

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 371 012,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 770 574,-
Felleskostn.: Kr 7 217,-
Selger: Vibeke Mørch Larsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 44/44 kvm
Tomtstr.: 3379.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1009, bnr. 249
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1312250082

Ditt nye hjem?

Drømmer du om ditt eget sted – lettstelt, sentralt og klart til innflytting? Denne lyse leiligheten i 3. etasje passer perfekt for deg som ønsker en enkel og moderne hverdag, enten du er førstegangskjøper eller vil ha en smart og praktisk base. Her får du en solrik balkong, et rolig nabolag (kort vei til sykehuset) og kort vei til butikker, kollektivtransport og alt du trenger i hverdagen. Badet ble totalrenovert i 2018, og kjøkkenet (2010) har fått flere moderne oppgraderinger mellom 2020 og 2025, her er det bare å flytte rett inn. Det følger også med boder i kjelleren, perfekt for alt du ikke trenger i hverdagen, og felles parkering rett utenfor døren med ladere, ideelt for deg med elbil eller el-scooter. En smart, lettstelt og sentral leilighet – klar for ditt neste kapittel.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Det er praktisk og godt utnyttet planløsning i boligen. Det er en matbod og bod på ca. 2 m² i felles kjeller som følger leiligheten.

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

Kommentar: Nyere håndverkstjenester

I 2022 ble det lagt opp bryter med dimmer til lampe over spisebord, det ble også byttet stikkontakt fra enkel til dobbel stikkontakt på bad. Arbeid ble utført av Vestfold Elektro AS.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

3379.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Tomten er festet og festeavgift betales i felleskostnadene til borettslaget.

Regulering av festeavgift

Festeavgift er inkl. i felleskostnadene.

Beliggenhet

Falckenbergs gate 1A har en svært attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Tønsberg, i et rolig og skjermet hjørne av Solheim borettslag. Her bor du med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen – butikker, kaféer, restauranter og byens kultur- og uteliv. Tønsberg brygge med et yrende liv og hyggelige spisesteder ligger bare en liten rusletur unna, perfekt for både sosiale kvelder og rolige helgeaktiviteter.

For dagligvarehandel har du flere gode alternativer i nærområdet, og de viktige fasilitetene som barnehage, skoler og treningssentre ligger innen kort avstand.

Offentlig kommunikasjon er svært godt tilrettelagt med bussholdeplasser i nærheten og kort gangavstand til Tønsberg togstasjon. Det gjør det enkelt å komme seg til både studiested, jobb og fritidsaktiviteter.

Dette er en adresse som passer for deg som ønsker balansen mellom byliv og ro – et sted hvor du kan nyte byens tilbud, samtidig som du bor tilbaketrukket og fredelig mellom bygninger med lite trafikk og hyggelige, grønne omgivelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse som småhus og boligblokker.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Midtløkken holdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta busslinjene 02, N02, 021, 023, 113A og 113B. Tønsberg stasjon ligger 6 minutters gange fra eiendommen, med togforbindelser via linje RE11 og RX11. For de som reiser med fly, er Sandefjord lufthavn Torp en kort 23 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 3. etg. i flermannsbolig, med opprinnelse fra ca.

1964. Bygget er oppført i betong, teglstein og tre over grunnmur i betong. Det er en matbod og bod på ca. 2 m² i felles kjeller som følger leiligheten. Dette er en leilighet som er organisert i et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Det meste av overflater på vegger og tak er pusset opp og malt i perioden 2021 til 2025, og i 2010 ble det lagt nye gulv. I 2010 ble

det også montert ny kjøkkeninnredning. I 2020 ble kjøkken oppgradert med blant annet ny benkeplate, vaskekum og komfyr, og i 2022 ble det montert nytt kjøleskap. I 2021 ble det montert nytt blandebatteri, og i 2025 ble skapfronter o.l. malt på nytt. I 2025 ble det også montert ny kjøkkenventilator. I 2018 ble badet totalrenovert av fagfolk i regi av borettslaget. Vindu på soverom ble skiftet i 2018, men vinduer i stue/kjøkken og balkongdør er av eldre dato. Vinduer og balkongdør bærer preg av elde og slitasje, og det er blant annet tegn til fuktskader på balkongdør, og det er avskalling av maling på vinduer. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av

skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. De bygningsdeler som har alder utover hva levetidbetraktninger i rapporten viser, er påregnelig svekket. Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

Bygget er oppført i betong, med innfellingselementer med bindverk i tre. Utvendig er fasader forblendet med teglstein, samt noe plater. Veggkonstruksjoner og fasader er i hovedsak fra byggeår, men det er opplyst at det i regi av borettslaget ble foretatt noe vedlikehold og utbedringer av fasader i ca. 2021. Det er flat takkonstruksjon uten inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. I følge opplysning fra borettslaget, ble taktekking skiftet i ca. 2017. I stue er det vinduer med isolerglass i trekarmer, fra byggeår. På kjøkken er det vindu med isolerglass i trekarmer, fra 1985. Balkongdør i tre, av eldre dato. Entredør i tre er fra 1990 tallet. Balkongen er oppført i betong, med tremmegulv i tre. Det er rekkverk i pusset teglstein e.l. Balkongen er fra byggeår, men toppen av rekkverk i glass og rustfritt stål ble montert i 2022.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malt tapet og malte panelplater på vegger. Det er malte flater i tak. Det meste av overflater er pusset opp og malt på nytt i perioden 2021 til 2025. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Laminatgulv er fra 2010. Det er etasjeskillere av betongdekke. Det er felles adkomsttrapp i betong, med rekkverk

i smijern.

VÅTROM

Bad/vaskerom sist renoveret i 2018 iflg. selger. Innredet med vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Arbeid utført på bad i 2018 ble gjort av fagfolk i regi av borettslaget.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2010. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. I 2020 ble det montert ny benkeplate, vaskekum og komfyr, samt at det ble montert et nytt underskap. I 2021 ble det montert nytt lys under overskap, og i 2022 ble det montert nytt kjøleskap. I 2021 ble det montert nytt blandebatteri, og i 2025 ble skapfronter o.l. malt på nytt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Selger opplyser at det ble montert ny kjøkkenventilator i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i kobber, med hovedstoppekran i kjeller. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i leiligheten. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Rør-i-rør system på bad er fra 2018. I 2018 ble også felles sentralfyr bygget om fra oljefyr til oppvarming med bruk av bergvarme iflg. selger. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør på bad er fra 2018. Det er også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken. Ellers er deler av vann- og avløpsrør og radiatorer på vegger fra byggeår/eldre dato. Det er varmtvann fra felles sentralfyr. Felles sentralfyr blir også benyttet til oppvarming av veggmonterte radiatorer. I 2018 ble felles sentralfyr bygget om fra oljefyr til oppvarming med bruk av bergvarme iflg. selger. Leiligheten har periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftventil i yttervegg. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles gang. Automatsikringer er antatt fra tidlig 2000 tallet. I 2018 ble det montert ny strømmåler. EL- anlegget på bad ble også oppgradert i 2018. I 2022 ble det lagt opp bryter med dimmer til lampe over spisebord, det ble også byttet stikkontakt til dobbel på bad. Deler av EL- anlegget er antatt fra byggeår/eldre dato.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er stedvis noe sprekker og riss i teglstein/fasader. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det er observert noe fukt - og kondesskader i karmer og avskalling av maling. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Balkongdør bærer preg av elde og slitasje, og det er noe fuktskader nederst på dørblad.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noe merker og hull på vegger etter bruk og tidligere innredning.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på de deler av VVS- anlegget som er fra byggeår/eldre dato.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Det er befaringsdagen ikke påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på de deler av VVS- anlegget som er fra byggeår/eldre dato.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Mer enn halvparten av forventet brukstid på radiatorer på vegger er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det

elektriske anlegget kontrolleres.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22/9-2025 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse: Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2018, i forrige eiers tid. Jeg kjenner ikke videre til detaljer rundt dette.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: Jeg kjenner ikke til detaljer

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av blandebatteri på kjøkken i 2021, utført av en bekjent.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vestfold Elektro AS

Beskrivelse: Legge opp bryter med dimmer til lampe over spisebord - Bytte stikkontakt til dobbel på bad

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er i planene til borettslaget at verandadører skal byttes etter hvert.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder følgende rom som: Gang, bad, stue/kjøkken og soverom

Matbod og bod på ca. 2 m² i felles kjeller.

Standard

Velkommen til denne pene leiligheten i et etablert borettslag fra 1964. Her bor du i et rolig og trivelig nabolag med kort vei til servicetilbud, samtidig som du har tryggheten og fellesskapet et borettslag gir. Borettslaget har ansvar for det utvendige vedlikeholdet, noe som gjør dette til en lettstelt bolig.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en praktisk planløsning med gode romløsninger og en solrik balkong som gir en hyggelig uteplass. Det følger også med matbod og en ekstra bod på ca. 2 m² i felles kjeller, som gir god lagringsplass.

Innvendig er mye oppgradert de siste årene. Overflatene er malt og pusset opp i perioden 2021–2025, og laminatgulv ble lagt i 2010. Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 med ny benkeplate, vaskekum, komfyr og kjøleskap (2022), samt nymalte skapfronter og ny ventilator i 2025.

Badet ble totalrenovert i regi av borettslaget i 2018, med fliser på både vegger og gulv, varmekabler og moderne innredning med vegghengt toalett, servant og dusjhjørne. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Bygget har hatt jevnlig vedlikehold, blant annet nytt tak i 2017 og vedlikehold av fasader i 2021. Balkongen er oppført i betong med tredekke, og rekkverket ble oppgradert i 2022 med glass og rustfritt stål.

Dette er en leilighet som fremstår lys og innbydende, med flere oppgraderinger og en god kombinasjon av moderne standard og klassiske detaljer – perfekt for deg som ønsker en lettstelt bolig med fin beliggenhet og trygghet i et veldrevet borettslag.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger salget.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Det meste av overflater på vegger er pusset opp og malt på nytt i perioden 2021 til 2025.
- 2025 ble skapfronter o.l. malt på nytt.
- Selger opplyser at det ble montert ny kjøkkenventilator i 2025.

2022:

- Montert nytt kjøleskap.
- Toppen av rekkverk i glass og rustfritt stål ble montert i 2022.
- 2022 ble det lagt opp bryter med dimmer til lampe over spisebord, det ble også byttet stikkontakt fra enkel til dobbel stikkontakt på bad.

2021:

- I 2021 ble det montert nytt blandebatteri.
- I 2021 ble det montert nytt lys under overskap.

2020:

- I 2020 ble det montert ny benkeplate, vaskekum og komfyr, samt at det ble montert et nytt underskap.

2018:

- I 2018 ble badet renoverert av fagfolk i regi av borettslaget.
- På soverom er det vindu med isolerglass i trekarmer, fra 2018.
- Rør-i-rør system på bad er fra 2018.
- EL- anlegget på bad ble også oppgradert i 2018.

2010:

- Laminatgulv er fra 2010.
- Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2010.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har felles grunnavtale med Global Connect fra oktober 2024, den enkelte andelseier kan selv oppgradere for egen regning.

Parkering

Borettslaget har 11 p-plasser på fellesområde, ingen faste plasser.

Det er montert el-bil lading. Ta kontakt med styre for bruk.

Borettslaget har 8 garasjeplasser, men man må søk plass til styret. Garasjeleien er etter gjeldende satser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer

89249791

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Bergvarme som er inkl i felleskostnadene samt varmekabler på badet.

Det er varmtvann fra felles sentralfyr. Felles sentralfyr blir også benyttet til oppvarming av veggmonterte radiatorer. I 2018 ble felles sentralfyr bygget om fra oljefyr til oppvarming med bruk av bergvarme iflg selger.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 527 947

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 111 788

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

Felleskostnadene inkludere: Varmtvann og fyring(bergvarme), intranett/TV (Global connect),drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kommunale avgifter, strøm fellesareal, festeavgift, kontingent, vaktmester mm.

Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. I forbindelse med planlagt oppussing av vindusrekke og balkonger kan det komme økninger i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 217

Andel Fellesgjeld

Kr 371 012

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.09.2025

Andel fellesformue

Kr 28 030

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solheim Borettslag

Organisasjonsnummer

953245523

Andelsnummer

11

Om borettslaget

SOLHEIM BORETTSLAG ligger i Tønsberg kommune og består av 31 andelsleiligheter.

Organisasjonsnummeret er 953245523, og forretningsfører er OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder er Elinor Martinsen

Revisor er BDO AS

Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/3143>.

Det er montert el-bil lading i borettslaget. I kjelleren har andelseier bod tilgjengelig, merket med samme nummer som leiligheten. Det er også et rom i kjelleren med redskaper som snøskuffer og koster, som er tilgjengelig for bruk av alle.

Styrets arbeid 2023:

- Borettslagets lån ble refinansiert og overført til Handelsbanken.
- Styret vedtok å si opp vaktmester.no v/Saga for å redusere kostnader. Det er inngått ny avtale med firma Andre Høyer fra 1.1.24.
- Hovedytterdørene i A og B blokka ble skiftet ut i 2023.
- Teknisk avdeling i Obos har utført/utarbeidet en omfattende teknisk vedlikeholds rapport på blokkene utvendig og på innvendig

Pågående saker:

- Gjennomføre forbedringer av el-anlegg.
 - Utbedring av garasjeanlegg: Graving bak garasje for å unngå fukt og skadedyr.
 - Radonmåling.
 - Bygge tak over søppelområdet (ved bruk av miljøkontoen).
 - Utskifting av balkongvegger samt gamle vinduer (estimert å koste kr. 3 000 000).
- Utenom prosjekt utskifting av balkongvegger er det ikke planlagt vedlikehold som krever at borettslaget tar opp ytterligere lån.fellesarealer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 94817237007, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10-09-2025: 5.50% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 10-09-2025: kr 11 425 953,-

Andel av saldo: kr 371012.29

(siste termin 30-06-2053)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser disponible midler per 31/12-2024 på 803 475,-
Borettslaget har i dag lån på kr 11 750 000 (31/12-2024)

Det er planer om utskifting av balkongvegger samt gamle vinduer (estimert å koste kr. 3 000 000). Dette vil medføre økte felleskostander og fellesgjeld da borettslaget må ta opp lån for dette.

Utenom prosjekt utskifting av balkongvegger er det ikke planlagt vedlikehold som krever at borettslaget tar opp ytterligere lån per nå.

Styregodkjennelse

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

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

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

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.

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter:

- Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- 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.
 - 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.
 - 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-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.
 - Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
 - Andelseierens plikter omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmar, vedlikehold av utvendige terrassegulv, treplattinger og leegger.
 - Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- Andelseier
- skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
 - Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
 - Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
 - Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap, herunder forsikringsegenandel, som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
 - Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
 - 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.
 - Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av glassruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmvannsbereder, samt rør eller ledninger som bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

- 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.

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

- 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.

Husordensregler:

- Solheim Borettslag sine regler sier at det skal være ro i følgende tidsrom:

Hverdager 22:00-07:00

Helger 23:00-10:00.

I disse tidsrom tar vi ekstra hensyn til hverandre, da det er lytt mellom enhetene. TV og musikk dempes, det skal ikke hamres i vegger o.l.

Husk også at dette gjelder på sommeren, da flere av enhetene har soveromsvindu mot balkonger.

Om du skal ha et selskap eller besøk som kan medføre litt støy, vil styre oppfordre til å henge opp skriv med varsel om dette på oppslagstavlen og/eller på Vibbo.

- Ved oppussing kan enkelte aktiviteter skape mer støy, da enhetene er av mur og støy bærer godt.

Det er ikke tillatt å banke, bruke drill/bor og liknende før kl.08:00 og etter kl.21:00 på hverdager, samt ikke før kl.10:00 og etter kl.18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke benyttes til oppussing, med mindre dette er avtalt med styret.

Ved større vedlikehold eller omfattende utbedringer skal styret og naboer varsles.

- Det er tillatt å kjøre til inngangsdørene for av- og pålessing/påstigning inntil 30 minutter, eller ved særskilt avtale med styret.

Ta hensyn til at naboer har soveromsvindu ut mot inngangsparti, og vi ber at man unngår å gjøre dette etter kl. 22:00.

Ved feilparkering vil borttauing skje på bileiers regning og ansvar.

- Nye systemnøkler kan bestilles hos OBOS, men kostnad til dette går på den enkelte andelseier.

- Oppbevaring av eiendeler i fellesgang er tillates ikke, da dette er rømningsvei ved brann.
- Skal parkeres på angitte plasser i kjellerboder eller utenfor inngangsparti. Sykler skal ikke parkeres i fellesgang eller under trapper.
- Alt av innvendig vedlikehold av leiligheten er under ansvar av den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, WC og synlige rørledninger og avløpsrør. Det er viktig man påser at elektriske ledninger og apparater er i god stand. Pass på at du er kjent med hvor viktige funksjoner som stoppekran til vann er, og har tilgang til denne. Etter ombygging av bad har enhetene denne flyttet fra kjøkken til bad. Henvendelser tilknyttet radiatorer tas via styret.
- Det er påbudt med røykvarslere og brannslukningsapparat i hver leilighet. Kostnad og oppfølging av dette tas av hver enkelt andelseier.
- Ved brann har enhetene samlingsplass ved oppkjøringen til barnehagen.
- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, engangsgrill eller gassgrill på balkong. Dette er på grunn av brannfare og av hensyn til naboer. Det er tillatt å benytte elektrisk grill, men da under oppsyn.
- Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene. Årsaken til dette er at maten tiltrekker seg rotter og mus. Mating fører også til ekskrementer på markiser og biler. Ønsker man henge ut mat på vinteren kan dette gjøres etter avtale med styret.
- Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy eller annet fra balkong eller vindu. Dette er av hensyn til de som bor under deg, da vinden vil sende støv, hår og liknende inn på balkong og/eller inn terrassedør og vindu.
- Blomsterkasser tilknyttet balkong skal kun settes opp slik at de henger på innsiden av balkong.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer. Det skal ikke kastes sneiper eller snus ut fra balkong eller vindu.
- Kildesortering etter renovasjonsselskapets retningslinjer.
- Eiendeler skal ikke lagres utenfor bod med mindre dette er avtalt med styret. I kjeller er det rom hvor redskaper som snøskuffer og koster står. Dette er tilgjengelig for bruk av alle.
- Styret har kontaktpunkt via mail eller meldingsfunksjonen på Vibbo. Forespørsler tilknyttet din enhet eller borettslaget skal henvendes på mail/Vibbo. Når du tar kontakt, vil henvendelsen bli behandlet fortløpende eller på neste styremøte.
- Ved klagesaker, som støy fra naboer, behandles ikke muntlige klager. Skriftlig klage sendes via e- post eller Vibbo. Navn på den som sender henvendelsen vil forbli anonym, og henvendelsen blir behandlet på neste styremøte.
- Ved behov for bistand fra Vaktmester skal dette tas via styret. Den enkelte andelseieren skal ikke kontakte vaktmester.
- Nye andelseiere kan kontakte styret for å få oppdatert navneskilt på dørklokkene utenfor hoveddøren. Postkasseskilt og skilt på dør må andelseier ordne selv.

Dette er kun et utdrag fra ordensreglene/ vedtektene. Se vedlegg i salgsoppgave for utfyllende reglement.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med husdyr i borettslaget uten dispensasjon fra styret. Søknad skal gjøres skriftlig til styret. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Ved hundehold gjelder båndtvang på borettslagets område, inne og ute. Hundens ekskrementer skal plukkes opp.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1009, bruksnummer 249 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 11 i Solheim Borettslag med orgnr. 953245523

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1009/249:

11.02.1965 - Dokumentnr: 526 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,082

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

LEIEN KAN REGULERES

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

11.02.1965 - Dokumentnr: 526 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,082

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

LEIEN KAN REGULERES

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Dokumentnr: 902441 - Opprettelse av matrikkelenheten
UTSKILT FRA MATR. 365A

01.01.2020 - Dokumentnr: 253911 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:1009 Bnr:249

01.01.2024 - Dokumentnr: 765744 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:1009 Bnr:249

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 1/11-1966 vedr. hybelhus i 3 etasjer (mur).

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Tønsberg stasjon (plan-ID 3905 20200199). Planen er en detaljregulering hvor eiendommen er delt inn i arealer for boligbebyggelse, park og annen banegrunn med tekniske anlegg.. 20.04.2022

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, med ikrafttredelse 03.04.2024.
Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende (3074.45 kvm), Ras- og skredfare (3442.31 kvm), og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende (356.29 kvm).

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

Eiendommen berøres av hensynssoner i henhold til reguleringsplanen: Sikringssone Frisiktsone (H140) og Angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø (H570). I kommuneplanen er deler av eiendommen også avsatt til hensynssone for ras- og skredfare.

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.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

371 012 (Andel av fellesgjeld)

2 761 012 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 770 574 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 778 474 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 781 274 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

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.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. 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.

Ansvarlig megler

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Ansvarlig megler bistås av

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.09.2025







Kjøkkenet ble malt i 2025

Kjøkkenet ble pusset opp i 2010 og oppgradert i 2020 og 2025; servantkum, benkeplate, kjøleskap og maling. Ny kjøkkenventilator i 2025

































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig
 Falckenbergs gate 1 A, 3111 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1009, bnr. 249
 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 12224-1583

Referansenummer: PR1716

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 3. etg. i flermannsbolig, med opprinnelse fra ca. 1964. Bygget er oppført i betong, teglstein og tre over grunnmur i betong. Det er en matbod og bod på ca. 2 m² i felles kjeller som følger leiligheten. Dette er en leilighet som er organisert i et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Det meste av overflater på vegger og tak er pusset opp og malt i perioden 2021 til 2025, og i 2010 ble det lagt nye gulv. I 2010 ble det også montert ny kjøkkeninnredning. I 2020 ble kjøkken oppgradert med blant annet ny benkeplate, vaskeum og komfyr, og i 2022 ble det montert nytt kjøleskap. I 2021 ble det montert nytt blandebeholder, og i 2025 ble skapfronter o.l. malt på nytt. I 2025 ble det også montert ny kjøkkenventilator. I 2018 ble badet totalrenovert av fagfolk i regi av borettslaget. Vindu på soverom ble skiftet i 2018, men vinduer i stue/kjøkken og balkongdør er av eldre dato. Vinduer og balkongdør bærer preg av elde og slitasje, og det er blant annet tegn til fuktskader på balkongdør, og det er avskalling av maling på vinduer.

Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. De bygningsdeler som har alder utover hva levetidbetraktninger i rapporten viser, er påregnelig svekket.

Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betong, med innfellingsselementer med bindverk i tre. Utvendig er fasader forblendet med teglstein, samt noe plater. Veggkonstruksjoner og fasader er i hovedsak fra byggeår, men det er opplyst at det i regi av borettslaget ble foretatt noe vedlikehold og utbedringer av fasader i ca. 2021. Det er flat takkonstruksjon uten inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. I følge opplysning fra borettslaget, ble takteking skiftet i ca. 2017. I stue er det vinduer med isolerglass i trekammer, fra byggeår. På kjøkken er det vindu med isolerglass i trekammer, fra 1985. Balkongdør i tre, av eldre dato. Tretrøer i tre er fra 1990 tallet. Balkongen er oppført i betong, med tremmegulv i tre. Det er rekkverk i pusset teglstein e.l. Balkongen er fra byggeår, men toppen av rekkverk i glass og rustfritt stål ble montert i 2022.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malt tapet og malte panelplater på vegger. Det er malte flater i tak. Det meste av overflater er pusset opp og malt på nytt i perioden 2021 til 2025. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Laminatgulv er fra 2010.

Det er etasjeskillere av betongdekke. Det er felles adkomsttrapp i betong, med rekkverk i smijern.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom sist renovert i 2018 iflg. selger. Innredet med vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Arbeid utført på bad i 2018 ble gjort av fagfolk i regi av borettslaget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2010. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. I 2020 ble det montert ny benkeplate, vaskeum og komfyr, samt at det ble montert et nytt underskap. I 2021 ble det montert nytt lys under overskap, og i 2022 ble det montert nytt kjøleskap. I 2021 ble det montert nytt blandebeholder, og i 2025 ble skapfronter o.l. malt på nytt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Selger opplyser at det ble montert ny kjøkkenventilator i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med hovedstoppekran i kjeller. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i leiligheten. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Rør-i-rør system på bad er fra 2018. I 2018 ble også felles sentralfyr bygget om fra oljefyr til oppvarming med bruk av bergvarme iflg. selger. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør på bad er fra 2018. Det er også foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken. Ellers er deler av vann- og avløpsrør og radiatorer på vegger fra byggeår/eldre dato. Det er varmtvann fra felles sentralfyr. Felles sentralfyr blir også benyttet til oppvarming av veggmonterte radiatorer. I 2018 ble felles sentralfyr bygget om fra oljefyr til oppvarming med bruk av bergvarme iflg. selger.

Leiligheten har periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftventil i yttervegg.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles gang.

Automatsikringer er antatt fra tidlig 2000 tallet. I 2018 ble det montert ny strømmåler. EL- anlegget på bad ble også oppgradert i 2018. I 2022 ble det lagt opp bryter med dimmer til lampe over spisebord, det ble også byttet stikkontakt til dobbel på bad. Deler av EL- anlegget er antatt fra byggeår/eldre dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

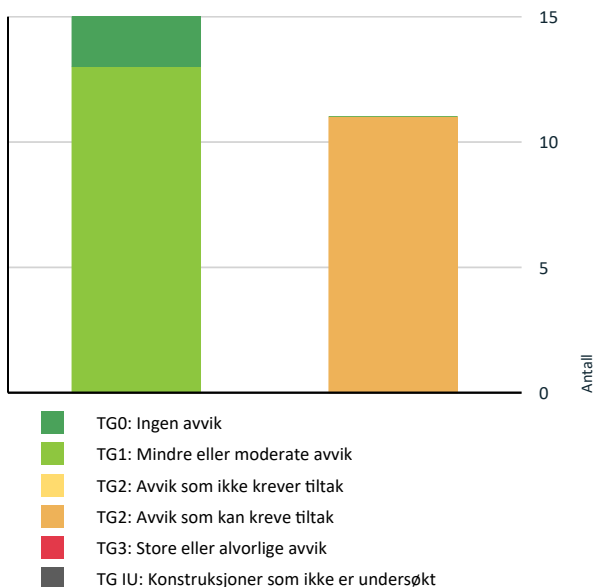
[Gå til side](#)

Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig

- 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.

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
---	-----------------------------	-----------------------------

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 3. ETG. I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	I 2018 ble badet renover av fagfolk i regi av borettslaget.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i betong, med innfellingsselementer med bindverk i tre. Utvendig er fasader forblendet med teglstein, samt noe plater. Veggkonstruksjoner og fasader er i hovedsak fra byggeår, men det er opplyst at det i regi av borettslaget ble foretatt noe vedlikehold og utbedringer av fasader i ca. 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er på befaringssdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er stedvis noe sprekker og riss i teglstein/fasader. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvise utbedringer og vedlikehold kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon uten inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. I følge opplysning fra borettslaget, ble taktekking skiftet i ca. 2017. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

TG 1 Vinduer - 2

På soverom er det vindu med isolerglass i trekarmer, fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

I stue er det vinduer med isolerglass i trekarmer, fra byggeår. På kjøkken er det vindu med isolerglass i trekarmer, fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det er observert noe fukt - og kondesskader i karmen og avskalling av maling. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at borettslaget har vurdert utskiftinger av eldre vinduer, men eventuelt tidspunkt for utskiftinger er ikke bestemt. Hvis vinduer ikke blir skiftet innen rimelig tid, er det behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 2 Dører

Balkongdør i tre, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør bærer preg av elde og slitasje, og det er noe fuktskader nederst på dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at borettslaget har vurdert utskifting av balkongdør men eventuelt tidspunkt for utskifting er ikke bestemt. Hvis dør ikke blir skiftet innen rimelig tid, er det behov for vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 1 Dører - 2

Entredør i tre, fra 1990 tallet. Døren er malt på nytt i senere tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong, med tremmegulv i tre. Det er rekkverk i pusset teglstein e.l. Balkongen er fra byggeår, men toppen av rekkverk i glass og rustfritt stål ble montert i 2022.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malt tapet og malte panelplater på vegger. Det er malte flater i tak. Det meste av overflater er pusset opp og malt på nytt i perioden 2021 til 2025. Laminatgulv er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noe merker og hull på vegger etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 2 Innvendige trapper

Felles adkomsttrapp i betong, med rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger og høyde opp til dagens krav, men håndløper på vegger anbefales montert. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom sist renoveret i 2018 iflg. selger. Innredet med vegghengt toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plast. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Arbeid utført på bad i 2018 ble gjort av fagfolk i regi av borettslaget. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett har innebygget løsning for sikring av eventuell lekkasjevann.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2018 Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2010. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv. I 2020 ble det montert ny benkeplate, vaskekum og komfyr, samt at det ble montert et nytt underskap. I 2021 ble det montert nytt lys under overskap, og i 2022 ble det montert nytt kjøleskap. I 2021 ble det montert nytt blandebatteri, og i 2025 ble skapfronter o.l. malt på nytt.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Selger opplyser at det ble montert ny kjøkkenventilator i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med hovedstoppekran i kjeller. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i leiligheten. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

Rør-i-rør system på bad er fra 2018. I 2018 ble også felles sentralfyr bygget om fra oljefyr til oppvarming med bruk av bergvarme iflg. selger. Ellers er deler av vannrør og radiatorer på vegger fra byggeår/eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på de deler av VVS- anlegget som er fra byggeår/eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Avløpsrør på bad er fra 2018. Det er også foretatt noe utskiftinger i forbindelse med arbeid utført på kjøkken. Ellers er deler av avløpsrør av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er befaringsdagen ikke påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på de deler av VVS- anlegget som er fra byggeår/eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lokale utbedringer/utskiftinger bør påregnes utført.

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftventil i yttervegg.

1 TG 2 Varmesentral

Det er varmtvann fra felles sentralfyr. Felles sentralfyr blir også benyttet til oppvarming av veggmonterte radiatorer. I 2018 ble felles sentralfyr bygget om fra oljefyr til oppvarming med bruk av bergvarme iflg. selger. Radiatorer på vegger er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på radiatorer på vegger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Som følge av alder bør utskiftinger påregnes innen rimelig tid.

1 TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles gang. Automatsikringer er antatt fra tidlig 2000 tallet. I 2018 ble det montert ny strømmåler. EL- anlegget på bad ble også oppgradert i 2018. I 2022 ble det lagt opp bryter med dimmer til lampe over spisebord, det ble også byttet stikkontakt fra enkel til dobbel stikkontakt på bad. Deler av EL- anlegget er antatt fra byggeår/eldre dato.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1964

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyser at arbeid utført på EL- anlegget i senere tid er gjort av fagfolk, men det er ukjent hvem som har utført arbeid på resten av anlegget.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2021/2022, og i forbindelse med montering av ny strømmåler i 2018. Ellers mangler det samsvarserklæringer på resten av anlegget. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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 Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

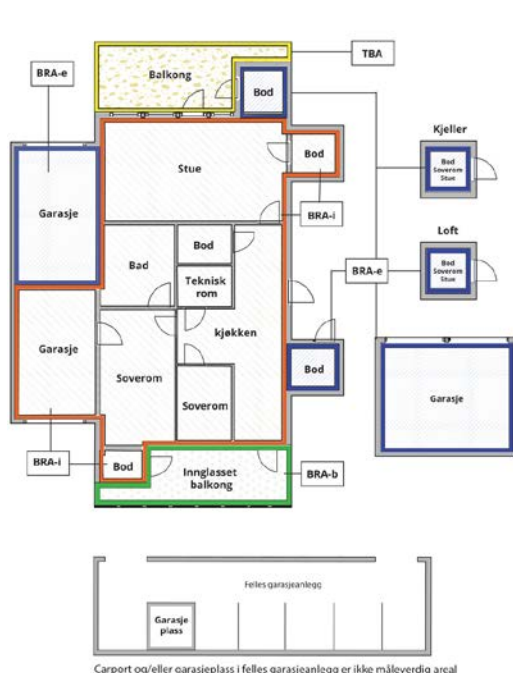
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	44			44	6
SUM	44				6
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Det er praktisk og godt utnyttet planløsning i boligen. Det er en matbod og bod på ca. 2 m² i felles kjeller som følger leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2022 ble det lagt opp bryter med dimmer til lampe over spisebord, det ble også byttet stikkontakt fra enkel til dobbel stikkontakt på bad. Arbeid ble utført av Vestfold Elektro AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Leilighet i 3. etg. i flermannsbolig	44	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Vibeke Mørch Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1009	249		0	3439.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Falckenbergs gate 1 A

Hjemmelshaver

Solheim Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLHEIM BORETTSLAG	953245523			Larsen Vibeke Mørch

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	01.11.1966		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	11.10.1964		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 nedsliting 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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](#)

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/personvernerklæring/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/PR1716>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250082	

Selger 1 navn
Vibeke Mørch Larsen

Gateadresse	
Falckenbergs gate 1A	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3111

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250082

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, kun av faglært
Beskrivelse	Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2018, i forrige eiers tid. Jeg kjenner ikke videre til detaljer rundt dette.
Arbeid utført av	Vet ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Jeg kjenner ikke til detaljer
-------------	-------------------------------

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte av blandebatteri på kjøkken i 2021, utført av en bekjent.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	-Legge opp bryter med dimmer til lampe over spisebord - Bytte stikkontakt til dobbel på bad
Arbeid utført av	Vestfold Elektro AS

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Nei

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

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

Beskrivelse

Det er i planene til borettslaget at verandadører skal byttes etter hvert.

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

Document reference: 1312250082

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: 1312250082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Mørch Larsen	cea322da7c0d3ec84ecb 9cfd0557e60986e1b66e	13.09.2025 17:01:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250082

- 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>

HUSORDENSREGLER OG VIKTIG INFORMASJON – SOLHEIM BORETTSLAG –



Hver enkelt andelseier er en bidragsyter til trivsel og orden i borettslaget. Et borettslag er samhold om vedlikehold, økonomi og husorden.

I dette skrivet finner du regler og informasjon som skal bidra til hygge og trivsel i Solheim Borettslag.

RO

Solheim Borettslag sine regler sier at det skal være ro i følgende tidsrom:

Hverdager 22:00-07:00

Helger 23:00-10:00.

I disse tidsrom tar vi ekstra hensyn til hverandre, da det er lytt mellom enhetene. TV og musikk dempes, det skal ikke hamres i vegger o.l.

Husk også at dette gjelder på sommeren, da flere av enhetene har soveromsvindu mot balkonger.

Om du skal ha et selskap eller besøk som kan medføre litt støy, vil styre oppfordre til å henge opp skriv med varsel om dette på oppslagstavlen og/eller på Vibbo.

OPPUSSING/STØY

Ved oppussing kan enkelte aktiviteter skape mer støy, da enhetene er av mur og støy bærer godt. Det er ikke tillatt å banke, bruke drill/bor og liknende før kl.08:00 og etter kl.21:00 på hverdager, samt ikke før kl.10:00 og etter kl.18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal ikke benyttes til oppussing, med mindre dette er avtalt med styret.

Ved større vedlikehold eller omfattende utbedringer skal styret og naboer varsles.

PARKERING

All parkering skal skje på parkeringsplasser, og parkeringsbevis for Solheim Borettslag skal ligge synlig i bilens rute.

For andelseiere som har garasje plass skal parkere i garasjen eller utenfor sin garasje. Vi oppfordrer de med garasje plass å ikke parkere utenfor garasjen på vinteren, dette for å kunne gjennomføre snøbrøyting. Om man velger å vike fra dette er det andelseier eget ansvar å måke sin plass.

Det er tillatt å kjøre til inngangsdørene for av- og pålessing/påstigning inntil 30 minutter, eller ved særskilt avtale med styret.

Ta hensyn til at naboer har soveromsvindu ut mot inngangsparti, og vi ber at man unngår å gjøre dette etter kl. 22:00.

Ved feilparkering vil borttauing skje på bileiers regning og ansvar.

GARASJER

Borettslaget har seks (6) garasjeplasser som leies ut til gjeldene satser. Om du ønsker å leie tar du kontakt med styret for mer informasjon.

NØKLER

Nye systemnøkler kan bestilles hos OBOS, men kostnad til dette går på den enkelte andelseier.

FELLES GANGER

Oppbevaring av eiendeler i fellesganger tillates ikke, da dette er rømningsvei ved brann.

SYKLER

Skal parkeres på angitte plasser i kjellerboder eller utenfor inngangsparti.

Sykler skal ikke parkeres i fellesgang eller under trapper.

INNSENDIG VEDLIKEHOLD

Alt av innvendig vedlikehold av leiligheten er under ansvar av den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, WC og synlige rørledninger og avløpsrør. Det er viktig man påser at elektriske ledninger og apparater er i god stand.

Pass på at du er kjent med hvor viktige funksjoner som stoppekran til vann er, og har tilgang til denne. Etter ombygging av bad har enhetene denne flyttet fra kjøkken til bad.

Henvendelser tilknyttet radiatorer tas via styret.

Om du er usikker kan du ta kontakt med styret for informasjon.

BRANNSIKKERHET

Det er påbudt med røykvarslere og brannslukningsapparat i hver leilighet. Kostnad og oppfølging av dette tas av hver enkelt andelseier.

Ved brann har enhetene samlingsplass ved oppkjøringen til barnehagen.

GRILLING

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill, engangsgrill eller gassgrill på balkong. Dette er på grunn av brannfare og av hensyn til naboer.

Det er tillatt å benytte elektrisk grill, men da under oppsyn.

MATING AV FUGLER

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene. Årsaken til dette er at maten tiltrekker seg rotter og mus. Mating fører også til ekskrementer på markiser og biler.

Ønsker man henge ut mat på vinteren kan dette gjøres etter avtale med styret.

HUSDYR

Det er ikke tillatt med husdyr i borettslaget uten dispensasjon fra styret. Søknad skal gjøres skriftlig til styret.

Ved hundehold gjelder båndtvang på borettslagets område, inne og ute. Hundens ekskrementer skal plukkes opp.

RISTING AV TEPPER FRA BALKONG

Det er ikke tillatt å riste tepper, sengetøy eller annet fra balkong eller vindu. Dette er av hensyn til de som bor under deg, da vinden vil sende støv, hår og liknende inn på balkong og/eller inn terrassedør og vindu.

Ved ønske om dette må man gå ut på bakkenivå, og tørkesnor kan benyttes.

BLOMSTERKASSER

Blomsterkasser tilknyttet balkong skal kun settes opp slik at de henger på innsiden av balkong.

RØYKING

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer.

Og det skal ikke kastes sneiper eller snus ut fra balkong eller vindu.

SØPPEL

Søppel skal sorteres; matavfall, papir, plast, glass og metall samt restavfall.

VESSAR tømmer ikke avfallet om det ligger blandet i dunkene. Det kan medføre at avfallet ikke blir tatt med før neste henterunde, opp til 4 uker. VESSAR kan også bøtelegge borettslaget for dette, som medfører økte kostnader for borettslaget.

Det er viktig å passe på at lokk på dunkene er lukket, for å unngå at fugler drar ut søppel.

Det er ikke lov å sette søppel eller større ting ved siden av dunkene. Dette blir ikke fjernet av VESSAR. Vi har en avtale om henting av grovavfall, og da kan større ting settes ut. Informasjon om når grovavfall hentes blir lagt ut på Vibbo og hengt på oppslagstavlen.

KJELLER

I kjelleren har andelseier bod tilgjengelig, merket med samme nummer som din leilighet. Påse at du benytter deg av riktig bod. Eiendeler skal ikke lagres utenfor bod med mindre dette er avtalt med styret.

I kjeller er det rom hvor redskaper som snøskuffer og koster står. Dette er tilgjengelig for bruk av alle.

FREMLEIE

Ved ønske om å fremleie skal søknad sendes til styret via Vibbo.

Du som andelseier er ansvarlig for at leietaker har alle nødvendiginformasjon og følger husordensregler. Vi anbefaler at du melder leietaker inn på facebook-gruppen, slik at leietaker har mulighet til å få med seg informasjon.

Nedenfor følger informasjon om styret og hvem andelseiere i Solheim Borettslag kan kontakte for ulike henvendelser. Ta godt vare på denne informasjonen, og la den følge med enheten om du flytter eller leies ut.

Styret har kontaktpunkt via mail eller meldingsfunksjonen på Vibbo. Forespørsler tilknyttet din enhet eller borettslaget skal henvendes på mail/Vibbo. Når du tar kontakt, vil henvendelsen vil bli behandlet fortløpende eller på neste styremøte.

Ved akutt oppståtte situasjoner kan du kontakte et av de tre medlemmene i styret per telefon. Kontaktinformasjonen til styret er hengende på tavlen ved inngangsdøren til hver blokk.

Ved klagesaker, som støy fra naboer, behandles ikke muntlige klager. Skriftlig klage sendes via e-post eller Vibbo. Navn på den som sender henvendelsen vil forbli anonym, og henvendelsen blir behandlet på neste styremøte.

Ved behov for bistand fra Vaktmester skal dette tas via styret. Den enkelte andelseieren skal ikke kontakte vaktmester.

Informasjon om borettslaget vil bli lagt ut på Vibbo og på Facebook gruppen «Solheim Borettslag». Vi ber at du følger med på oppdateringer som legges ut på disse mediene.

Om du ikke har mulighet til dette, skal du kontakte styret slik at egen avtale om informasjonsdeling kommer på plass.

Styret anbefaler at man legger inn alle beboere i enheten på Vibbo. Dette kan gjøres av eier, og vi anbefaler at samboer, barn eller leietakere ligger på Vibbo.

Nye andelseiere kan kontakte styret for å få oppdatert navneskilt på dørklokkene utenfor hoveddøren. Postkasseskilt og skilt på dør må andelseier ordne selv.

Henvendelser tilknyttet radiatorene skal tas til styret på mail eller Vibbo. Styret følger opp disse henvendelsen fortløpende.

Ved problemer med rør, smålekkasjer o.l., må andelseier selv ta kontakt med rørlegger, samt legge ut for kostnaden selv. Hvis andelseier mener borettslaget skal dekke kostnad, må man søke om tilbakebetaling og legge ved bilag på kostnad.

Større saker som lekkasjer fra leilighet over på rør som går ut fra leiligheten, skal styreleder kontaktes.

Alle andelseiere har eget kundenummer hos TV/internett-leverandør. Ved feil på TV/internett må andelseier selv ta kontakt med leverandør.

Parkering gjøres på oppmerkede plasser og parkeringsbevis må ligge i bilruten. Det er et (1) parkeringsbevis per enhet, og mangler enheten bevis må man ta kontakt med styret.

Besøkende og andelseiere skal **ikke** parkere foran/ved inngangspartiene. Ved av-/pålessing kan dette forekomme inntil 30 minutter, eller ved avtale med styret.

Borttauing vil gjennomføres på bileiers ansvar og risiko.

**VEDTEKTER
FOR
SOLHEIM BORETTSLAG**

org. nr: 953 245 523

tilknyttet

TØNSBERG – NØTTERØY BOLIGBYGGELAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. februar 1965, med endringer vedtatt på generalforsamlinger, 22.05.1995, 28.04.2005 og senest 28.05.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Tønsberg kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag som er forretningsfører.
- (3) Boligbyggelagets revisor skal være borettslagets revisor.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner .
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Tønsberg – Nøtterøy boligbyggelag rett til å eie andeler.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) 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.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

Alle fullmakter til generalforsamlingen skal gis skriftlig.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- 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.

Nabolagsprofil

Falckenbergs gate 1A - Nabolaget Banesløyfen - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Midtløkken Linje 02, N02, 021, 023, 113A, 113B	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	17 min 1.4 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	4 min 2.2 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	5 min 2.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	10 min 0.8 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	22 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Bjørn Farmand	5 min
Seeberg	6 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

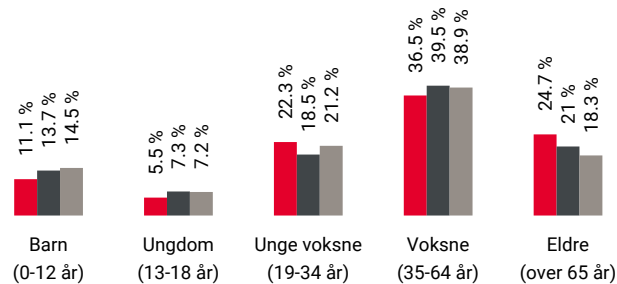
Veldig trygt 79/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banesløyfen	1 287	805
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knapløkka barnehage (0-5 år) 104 barn	1 min 0.1 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Solvangkirken barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Farmandstredet	8 min
Coop Prix Farmannsveien PostNord	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

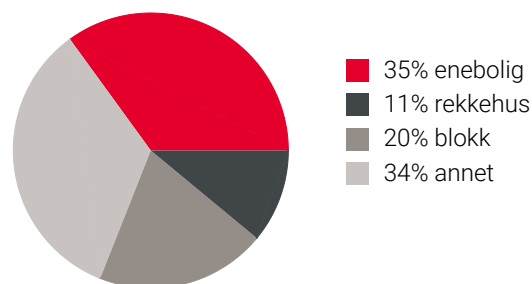
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

	Slottsfjellskolen Ballspill	10 min 	0.8 km
	Messehall B Aktivitetshall	11 min 	0.9 km
	WellnessClub Tønsberg	8 min 	
	Spenst Tønsberg	8 min 	

Boligmasse



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

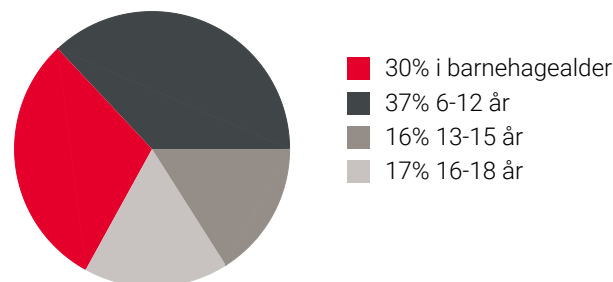
Sitat fra en lokalkjent



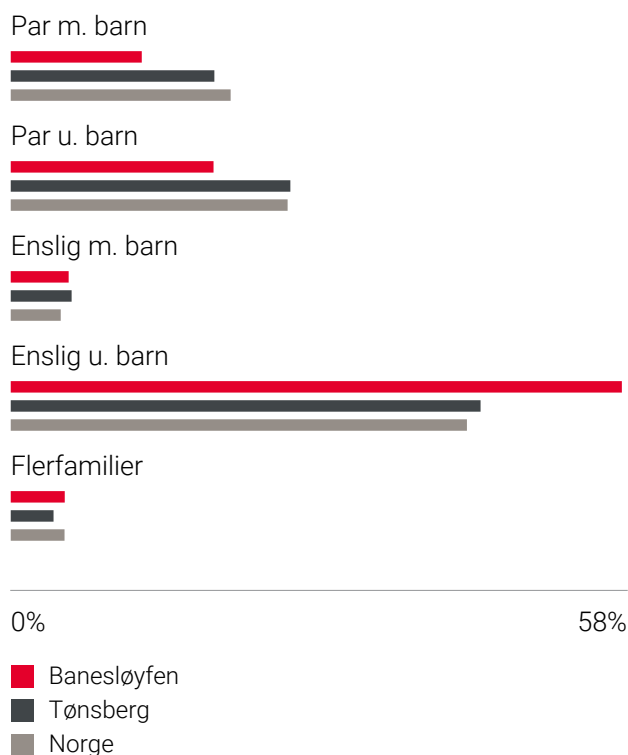
Varer/Tjenester

	Farmandstredet	7 min 
	Vitusapotek Farmandstredet	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

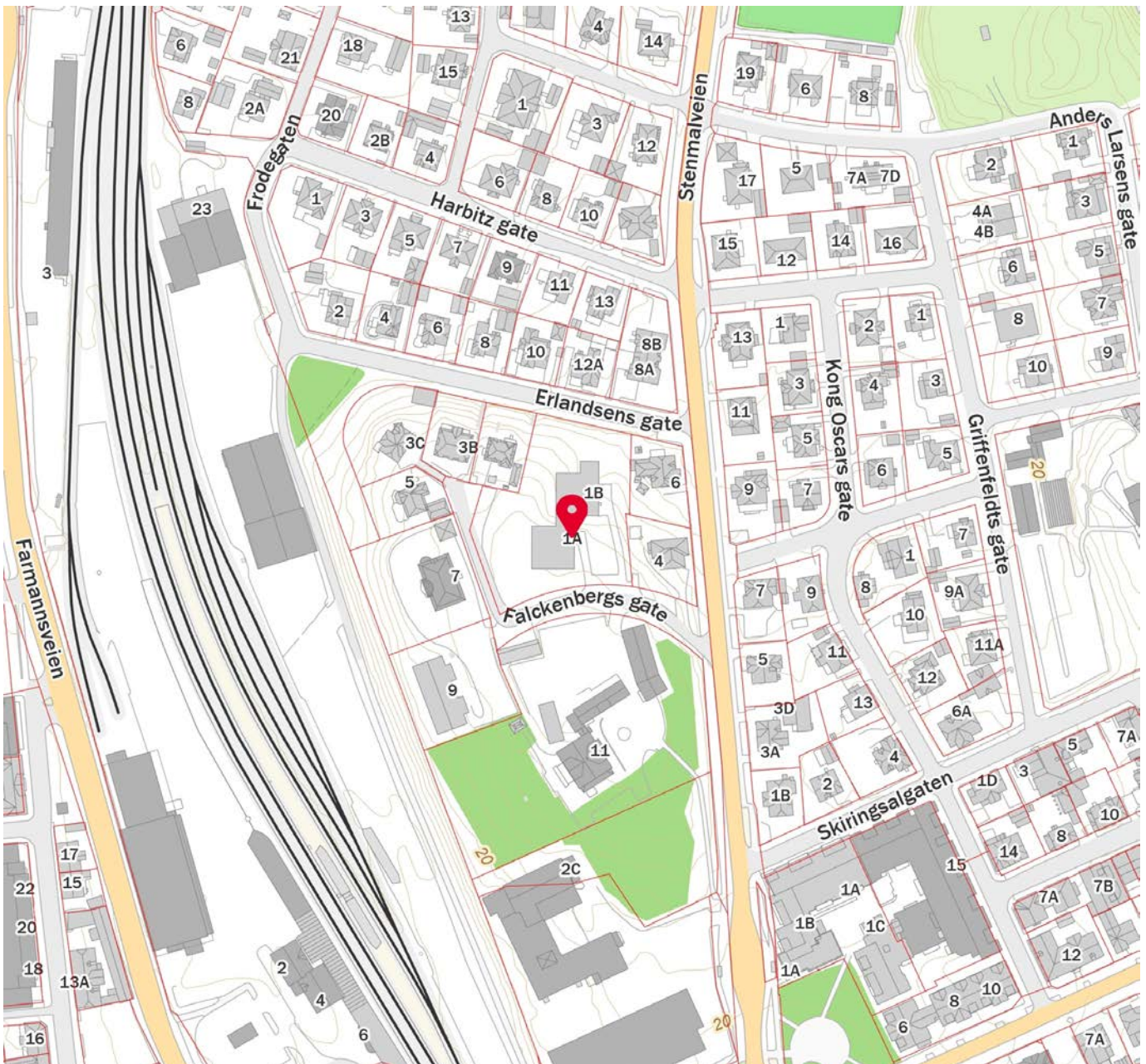
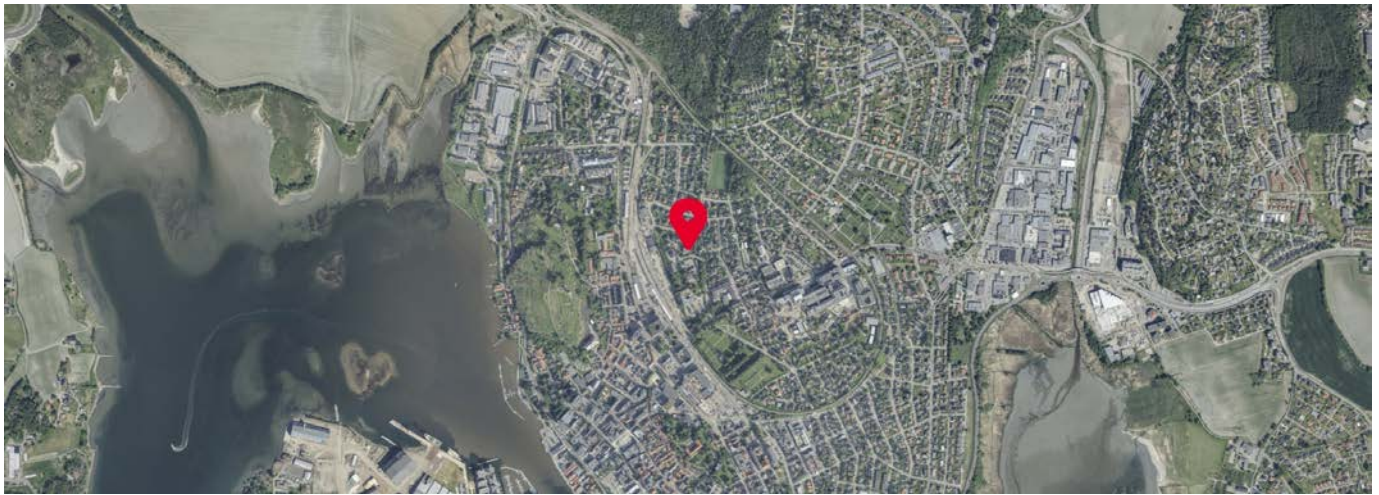


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Falckenbergs gate 1A
3111 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre