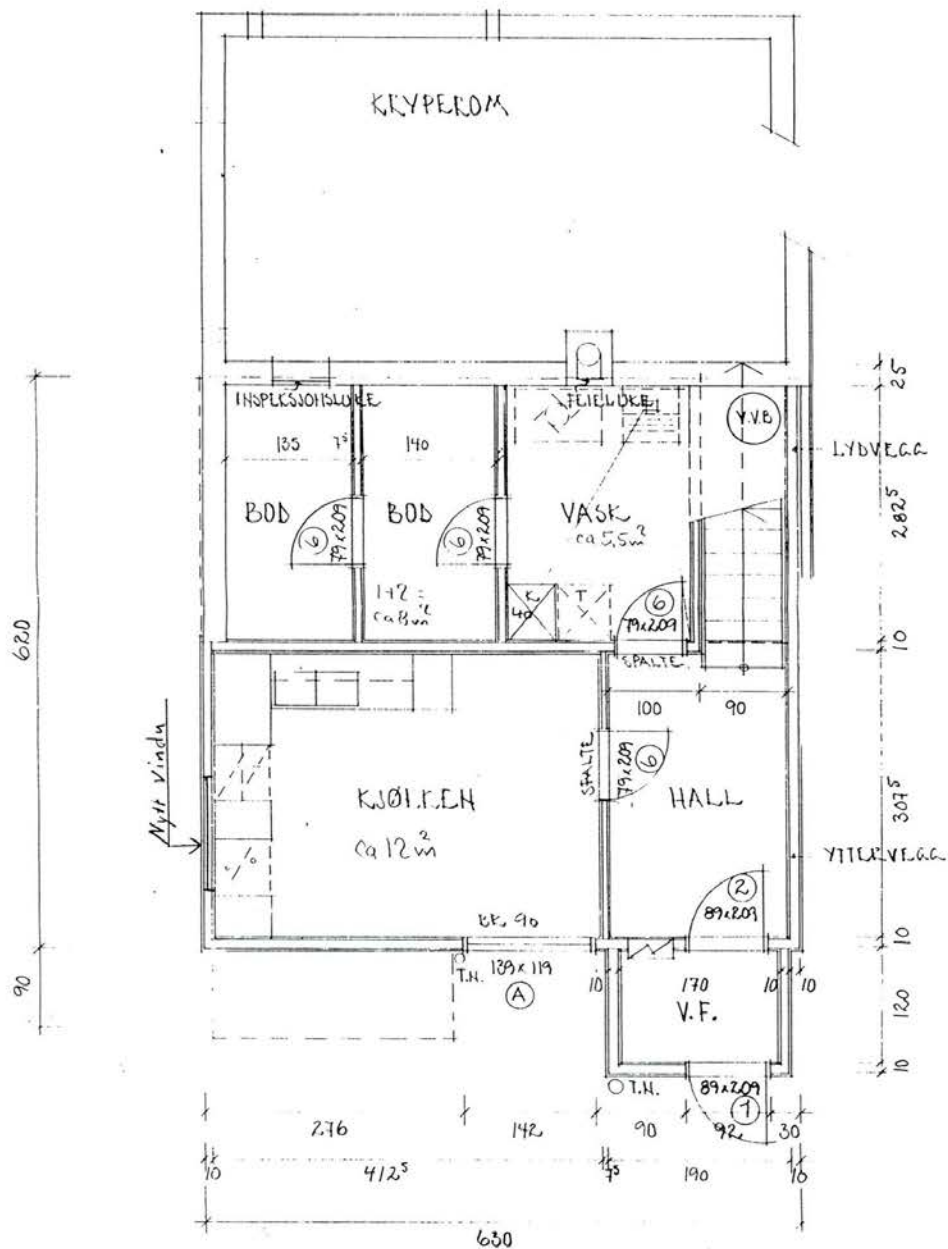
|                         |                    |                       |       |
|-------------------------|--------------------|-----------------------|-------|
|                         | ---//---           | Slagenveien 68 D      | H0101 |
| <b>Bygningstype:</b>    | Bolig              |                       |       |
| <b>Tiltakstype:</b>     | Piperehabilitering |                       |       |
| <b>Arkivsaksnummer:</b> | 23/8873            |                       |       |
| <b>Vedtaksnummer:</b>   | DPB 651/23         | Ett-trinns tillatelse |       |
|                         | DPB 1531/23        | Ferdigattest          |       |

|             |             |                                                                                         |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sted</b> | <b>Dato</b> | <b>Underskrift</b>                                                                      |
| Tønsberg    | 30.10.2023  | Vedrana Lozancic                                                                        |
|             |             | <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i> |





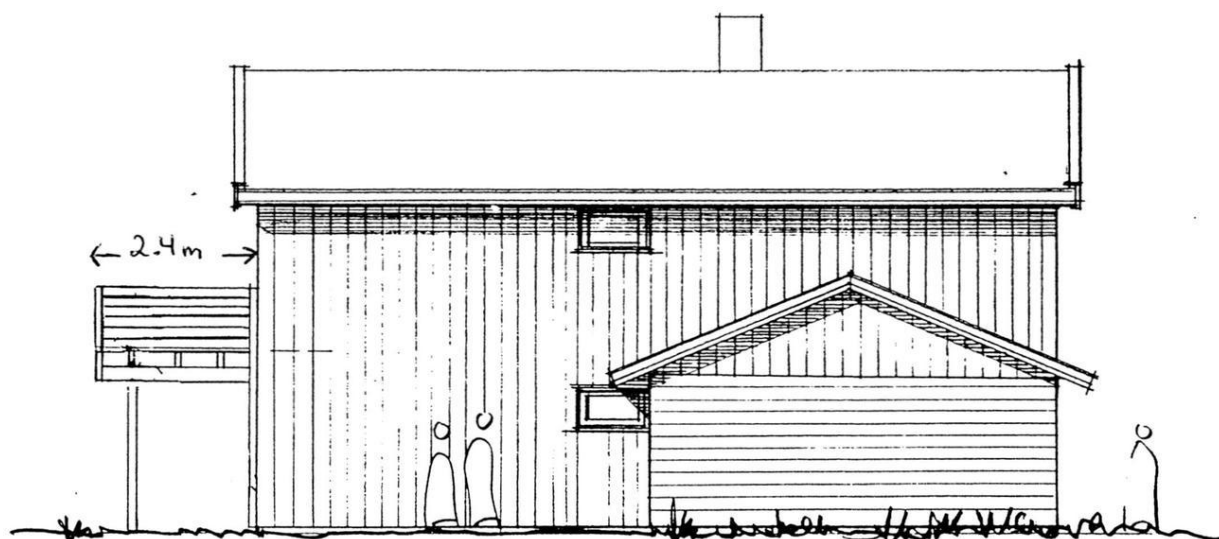
A



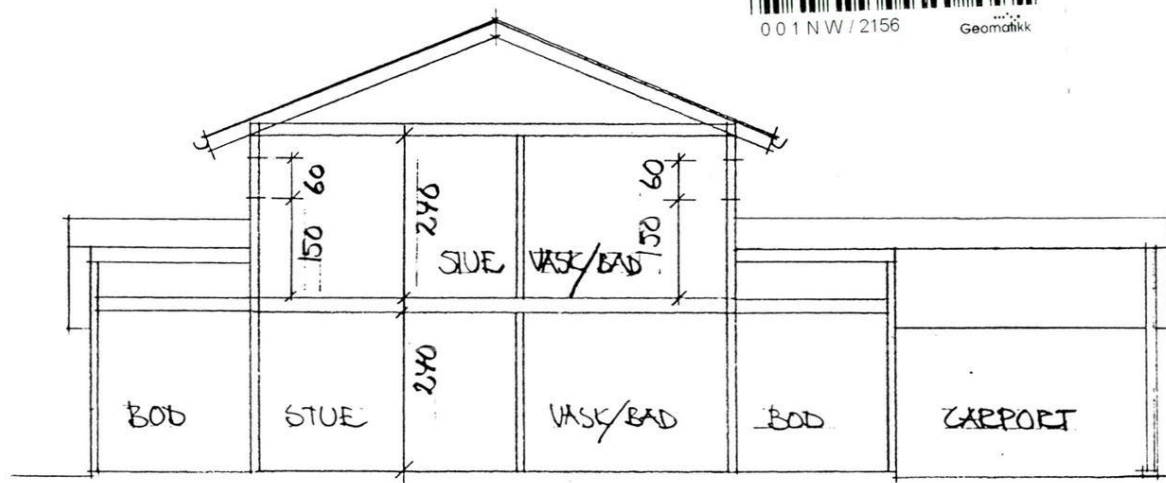
UNDERETASSE.

25.6.81. A TILBUDSLOTT

| DATE                                       | INDEX | REVISION | GJELDER | SKJEN        |
|--------------------------------------------|-------|----------|---------|--------------|
| TRUDVANGLIA OG SKREITEN BRL, TØNSBERG BBL. |       |          |         |              |
| TYPE 5: PLANER                             |       |          |         | DATE 26.5.81 |
|                                            |       |          |         | SCALE 1:50   |
| ARKITEKT M.N.A.L. SVEIN HUNDSTUEN          |       |          |         | TEGM. NR. 7. |
| STORGT. 17, POSTBOKS 186, 3101 TØNSBERG    |       |          |         | INDEX A      |
| TELEF. N 033/15243                         |       |          |         |              |

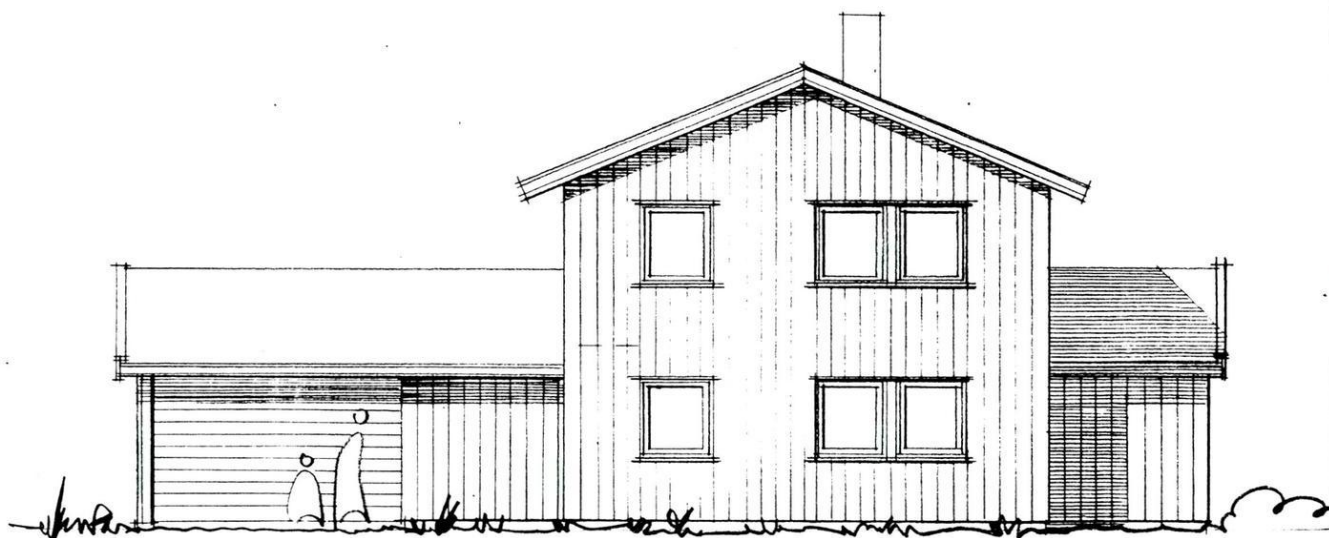


ØST. NB ! BREDDEN PÅ 3.8 M  
VIL BLI UFORANDRET.



SHITT.

|                                           |       |          |         |               |
|-------------------------------------------|-------|----------|---------|---------------|
| DATO                                      | INDEX | REVISJON | GJELDER | SIGN.         |
| TRUBVANGLIA • E-F. TØNSBERG BOLIGBYGGELAG |       |          |         | DEL 2.        |
| HUS TYPE 3 B. FASADER, SHITT.             |       |          |         | DATO 11.9.81  |
| ARKITEKT M.N.A.L. SVEIN HUNDSTUEN         |       |          |         | TEGN. S.H.    |
| STORGT. 17, POSTBOKS 186, 3101 TØNSBERG   |       |          |         | TEGN. NR. 28. |
| TELEFON 033/15243                         |       |          |         | INDEX         |



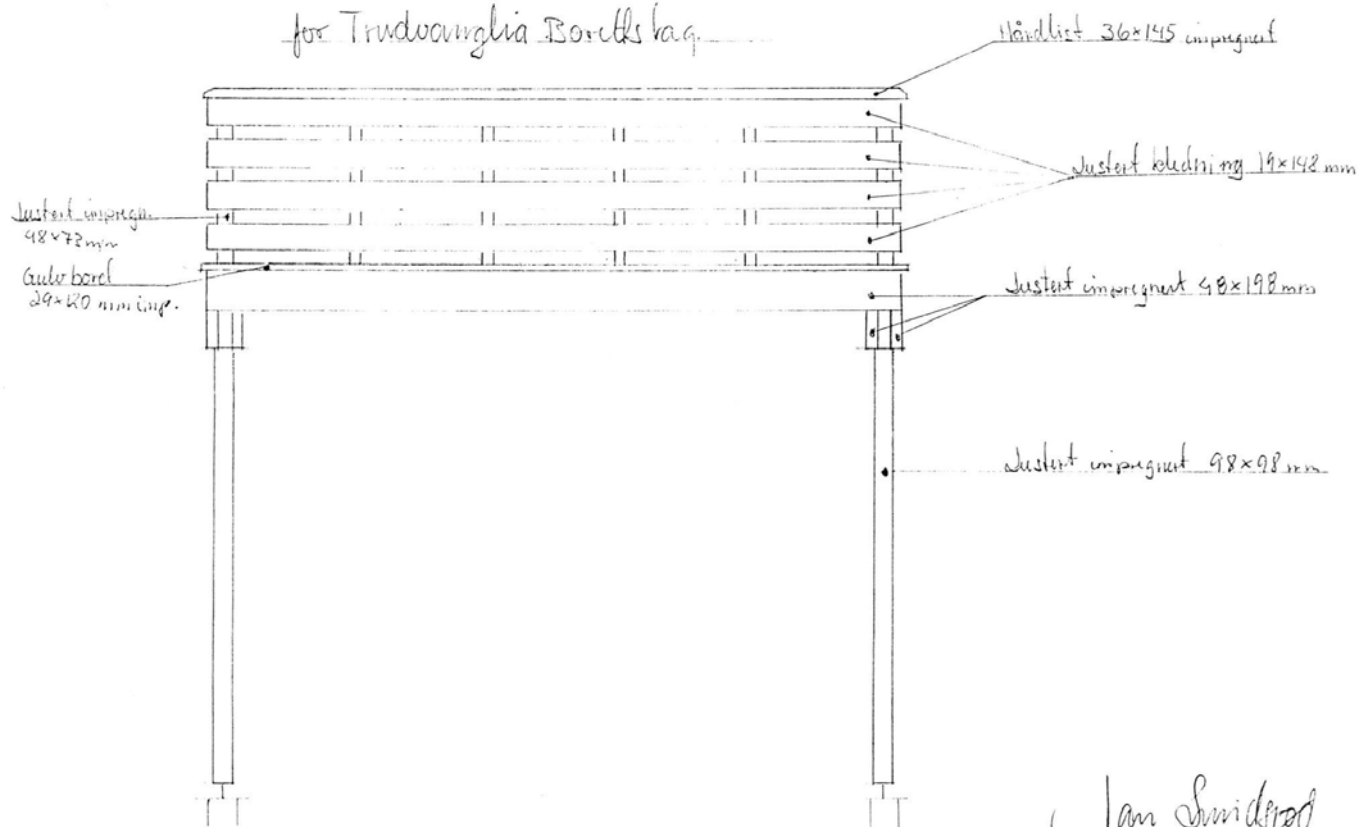
NORD.



SÜD.

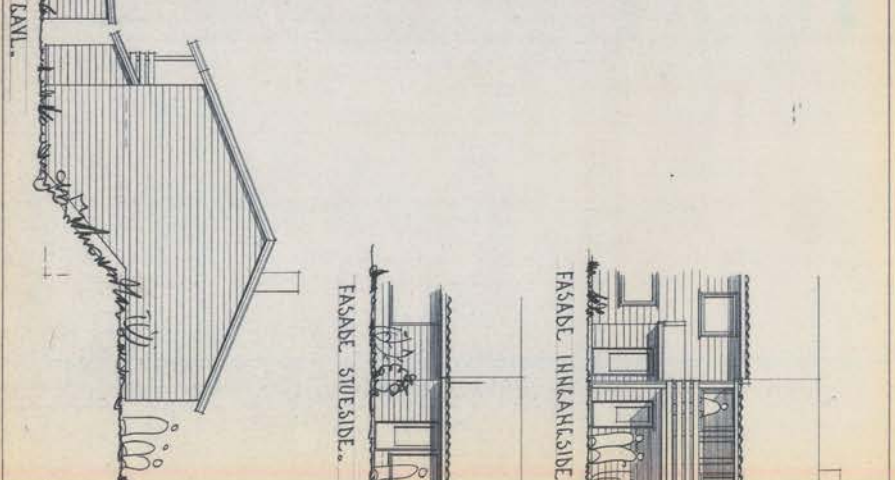
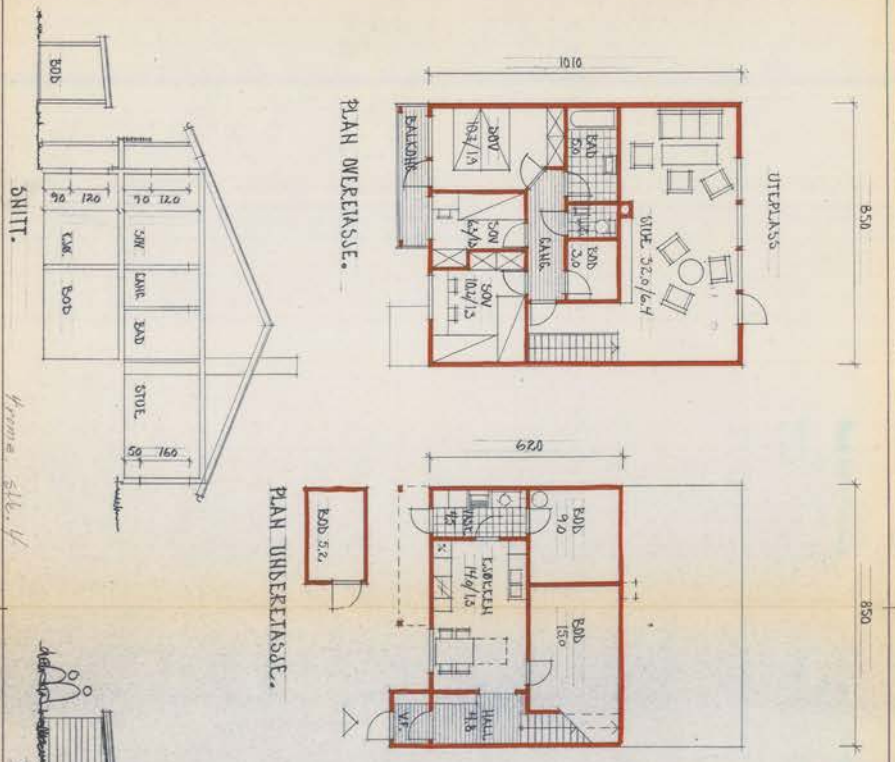
# Detalj på ny Balkong for Trudvanglia Borettslag.

2/11-97



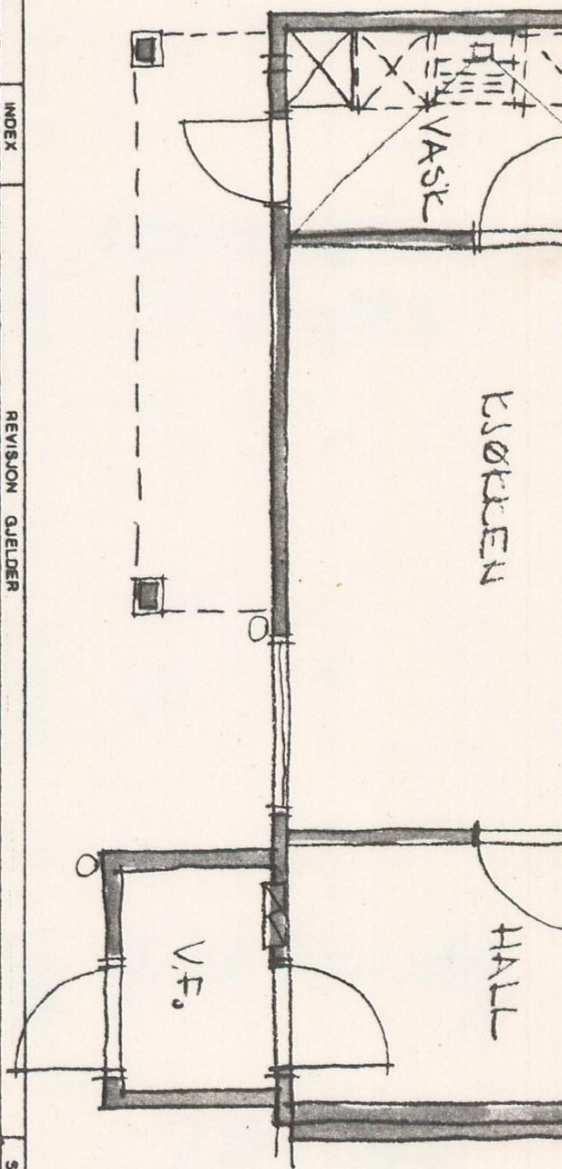
( Jan Smidstad





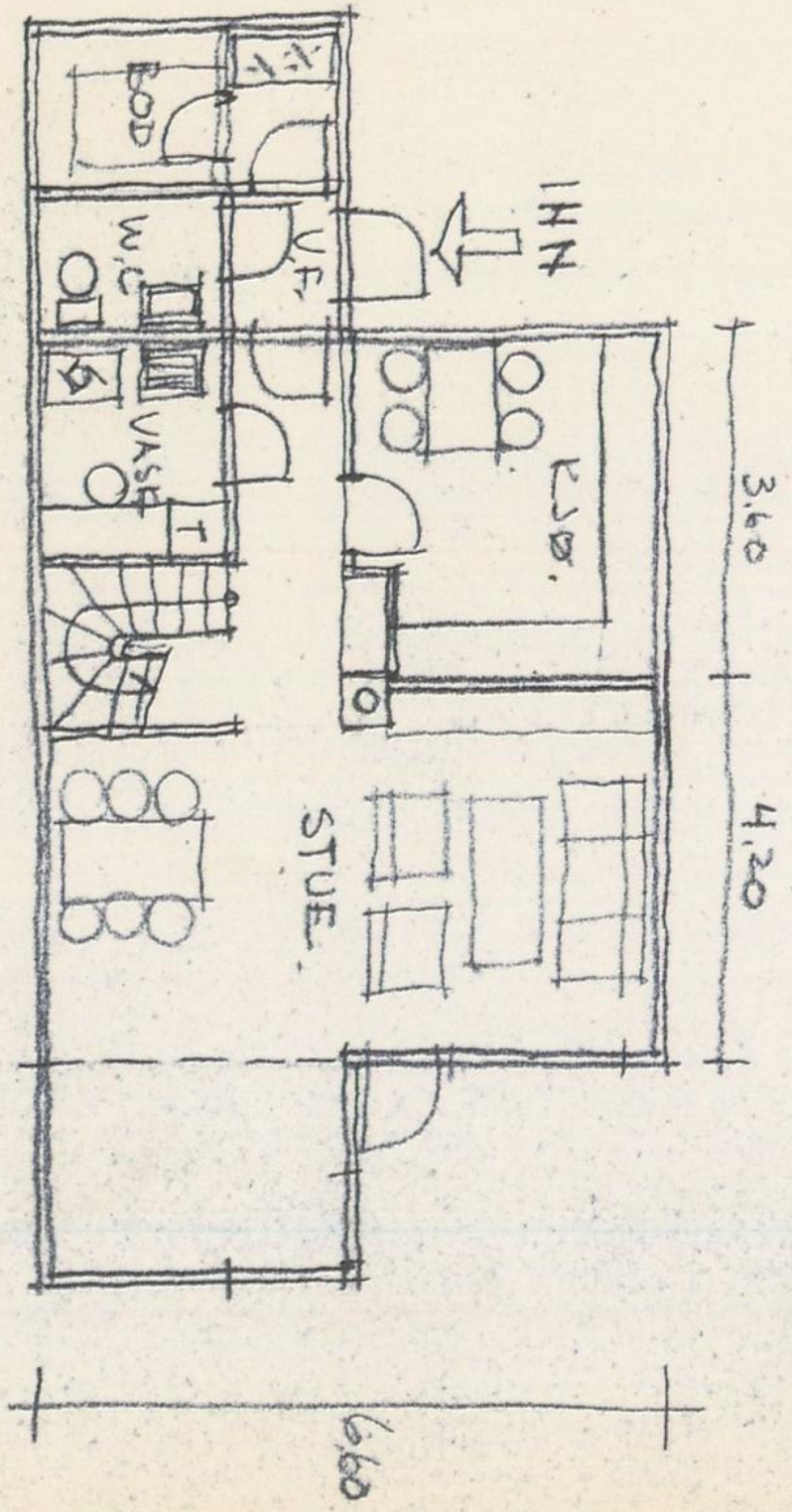
|                                       |                                       |                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| BYGGSÄLLSKAPET                        |                                       | BYGGSÄLLSKAPET                        |                                       |
| TRIMMNINGEN                           | TRIMMNINGEN                           | TRIMMNINGEN                           | TRIMMNINGEN                           |
| HUS TYPE 4. PLANER, SNITT, FASADER.   | HUS TYPE 4. PLANER, SNITT, FASADER.   | HUS TYPE 4. PLANER, SNITT, FASADER.   | HUS TYPE 4. PLANER, SNITT, FASADER.   |
| ARKITEKT MINAL. SVEN HUNDSTJERN       | ARKITEKT MINAL. SVEN HUNDSTJERN       | ARKITEKT MINAL. SVEN HUNDSTJERN       | ARKITEKT MINAL. SVEN HUNDSTJERN       |
| STORST. 17. POSTBOX 195, 3101 TONBERG | STORST. 17. POSTBOX 195, 3101 TONBERG | STORST. 17. POSTBOX 195, 3101 TONBERG | STORST. 17. POSTBOX 195, 3101 TONBERG |
| TELEFON 069/15243                     | TELEFON 069/15243                     | TELEFON 069/15243                     | TELEFON 069/15243                     |
| 27.2.81.                              | 27.2.81.                              | 27.2.81.                              | 27.2.81.                              |
| 1:100                                 | 1:100                                 | 1:100                                 | 1:100                                 |
| 20.                                   | 20.                                   | 20.                                   | 20.                                   |





| DATO                                                                                              | INDEX | REVISION | GJELDER | SIGN                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|---------|---------------------------------|
| TRUWAHLIA OG SKREITEN BEL. TØNSBERG BEL.                                                          |       |          |         |                                 |
| PLANSKISSE UNIBEL HEILIGHET UNBERG.                                                               |       |          |         |                                 |
| ARKITEKT M.N.A.L. SVEIN HUNDSTUEN<br>STORGT. 17. POSTBOKS 186, 3101 TØNSBERG<br>TELEFON 033/15243 |       |          |         | DATO<br>2.6.81<br>TEGN.<br>1:50 |
| TEGN. NR.                                                                                         |       |          |         | INDEX                           |





PLAN 1.E.T.

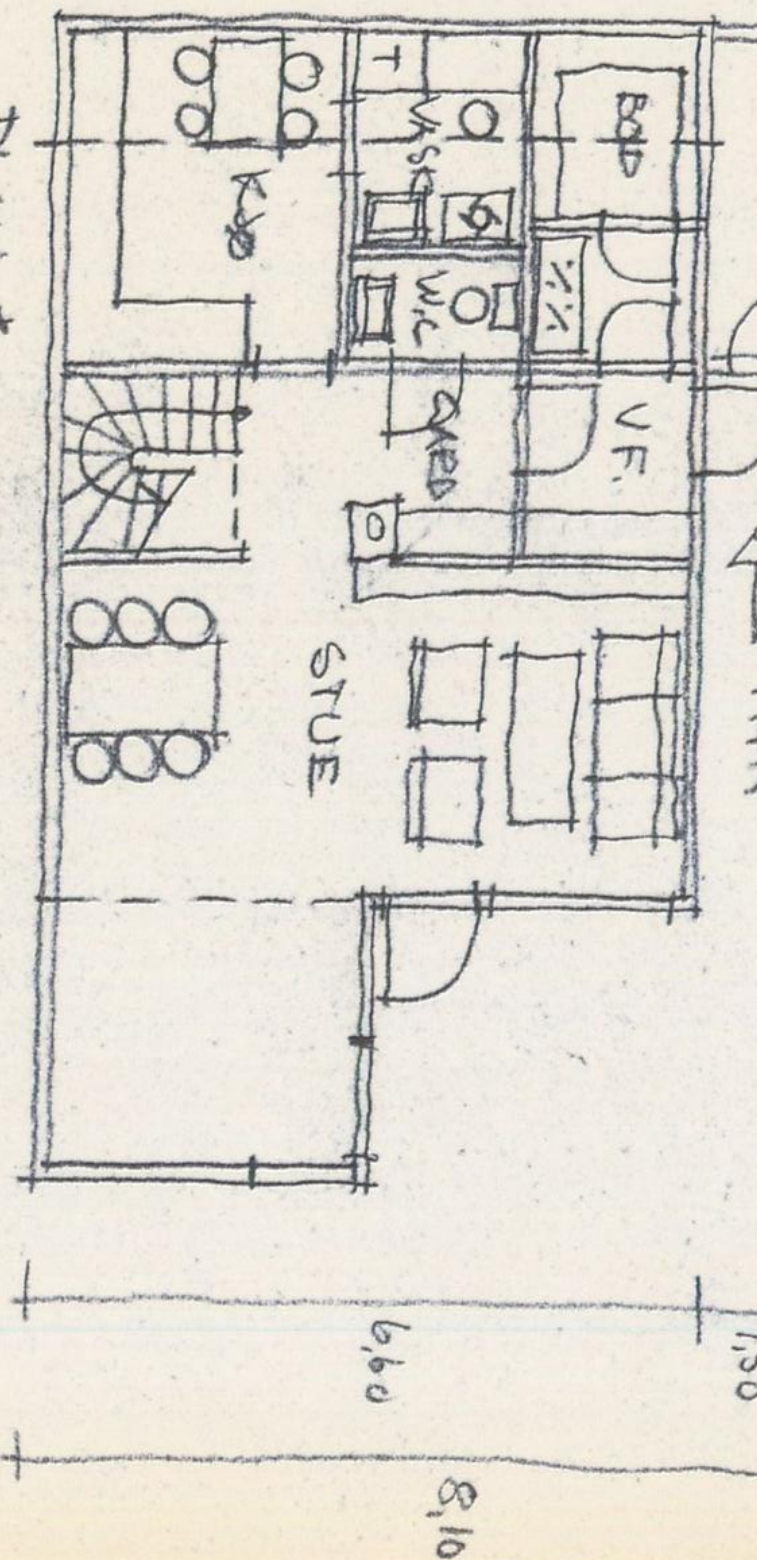
TRUBVAHALLIA - TØREBØ.

SKISSE 4 ROMMS LIL. ALT - A.

M 2:1:100 8.1.81. SVEIN HUNDSTUEN

TYPE 1.





PLAN 1-ET.

TRUBVAAGLIA - TØBBEL.

SKISSE 4 ROMS LEIL ALT-A.

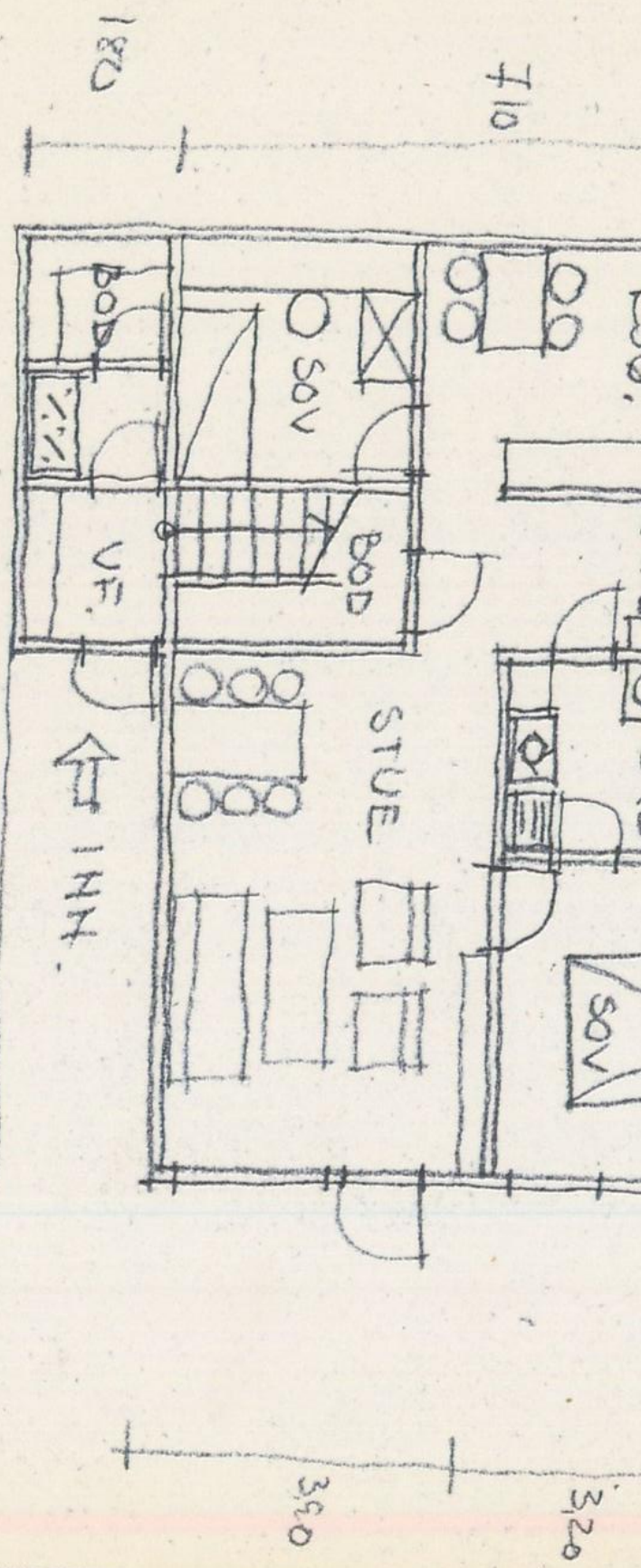
M ≈ 1:100 8.1.81.

SVEIN HUNDSTUEN

ARK. M. N. A. L. TØNSBERG

TYPE 20





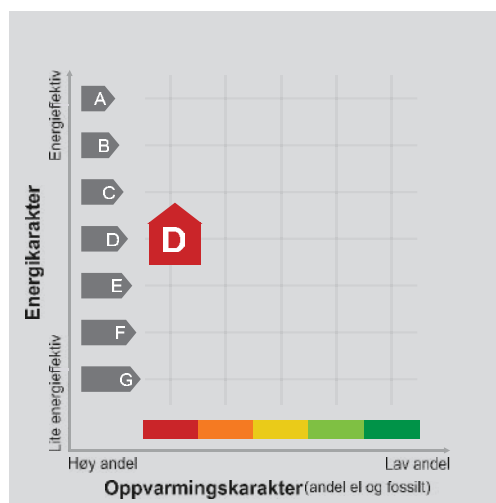
PLAN T.ET

TRUBIAHALLA - TØBBEL  
SKISSE 3 ROMS LEIL.  
 Mæ 1:100 B.1.81.

SVEIN HUNDSTUEN  
 ARK. M.N.A.L. TONSBORG

TYPE 3.

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Slagenveien 66A          |
| Postnummer        | 3117                     |
| Sted              | TØNSBERG                 |
| Kommunenavn       | Tønsberg                 |
| Gårdsnummer       | 1010                     |
| Bruksnummer       | 317                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festennummer      | —                        |
| Byggningsnummer   | 162118552                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiaitest-2025-193226 |
| Dato              | 26.11.2025               |
| Innmeldt av       | OBCS Prosjekt AS         |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Kjedet enebolig  
**Byggeår** 1982  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 86  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse         | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|-----------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Slagenveien 66A | 162118552      | H0101             | 0              | 0           | 7            |

| Enhet                        | Inngangsverdi   |
|------------------------------|-----------------|
| Bygningskategori             | SMAHUS          |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1               |
| Bygningstype                 | KJEDET ENEBOLIG |
| Byggeår                      | 1982            |

| Byggstandard |                   |
|--------------|-------------------|
| Type bygg    | Eksisterende      |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

| Energivurdering         |            |
|-------------------------|------------|
| Pliktig energivurdering | Nei        |
| Kjelanlegg              | Nei        |
| Er vurdering opplastet  | Nei        |
| Dato for opplastning    | 10.08.2017 |
| Varmeanlegg             | Nei        |
| Er vurdering opplastet  | Nei        |
| Dato for opplastning    | 10.08.2017 |
| Kjøleanlegg             | Nei        |
| Er vurdering opplastet  | Nei        |
| Dato for opplastning    | 10.08.2017 |
| Ventilasjonsanlegg      | Nei        |
| Er vurdering opplastet  | Nei        |
| Dato for opplastning    | 10.08.2017 |

|                                                                                           |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 79 m²          |
| Areal tak                                                                                 | 43 m²          |
| Areal gulv                                                                                | 0 m²           |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 17 m²          |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 86 m²          |
| Totalt BRA                                                                                | 86 m²          |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 206 m³         |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,28 W/(m²·K)  |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,18 W/(m²·K)  |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m²·K)  |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,41 W/(m²·K)  |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 20,0 %         |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,06 W/(m²·K)  |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 69,0 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 2,50 1/h       |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %            |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %            |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,95 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 84 %           |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 50 W/m²        |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C        |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %          |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C        |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m²         |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,00 kW/(l/s)  |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 24 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|                                                                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m²         |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m²         |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m²         |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m²         |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,51              |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20              |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00              |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Punkttoppvarming  |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                   |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL           |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,87 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                           | 0,98 |

Klimastasjon / kilde

Sandefjord (Torp)  
(MeteoNorm)

Dato for beregning

10.8.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6.005                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

#### Energirådgiver

|       |                  |
|-------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|-------|------------------|

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Romoppvarming           | 111,8 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme       | 0,0 kWh/år   |
| Varmtvann               | 29,8 kWh/år  |
| Vifter                  | 11,9 kWh/år  |
| Pumper                  | 0,0 kWh/år   |
| Belysning               | 11,4 kWh/år  |
| Teknisk utstyr          | 17,5 kWh/år  |
| Romkjøling              | 0,0 kWh/år   |
| Ventilasjonskjøling     | 0,0 kWh/år   |
| Totalt NettoEnergibehov | 182,4 kWh/år |

|                                                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 17 517 kWh/år                   |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 203,69 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 14 010 kWh/år                   |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 184,69 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 15 884 kWh/år                   |

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

##### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet     | 17 517 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år      |
| Gass             | 0 kWh/år      |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år      |
| Biobrensel       | 0 kWh/år      |
| Annen energivare | 0 kWh/år      |
| Totalt           | 17 517 kWh/år |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |
|--------------------------------------|---------|

Avtale om rettigheter for Kabelanlegg

KOPI

**Lede AS**  
PB. 80, 3901 Porsgrunn  
Org.nr. 979 422 679**AVTALE**

vedrørende

rettigheter for **Kabelanlegg**(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

Doknr: 98905 Tinglyst: 27.01.2023  
STATENS KARTVERK

---

LEDE AS(heretter kalt **Nettselskapet**)

Og

---

TRUDVANGLIA BORETTSLAG - *Fester*  
*Tønsberg kommune - Grunneier.*  
(heretter kalt **Fester**)(i felleskap kalt **Partene**)knyttet til eiendommene  
GNR/BNR  
1010/317  
1010/318

i Tønsberg kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)**Avtalen er utdypet i Veileder til Grunneieravtale jordkabel**

*Avtale om rettigheter for Kabelanlegg***1. Nettselskapets rettigheter og plikter****a. Overordnet beskrivelse**

Fester gir Nettselskapet rett til å etablere, og ha støttevarig (tidsavgrenset) et Kabelanlegg over og på Eiendommen. Med Kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner.

Avtalen omfatter rett til å etablere Kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Festers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. Nettselskapet skal ikke etablere fiber uten samtykke fra Fester, med mindre dette er til eget bruk. Nettselskapet har heller ikke rett til å endre bruken i den utstrekning dette fører til utvidelser av arealer eller andre erstatningsbetingende tiltak.

**b. Tiltaket**

Kabelanlegget skal følge traseen slik denne er angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Kabelanlegget vil i forbindelse med etableringen bli innmålt. Endelig plassering meddeles Fester uten ugrunnet opphold på avtalt format.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Kabelanlegget:

- a) Trasélengde ca.: 350 m
- b) Trasébredde ca.: 1 m
- c) Minimum overdekning ca.: 0,8m

Nettselskapet skal etablere Kabelanlegget slik at dette ikke er til hinder for påregnelig jord- og skogbruksdrift på avtaletidspunktet, med mindre dette er en nødvendig konsekvens av tiltaket. Ulemper som er en nødvendig konsekvens av tiltaket, skal erstattes gjennom punkt 3.

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Fester, skal merulempen erstattes.

Dersom kabelanlegget medfører at endringer i landbruksdriften på Eiendommen blir vanskeliggjort på areal som har stor økonomisk betydning for Fester, skal Nettselskapet gjøre en reell vurdering av om det er mulig å gjøre tilpasninger som imøtekommer Festers behov.

**c. Behandling av dyrket mark og smittevern**

Nettselskapet skal håndtere dyrket mark slik at kvaliteten ikke forringes og at smitte ikke oppstår. Matjordlaget skal ikke fjernes eller påføres når værforholdene ikke tillater det. Forringelse som oppstår, skal erstattes etter punkt 1 h. Veileder til kabelavtalen gir beskrivelse av hvordan dyrket mark skal behandles, for at avtalen skal anses som oppfylt.



*Avtale om rettigheter for Kabelanlegg***d. Adkomst**

Nettselskapet har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til Kabelanlegget. Nettselskapet har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter. Adkomst skal i begge tilfeller skje i henhold til vedlagt kart.

Ferdse på nevnte veier til tider da de på grunn av naturforhold ikke bør benyttes, skal begrenses til arbeid som ikke kan utsettes. Ferdse/adkomst over dyrket mark og beite skal utføres skånsomt og om mulig legges utenom vekstsesongen.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller Eiendommen for øvrig, som måtte oppstå på grunn av Nettselskapets transport og ferdse, er Nettselskapet ansvarlig for å rette opp.

Ordinært vedlikehold av veier er Nettselskapet ikke ansvarlig for. På den annen side er Fester ikke forpliktet til å vedlikeholde eller opprettholde de veier som Nettselskapet erverver rett til å benytte.

Nettselskapet har rett til å utbedre eksisterende veier for Nettselskapets regning.

Erstatning for Nettselskapets bruk av eksisterende veier fremgår under punkt 3. Godtgjørelse for bruk av eventuelle fremtidige nye veier avtales særskilt.

Dersom Nettselskapet skal bygge nye veier, må dette avtales særskilt.

**e. Byggeforbud med mer**

Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten Nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere traséen enn 0,5m. Se nærmere Avtalens punkt 2b.

Anlegg og bygg som måtte bli planlagt oppført nær Kabelanlegget, skal forelegges Nettselskapet, slik at avstanden kan bli riktig påvist og merket, vederlagsfritt for Fester.

Fester er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt. Dette gjelder ikke bygning, innretning eller lignende som er oppført uten Festers samtykke. Fester er likevel ansvarlig dersom oppføringen har skjedd av tredjepart som Fester er rettslig ansvarlig for, med mindre det er klart at oppføringen har funnet sted i strid med Festers instruks/oppdrag.

**f. Varslingsplikt**

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Fester og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

**g. Fjerning av anlegget**

Kabelanlegg som er tatt permanent ut av drift, skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på Eiendommen, eller Fester eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Fester. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

*Avtale om rettigheter for Kabelanlegg***h. Opprydding, istandsetting og anleggsskader**

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier, stier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Kabelanlegget, samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Felles sluttbefaring skal skje uten ugrunnet opphold og normalt innen én måned etter anleggsarbeidets avslutning med mindre annet er avtalt. Ved uenighet kan hver av partene kreve en uavhengig faglig vurdering, hvor kostnaden dekkes av Nettselskapet. Dersom Nettselskapet ikke oppfyller istandsettingsplikten etter denne bestemmelsen, kan Fester innhente uavhengig faglig vurdering på Nettselskapets regning for å fastsette tapet. Fester har krav på økonomisk erstatning iht. de alminnelige erstatningsrettslige regler.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen (eksempelvis avlingstap), skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Fester får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med dette punktet.

**2. Festers rettigheter og plikter****a. Overordnet beskrivelse**

Denne avtalen gjør ingen innskrenkninger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Fester skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at Kabelanlegget etableres på Eiendommen.

**b. Varslingsplikt**

Fester skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Kabelanlegget. Eksempel på dette kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Fester har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Fester gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Fester, dokumentasjon på hvor Kabelanlegget befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Festers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler, samt Festers nødvendige merkostnader i forbindelse med gjennomføring av anviste sikkerhetstiltak dersom tiltaket gjøres innenfor rammen av ordinær landbruksdrift.

Ved manglende overholdelse av de frister som nevnt i avsnittet over ilegges Nettselskapet dagbot på kr G/400 frem til Fester gis skriftlig tilbakemelding.





## Avtale om rettigheter for Kabelanlegget

**c. Skade på Kabelanlegget**

Fester kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Kabelanlegget. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Fester etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Fester er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at Kabelanlegget avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Fester ikke erstatningsansvarlig.

**3. Erstatning**

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Festers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning

**kr 17 500,-**

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

**4. Omlegging/flytting**

Omlegging/flytting av Kabelanlegget kan utføres etter ønske fra Fester, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

**5. Tvister, lovvalg og vernetting**

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servitutloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som vernetting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

**6. Særskilte avtalebestemmelser**

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

a. Det legges 3 stk tomme SN8 110-rør over gangveien for senere arbeid.

b. Der kabeltraseen legges i gang/sykelstien, skal det reasfaltert i fullbredde.

c. Trær som dør innen 3 år etter arbeid, erstattes.

**7. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Fester skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

Nettselskapet samtykker i at heftelsen ikke skal medfølge på fremtidig fradelte parseller fra Eiendommen såfremt disse ikke fysisk har geometri som er berørt av rettigheten.

Dersom heftelser som ikke berører fradelte parseller likevel medfølger, skal Nettselskapet uten ugrunnet opphold sørge for sletting. Ved permanent fjerning av Kabelanlegget, har Nettselskapet plikt til å sørge for at tinglyst rettighet slettes fra matrikkelenheter den hefter i.

## Avtale om rettigheter for Kabelanlegg

## 8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

**Vedlegg 1:** Kart datert 27.10.2022 med inntegnet Kabelanlegg

**Vedlegg 2:** Kart datert 31.10.2022 med inntegnet plassering av trekkerør

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene og grunneier beholder ett eksemplar.

**Signaturfelt for Fester (evt. flere Fester)**

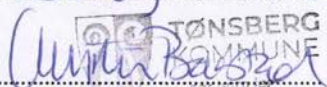
Vennligst signer med blå penn.

Ved signatur på vegne av offentlige myndigheter må også stempel påføres.

**Grunneier**

Tønsberg Kommune

Tønsberg den 17/1-23



Tønsberg kommune

Foretaksnummer 921 383 681

Tønsberg kommune samtykker til at avtalen kan offentliggjøres på eiendommen.

**Fester**

Trudvanglia Borettslag

Tønsberg den 3/11-22



Signatur styreleder

TERJE HAUGAN

Navn med blokkbokstaver

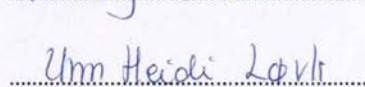
953306069

Personnr. / foretaksnr.

**Nettselskapet**

Lede AS

Tønsberg den 25-01-23



Lede AS

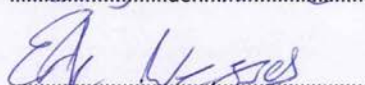
Foretaksnummer 979 422 679

Lede AS  
Iflg. Fullmakt

**Fester**

Trudvanglia Borettslag

Tønsberg den 3/11-22



Signatur styremedlem

Erik Kjesbu

Navn med blokkbokstaver

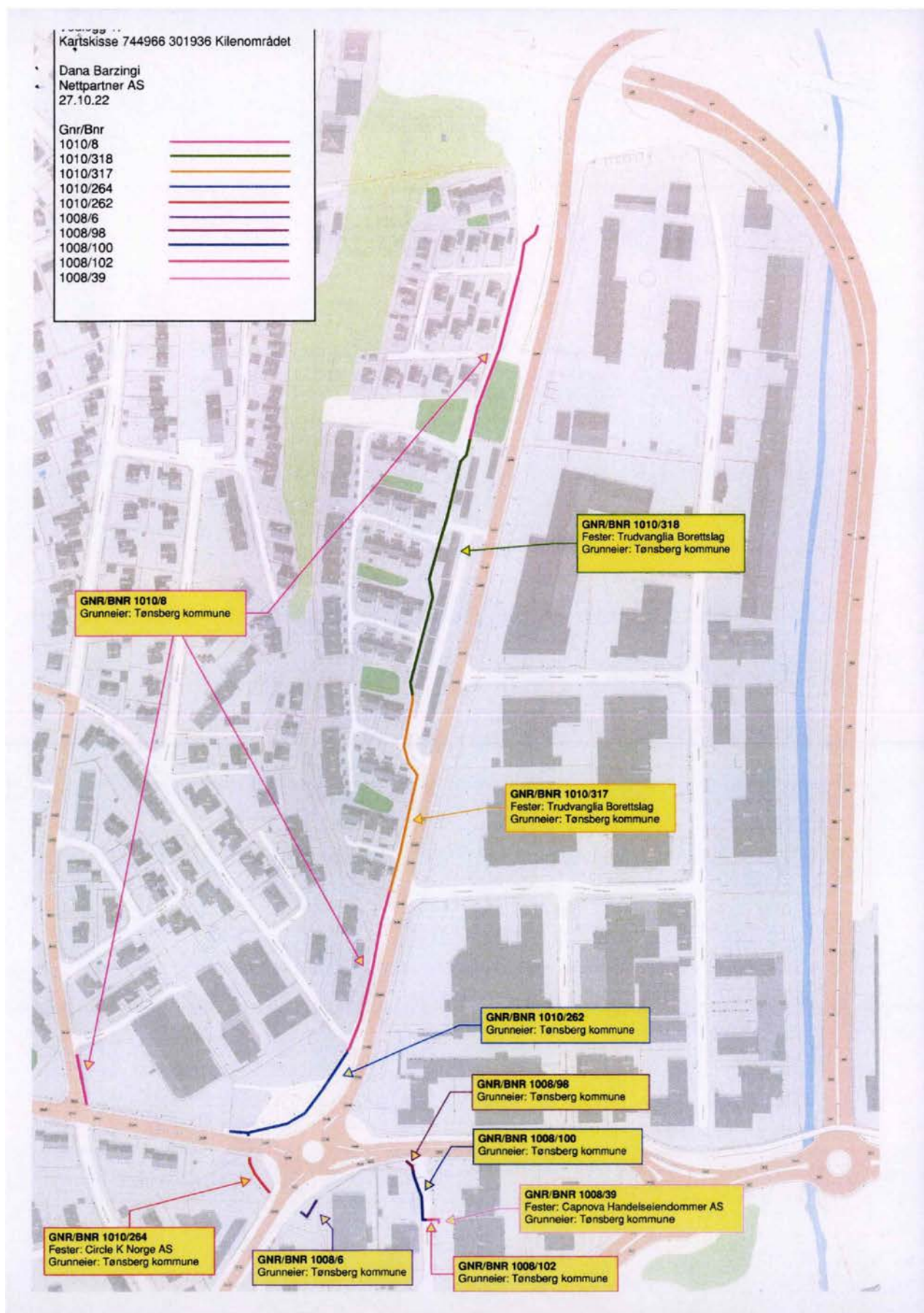
953306069

Personnr. / foretaksnr.

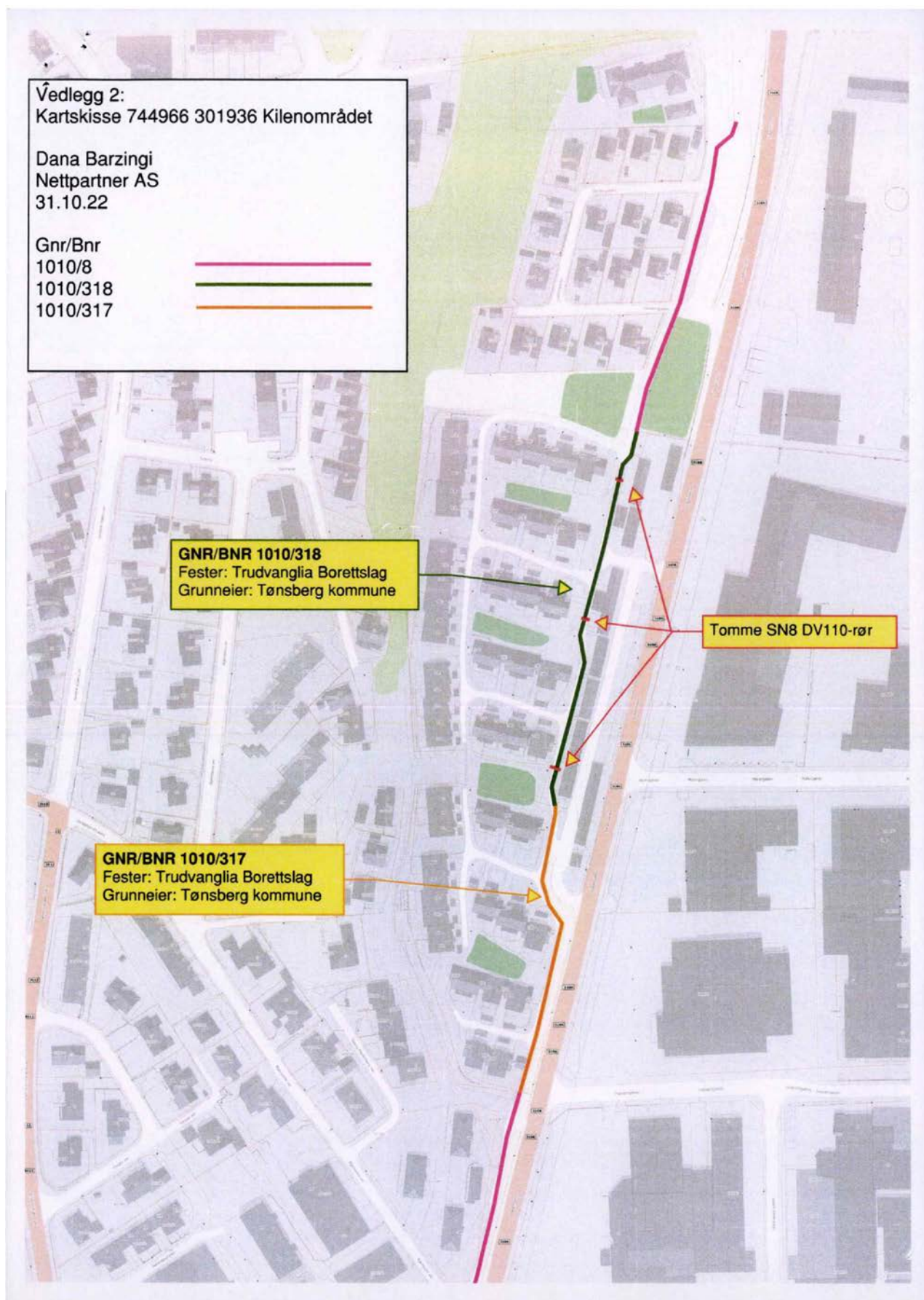
Festeres kontonummer: 9820 17 64254

Lede behandler personopplysninger i henhold til enhver tid gjeldende lovgivning.  
Du kan lese vår personvernerklæring på [www.lede.no](http://www.lede.no)











FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT

24.FEB.82 2192

TØNSBERG BYRETT

Tønsberg kommune bortfester herved eiendommen Slagenveien 58,60,62,64,66,68, gnr. 10, bnr. 317, Tønsberg til A/L Trudvanglia Borettslag. Eiendommen skal nyttes til boliger.

Bortfeste skjer i h.t. bystyrets beslutninger av 13/10 1911, 10/10 1913, 27/9 1918, 6/7 1923, 29/6 1928, 4/5 1938, 9/7 1956, 13/6 1966 og 5/12 1967 samt formannskapssak nr. 88/80, 695/81 og 724/81.

Tomtens areal er 9,736,94 m<sup>2</sup> i følge tinglyst målebrev.

Festetiden er 100 år regnet fra 1. januar 1982, med fortrinnsrett til nytt feste, jfr. § 5 i vedheftede kondisjoner.

Festeavgiften er kr. 7.302.- pr. år. (6% av kr. 12,50 pr. m<sup>2</sup>) med justering av avgiften hvert 15. år - første gang pr. 1. januar 1997 - etter de til enhver tid gjeldende regler herfor.

Borettslagets vedtekter kan ikke endres uten formannskapets samtykke.

Følgende spesielle vilkår gjelder for festeforholdet:

1. 25% av leilighetene skal til enhver tid fordeles av Tønsberg kommune.
2. Minst 50% av leilighetene skal tildeles barnefamilier. Unntak herfra må godkjennes av formannskapet.
3. Ved første gangs tildeling skal inntil 75% av leilighetene så vidt mulig tildeles søkere bosatt i Tønsberg.
4. Disponering av tomten må ikke skade offentlige ledninger.

Forøvrig gjelder - så langt disse ikke strider mot nærværende festekontrakt - de av bystyrets i henhold til ovenstående vedtak vedtatte kondisjoner, hvorav ett eksemplar er vedheftet festekontrakten. Det fremgår herav bl.a. at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har første prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og oppføres bygninger, samt i tilfelle av brann i bygningenes assuransesum. Videre bemerkes at det i kondisjonenes § 8 er tatt inn bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune.

Kommunens forkjøpsrett etter kondisjonenes § 8 har prioritet etter den pantobligasjon til Husbanken som til enhver tid hviler på eiendommen. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på bebyggelse og festerett gjelder følgende:

- I. Tomten skal ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- II. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet er berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av husbanklånets løpetid.
- III. Hvis grunneieren har betinget seg panterett på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.
- IV. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag av verdipøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneier vil forlange festekontrakten på rimelige vilkår eller vil overta bygningene på tomten etter lovlig skjønn.

Denne festekontrakt er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

TØNSBERG FORMANNSKAP, den 15/2 1982

Erik Carlsen  
Ordfører

Vedtas av oss som festere:

*Erik Carlsen*

*Joakim Norheim*

*Gjorg Andreassen*

# Nabolagsprofil

Slagenveien 66A - Nabolaget Byskogen/Kilen - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Eldre
- Familier med barn



## Offentlig transport

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Severin Kjærs vei Tverrveien<br>Linje 110 | 6 min<br>0.4 km  |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11      | 18 min<br>1.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                  | 26 min           |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Byskogen skole (1-10 kl.)<br>538 elever, 61 klasser                 | 15 min<br>1 km   |
| Træleborg skole (1-7 kl.)<br>216 elever, 14 klasser                 | 18 min<br>1.6 km |
| Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)<br>90 elever, 9 klasser         | 18 min<br>1.6 km |
| Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.)<br>145 elever, 8 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Sløtsfjellet videregående Steinerskole<br>56 elever, 3 klasser      | 22 min<br>1.8 km |
| Greveskogen videregående skole<br>1016 elever                       | 24 min<br>1.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Circle K Tønsberg      | 6 min |
| Tønsberg Elektriske AS | 8 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

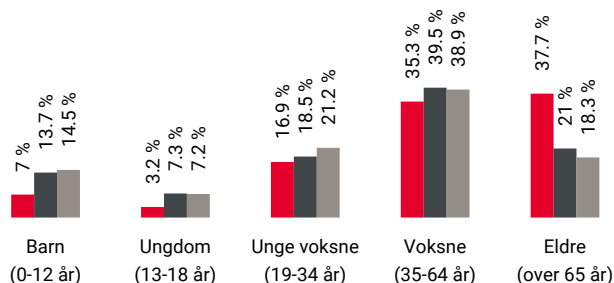
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område         | Personer  | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Byskogen/Kilen | 740       | 502           |
| Tønsberg       | 55 203    | 26 865        |
| Norge          | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Trudvanglia barnehage (1-5 år)<br>49 barn   | 7 min<br>0.5 km  |
| Solvangkirken barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Belmar barnehage (0-5 år)<br>74 barn        | 14 min<br>1.2 km |

## Dagligvare

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Meny Heimdal<br>PostNord            | 5 min<br>0.4 km |
| Rema 1000 Tønsberg<br>Post i butikk | 6 min<br>0.5 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Gateparkering

Lett 88/100



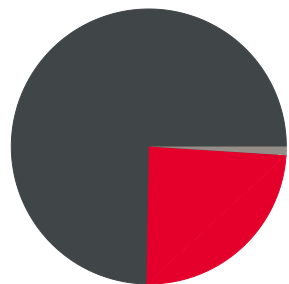
### Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

## Sport

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| ⚽ Osebergstien Balløkke | 4 min  | 🚶 |
| Ballspill               | 0.3 km |   |
| ⚽ Hedrumgata Balløkke   | 8 min  | 🚶 |
| Ballspill               | 0.7 km |   |
| 🚴 EVO Tønsberg          | 6 min  | 🚶 |
| 🚴 Sporty24 Tønsberg     | 5 min  | 🚶 |

## Boligmasse



24% enebolig  
74% rekkehus  
1% annet

«Alt er nærme samtidig som man har umiddelbar nærhet til friluftsområder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Farmandstredet

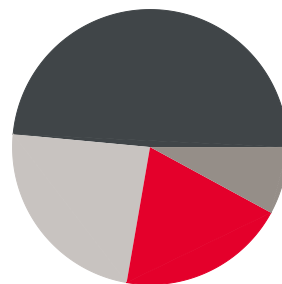
19 min 🚶



Vitusapotek Kilen

5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder  
49% 6-12 år  
8% 13-15 år  
24% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

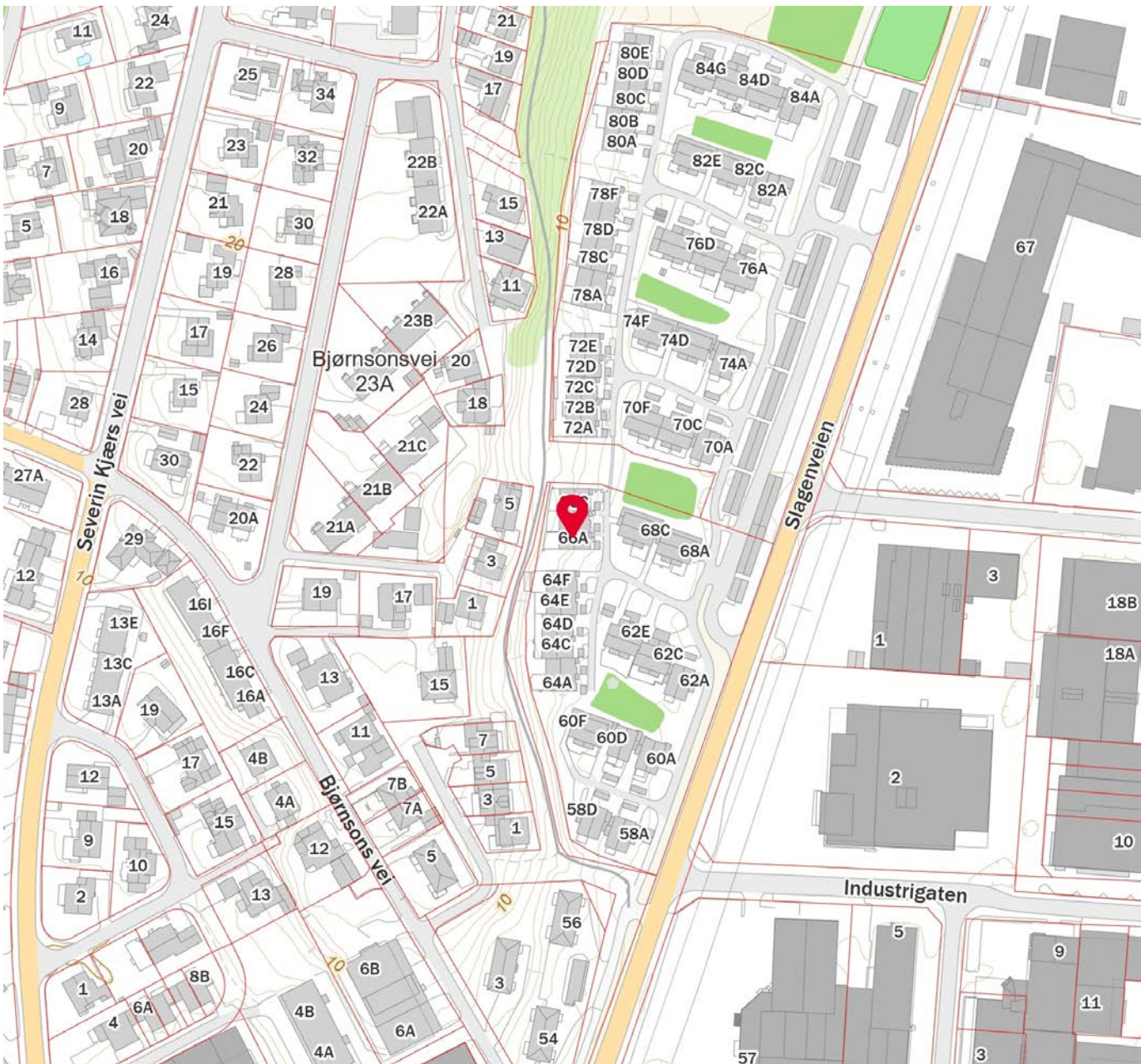
68%

Byskogen/Kilen  
Tønsberg  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 25% | 33%   |
| Ikke gift     | 44% | 54%   |
| Separert      | 19% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 12% | 4%    |









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Slagenveien 66A  
3117 TØNSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kaia Hostvedt Dahle

**Telefon:** 909 82 998  
**E-post:** kaia.dahle@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre