

The image shows a bright, modern dining area. In the center is a round table covered with a white tablecloth, surrounded by four chairs with light-colored upholstery and cane backs. A vase of white flowers sits on the table. Large windows in the background offer a panoramic view of a city and distant hills. The room has light-colored walls and wooden flooring. A white door is visible on the right side of the frame.

aktiv.

Dronning Åsas vei 8, 3117 TØNSBERG

Drømmeleilighet med fantastisk utsikt på Solvang, moderne, romslig og innflyttingsklar!



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 3 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 451 844,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 551 406,-
Felleskostn.: Kr 8 922,-
Selger: Ali Asghir Hussain
Marita Liyana Hussain

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 72/83 kvm
Tomtstr.: 2634.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1011, bnr. 133
Andelsnr.: 36
Oppdragsnr.: 1312250098

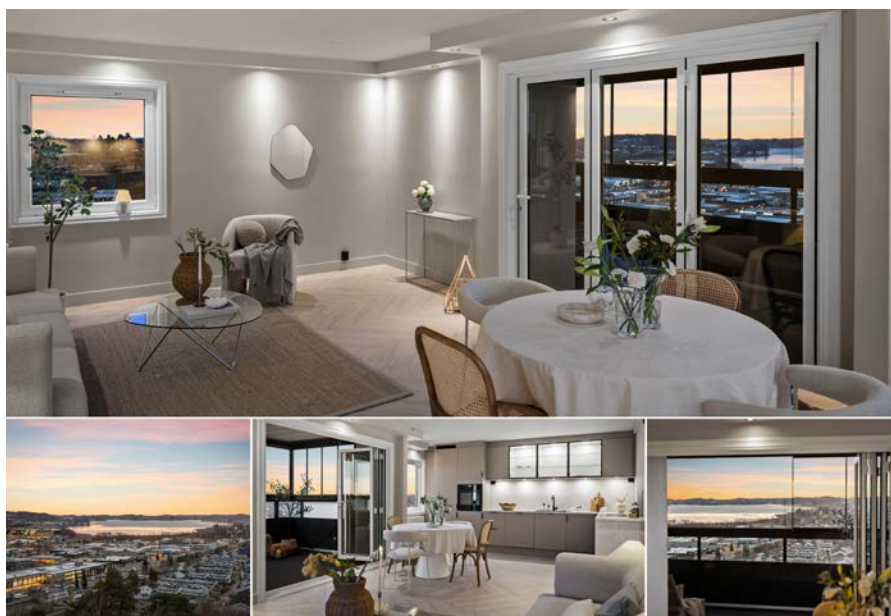
Din nye bolig?

Velkommen til Dronning Åsas vei 8 – en moderne og innbydende leilighet i et rolig og attraktivt område!

Her får du en lys og trivelig bolig hvor hverdagen blir både enklere og mer komfortabel. Beliggenheten er ideell: akkurat passe nær Tønsberg sentrum til at du enkelt kan spasere ned, samtidig som området er stille og skjermet fra byens støy.

Leiligheten byr på 3 gode soverom, et er innredet som en praktisk walk-in garderobe. Kjøkkenet er moderne og stilrent, med integrerte hvitevarer og lekre glassfronter. Badet fremstår også som tidsriktig og elegant, med gjennomgående store, lyse fliser, sorte detaljer og vegghengt toalett.

Boligen ble totaloppusset innvendig i 2025, så her kan du flytte rett inn uten bekymringer – alt er klart for at du skal trives fra første dag!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	79
Vedtekter	82
Husordensregler	91
Protokoll årsmøte 2025	95
Årsmøte 2025 - innkalling	99
Oversiktskart V/A	119
Ferdigattest innglassing balkong	121
Ferdigattet Rehabilitering bad	122
Planstatus	123
Vann og avløp	124
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, 2 soverom, soverom/omklingsrom, bad, stue/kjøkken og kott

BRA-b: 11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet i 9. etg. i boligblokk

Det er også en bod i 1. etg. på 3 m² som følge leiligheten iflg. selger.

Byggetegninger:

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

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

- Leiligheten er pusset opp og fornyet innvendig i 2025. Legging av nye gulv og maling av vegger og tak er gjort som egeninnsats av selger. Ellers er arbeid utført på kjøkken, bad og EL- anlegg gjort av fagfolk.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2634.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Opparbeidet med hekk, parkering, plen og busker.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften er inkludert i felleskostandene.

Beliggenhet

Dronning Åsas vei 8 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde Tønsberg, like nord for Tønsberg sentrum. Området er kjent for sitt rolige og trygge bomiljø, samtidig som det byr på svært kort avstand til både natur, handel og byens mange fasiliteter. Her bor du skjermet fra gjennomgangstrafikk, men med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Fra boligen er det gangavstand til Tønsberg sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av restauranter, kafeer, kulturtilbud og hyggelige handlegater. Jernbanestasjonen ligger også lett tilgjengelig, noe som gir gode pendlermuligheter mot blant annet Oslo, Drammen og Skien. I tillegg stopper busslinjer i nærområdet og gir hyppige avganger i flere retninger.

Dagligvarebutikker, apotek, treningssentre og øvrige servicetilbud finnes like i nærheten, og det populære handelspunktet på kilen ligger kun få minutter unna. For den som liker å holde seg aktiv, byr området på flotte turområder, blant annet lysløypene og skogsområdene i Frodeåsen. Her er det gode muligheter for både gåturer, løping og sykling. Kyststien og flere strandperler langs Oslofjorden nås også raskt med sykkel eller bil.

For barnefamilier er området et trygt og godt valg, med kort vei til både barnehager og skoler. Det er også gode leke- og uteområder i nærmiljøet, og et hyggelig bofellesskap i nabolaget.

Dronning Åsas vei 8 ligger i et område som kombinerer bynær beliggenhet med grønne omgivelser, et aktivt lokalmiljø og en svært praktisk hverdag. Her får du et hjem med en attraktiv plassering i en av Tønsbergs mest etterspurte bydeler.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Trudvanglia barnehage (1-5 år) ca. 0.2 km

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

Knapløkka barnehage (0-5 år) ca. 1.4 km

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 0.7 km

Granly skole (1-10 kl.) ca. 1.8 km

Sandeåsen skole (1-7 kl.) ca. 1.8 km

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 2 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca. 2.4 km
Greveskogen videregående skole ca. 1.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 2 km

Skolekrets

Byskogen skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sesam (Linje 110) ca. 0.1 km
Tog: Tønsberg stasjon ca. 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 24 min med bil.

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 9. etg. i boligblokk, med opprinnelse fra ca. 1967. Bygget er oppført i betong og tre over grunnmur i betong. Det er bod på 3 m² i 1. etg. som følger boligen. 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. Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Leiligheten er pusset opp og fornyet i senere tid og frem tid dagsdato. I 2025 er det blant annet lagt nye gulv, samt at vegger og tak er malt på nytt. I 2025 er det også montert ny kjøkkeninnredning, samt at det er lagt nye fliser på bad. Fliser på bad er lagt over opprinnelige overflater som var fra 2015. I 2015 ble det også skiftet vann- og avløpsrør. I perioden 2015 og 2025 er også det meste av EL- anlegget oppgradert. På kjøkken har den nye platetoppen sprukket, men selger opplyser at denne blir utbedret/skiftet før salg. Arbeid utført på bad i 2025 er grovt og ufagmessige utført. 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. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.
Leilighet i 9. etg. i boligblokk - Byggeår: 1962

UTVENDIG

Bygget er oppført i betong og tre over grunnmur i betong. Yttervegger består av

pussede murfasader. Det er asfaltapp e.l. som takteking. Balkong med gulv og bærende konstruksjoner i betong. Balkongen ble noe utvidet og glasset inn i ca. 2006. Det er i senere tid lagt et teppe på gulv. Under teppet er det banemembran på gulv. Leilighet har PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2007. Balkongdøren i PVC er fra 2005. Entredøren er av eldre dato.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte flater på vegger og tapet på vegger i gang. Det er malte murflater i tak. I 2025 er det lagt nytt laminatgulv, samt at vegger og tak ble malt på nytt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører er av nyere dato. Arbeid utført i 2025 er gjort som egeninnsats av selger. Det er etasjeskillere av betongdekke.

VÅTROM

Badet ble sist renoveret i 2015 ifølge selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og vegger. I 2025 ble det lagt nye fliser på gulv og vegger, men disse er lagt direkte over fliser fra 2015. Selger opplyser at arbeid utført på badet i 2015 ble gjort av fagfolk i regi av borettslaget. Fliser som ble lagt i 2025 skal også være lagt av fagmann.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2025. Det er ventilator med kullfilter i platetoppen, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk. Vannrør ble skiftet i forbindelse med arbeid utført på bad. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Avløp ble skiftet/rehabilitert når badet ble renoveret i 2015. Det er varmtvann til forbruksvann og varmtvann til veggmonterte radiatorer fra felles fyranlegg. Selger opplyser at det er montert nye radiatorer i 2025, men én radiator er fra 2023. Kobberrør/vannrør til radiatorene er fra byggeår. Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra veggventil på kjøkken og fra bad. Ellers er det friskluftsventiler i vinduer og i yttervegg i stue. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trapperom. Automatsikringer er trolig fra 2015. I 2015 ble det også EL- anlegget på bad oppgradert. I 2025 er det montert to nye kurser til kjøkken, samt at det ble skiftet stikkontakter. Deler av elektriske ledninger er av eldre dato/byggeår. Det er røykvarslere og brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer - 2

Avvik: Garderobeskap er plassert nær vinduet, noe som medfører at vinduet ikke kan åpnes helt.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Entredør bærer preg av noe elde og slitasje, og det er noe hakk og merker i overflater.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- 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.

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

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

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Fliser og fuger på veggene fremstår som grovt og ufagmessig montert. Det er nivåforskjeller (stepp) i flisene, og fugene er grovt og ujevnt påført.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Fliser og fuger på gulv fremstår som grovt og ufagmessig montert, og under servant er det observert at det mangler membran/mansjett på rørgjennomføring i gulv. Under servant er det også observert bom i en gulvflis.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kobberrør/vannrør til radiatorer på vegger.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2025. Ellers mangler det samsvarserklæring og dokumentasjon på resten av EL-anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav. Selger opplyser at det ikke er mulig å fremskaffe samsvarserklæring på arbeid utført i 2015,

dette da firma ikke lenger eksisterer.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Platetoppen sprakk under montering, men selger opplyser at platetoppen skal skiftes/utbedres før salg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger vender mot tilstøtende leilighet og vegger er i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.11.2025 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Seppänen Gulvleggerfirma AS

Beskrivelse: Flislegging (Flis på Flis)

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

Ja

Beskrivelse: Var litt høydeforskjeller i gammelt gulv, jevnet seg ut etter nytt gulv ble lagt

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

Ja

Beskrivelse: Kontroll av el arbeid blir utført før salg

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

Ja

Beskrivelse: Snakk om å utbedre inngangspartiet, men ikke enda

Innhold

Leiligheten ligger i 9. etasje og inneholder følgende rom som; Gang, 2 soverom, soverom/omklæringsrom, bad, stue/kjøkken og kott

Her har man også innglasset balkong.

Standard

Velkommen til en gjennomført og velholdt leilighet med oppgraderte overflater, gode planløsninger og rom som oppleves både lyse og innbydende. Her får du blant annet to gode soverom, samt en romslig walk-in-garderobe med svært god oppbevaringsplass.

Kjøkkenet fremstår som lyst, moderne og svært innbydende, med en harmonisk fargepalett i lyse beige toner som gir en varm og elegant atmosfære. Innredningen er stram og stilren, med slette fronter og integrerte løsninger som skaper et ryddig uttrykk. Overskapene med glassfronter og innvendig belysning tilfører et eksklusivt preg og gir både dekorativ og praktisk oppbevaring.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp og ventilator med kullfilter. Selger opplyser at platetoppen sprakk under montering, og denne vil bli skiftet eller utbedret før overtakelse. Kjøkkenet er utstyrt med moderne hvitevarer, inkludert integrert stekeovn og platetopp, plassert slik at arbeidsflyten er både praktisk og effektiv. Store vindusflater og god takhøyde gjør rommet lyst og luftig, og det er god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkensonen.

Badet fremstår som moderne og stilrent med gjennomgående lyse, store fliser som gir et eksklusivt uttrykk. Dusjsonen har sorte detaljer, inkludert dusjgarnityr og innramming av de transparente dusjdørene, som gir et lekkert og tidsriktig kontrastpreg. Det vegghengte toalettet og den mørke badersinnredningen skaper en elegant helhet, mens det runde speilet med integrert belysning tilfører både funksjonalitet og en behagelig atmosfære. Badet er ellers innredet med praktiske løsninger, som nisjer og oppbevaring, og oppleves svært velgjennomført og innbydende.

Innvendig fremstår boligen med laminatgulv, malte overflater og tapet i gang, samt malte murflater i himling. I 2025 ble det lagt nytt laminatgulv, og både vegger og tak ble malt på nytt.

Dette er en bolig som passer perfekt for deg som ønsker et innflyttingsklart hjem med praktiske løsninger og en gjennomtenkt planløsning.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Leiligheten er pusset opp og fornyet innvendig i 2025.
- lagt nye gulv, samt at vegger og tak er malt på nytt.
- montert ny kjøkkeninnredning
- lagt nye fliser på bad
- montert nye radiatorer
- montert to nye kurser til kjøkken, samt at det ble skiftet stikkontakter
- lagt nye fliser på gulv og vegger på bad

2023:

- én radiator er fra 2023

2015:

- skiftet vann- og avløpsrør
- det meste av EL- anlegget ble skiftet i 2015.
- Avløp ble skiftet/rehabilitert da badet ble renoverert i 2015.
- EL- anlegget på bad oppgradert
- Badet ble sist renoverert i 2015 ifølge selger.
- Vannrør ble skiftet i forbindelse med arbeid utført på bad.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2007:

- Leilighet har PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2007.

2006:

- Innglassning av balkonger.
- balkonger glasset inn og noe utvidet i perioden 2005 til 2006.

2005:

- Leiligheten har PVC balkongdør, fra 2005.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Reparasjon av halve taket som nå er tett
- Testing og gjennomgang av brannvarsling systemet

2022:

- Ladebokser elbil

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor vedr. kabel-TV og bredbånd. Andelseiere kan selv bestille og betale for tillegg til avtaler.

Parkering

Andelseiere i borettslaget har mulighet til å leie garasje plass i Tårnbo Nord Borettslags garasjeanlegg ved å søke styret der. Det er venteliste. Tårnbo Nord Borettslag prioriterer egne andelseiere så lenge det er søknader fra andelseiere i eget lag. Garasjeleie fastsettes av styret i Tårnbo Nord Borettslag.

Tårnbo borettslag har i tillegg 16 p-plasser på egen gårdsplass. Det betales ikke leie for disse.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6656010

Diverse

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

Boligen varmes opp av fjernvarme, vannbåren oppvarming.

Vannbåren varme: Boligen har varmtvann til forbruksvann og til veggmonterte radiatorer fra felles fyranlegg. Det ble montert nye radiatorer i 2025, men én radiator er fra 2023. Kobberrør/vannrør til radiatorene er fra byggeår.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom. Automatsikringene er trolig fra 2015. Det elektriske anlegget på bad ble oppgradert i 2015. I 2025 ble det montert to nye kurser til kjøkken, og det ble skiftet stikkontakter. Deler av de elektriske ledningene er fra byggeår.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

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 3 090 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 768 931

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 075 722

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

- Totalbeløp felleskostnader: 8 922 kr pr. md.

- Dugnad: 50 kr pr. md.

- Felleskostnad: 8 872 kr pr. md.

Varme (fjernvarme) er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har avtale med Telenor vedr. kabel-TV og bredbånd. Avtalen er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 922

Andel Fellesgjeld

Kr 451 844

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.11.2025

Andel fellesformue

Kr 12 102

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

TÅRNBO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

953387999

Andelsnummer

36

Om borettslaget

Tårnbo Borettslag ligger i TØNSBERG kommune og består av 40 andelsleiligheter.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets organisasjonsnummer

er 953387999.

Borettslaget har ansatt renholder for rengjøring av fellesarealer.

Pågående saker:

- Reparasjon av halve taket som nå er tett, og det resterende blir reparert til våren.
- Testing og gjennomgang av brannvarsling systemet, så vi bor sikkert.
- Det er budsjettet med kr 250 000 til større vedlikehold.
- Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

Varme (fjernvarme) er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har avtale med Telenor vedr. kabel-TV og bredbånd. Avtalen er inkludert i felleskostnader.

Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Henvend deg til styret om dette. Andelseier kan selv bestille og betale for tillegg til avtalen

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 94817254696, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10-11-2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 10-11-2025: kr 16081441.00

Andel av saldo: kr 451844.14

(siste termin 30-12-2049)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

Regnskap/budsjett

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (567 744,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (42 576,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

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

Dyrehold

I borettslaget har man ikke adgang til å ha husdyr. Styret er svært restriktive på dette. Det betyr at andelseiers gode grunner for å søke om husdyr, må være sterkere enn andre andelseieres sjananse/ grunner for å nekte husdyr. Husdyrhold må man uansett søke styret om.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Borettslaget holder maling til murvegg på balkongen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør,

sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

Dugnadspenger:

Dugnadspenger innbetales hver måned og utbetales en gang i året dersom andelseier stiller til dugnader.

Refusjon av dugnadspenger skjer i januar/februar året etter innbetaling og blir trukket fra i felleskostnadene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1011, bruksnummer 133 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 36 i TÅRNBO BORETTSLAG med orgnr. 953387999

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1011/133:

13.01.1961 - Dokumentnr: 134 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 844
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
(Festeavgift er inkludert i felleskostandene til borettslaget.)

13.01.1961 - Dokumentnr: 134 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 844
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "rehabilitering av bad i 40 leiligheter", Dronning Åsas vei 8, datert 15.01.2016.

Det foreligger ferdigattest for "innglassing av balkonger", Dr. Åsas vei 8, datert 03.01.2006.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 9/9-1960.

Det foreligger godkjente byggetegninger i kommunens arkiver datert 29.10.2004 vedr. nye inn glasset balkonger.

Det finnes ikke noe ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver iflg kommunen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - Nåværende

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, vedtatt 03.04.2024. 2512.47 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen er berørt av hensynssone H310 Ras- og skredfare, som vist i

kommuneplanen.

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

3 090 000 (Prisantydning)

451 844 (Andel av fellesgjeld)

3 541 844 (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)

3 551 406 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 559 306 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 562 106 (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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,29 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 1000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige

avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

01.12.2025















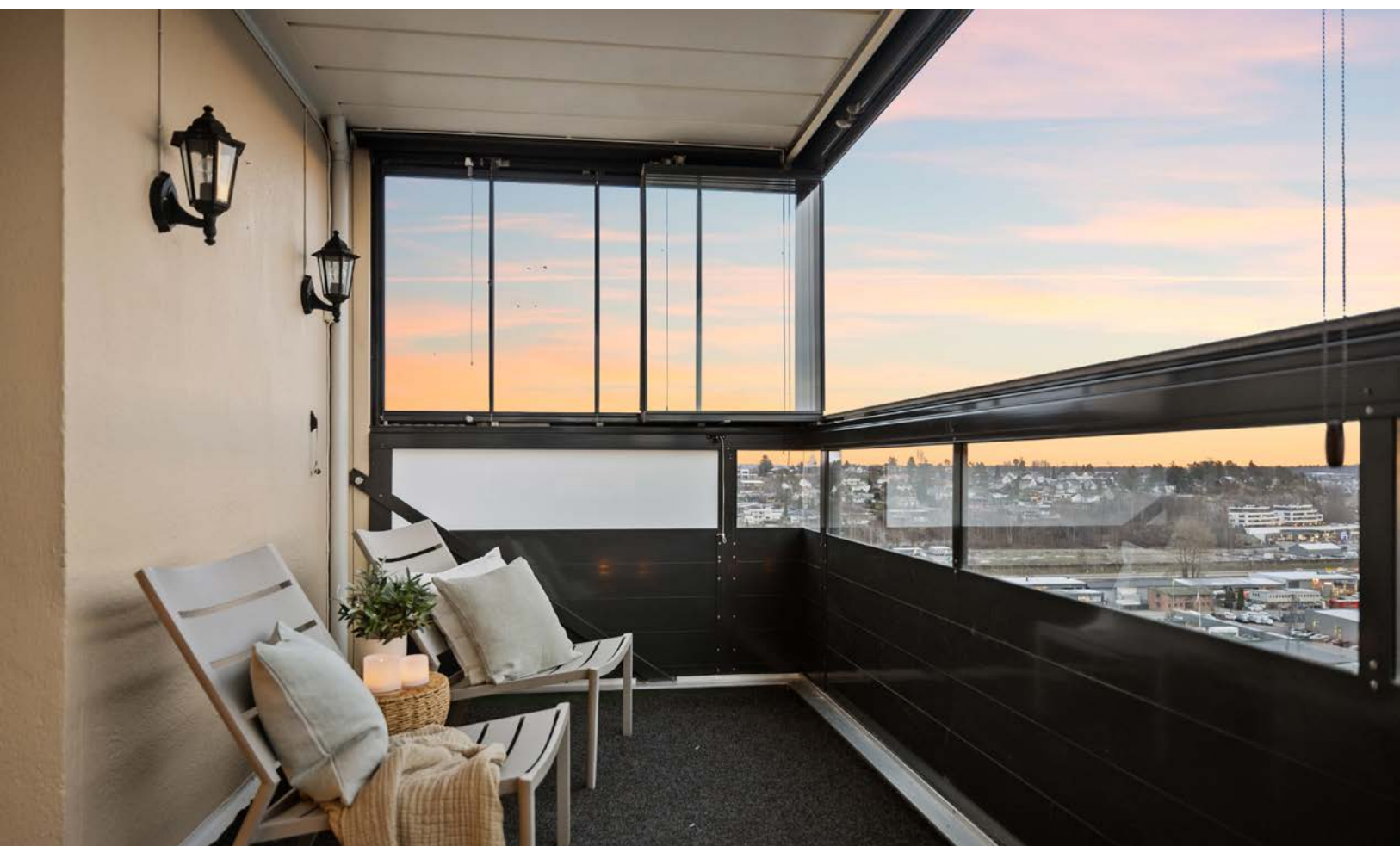




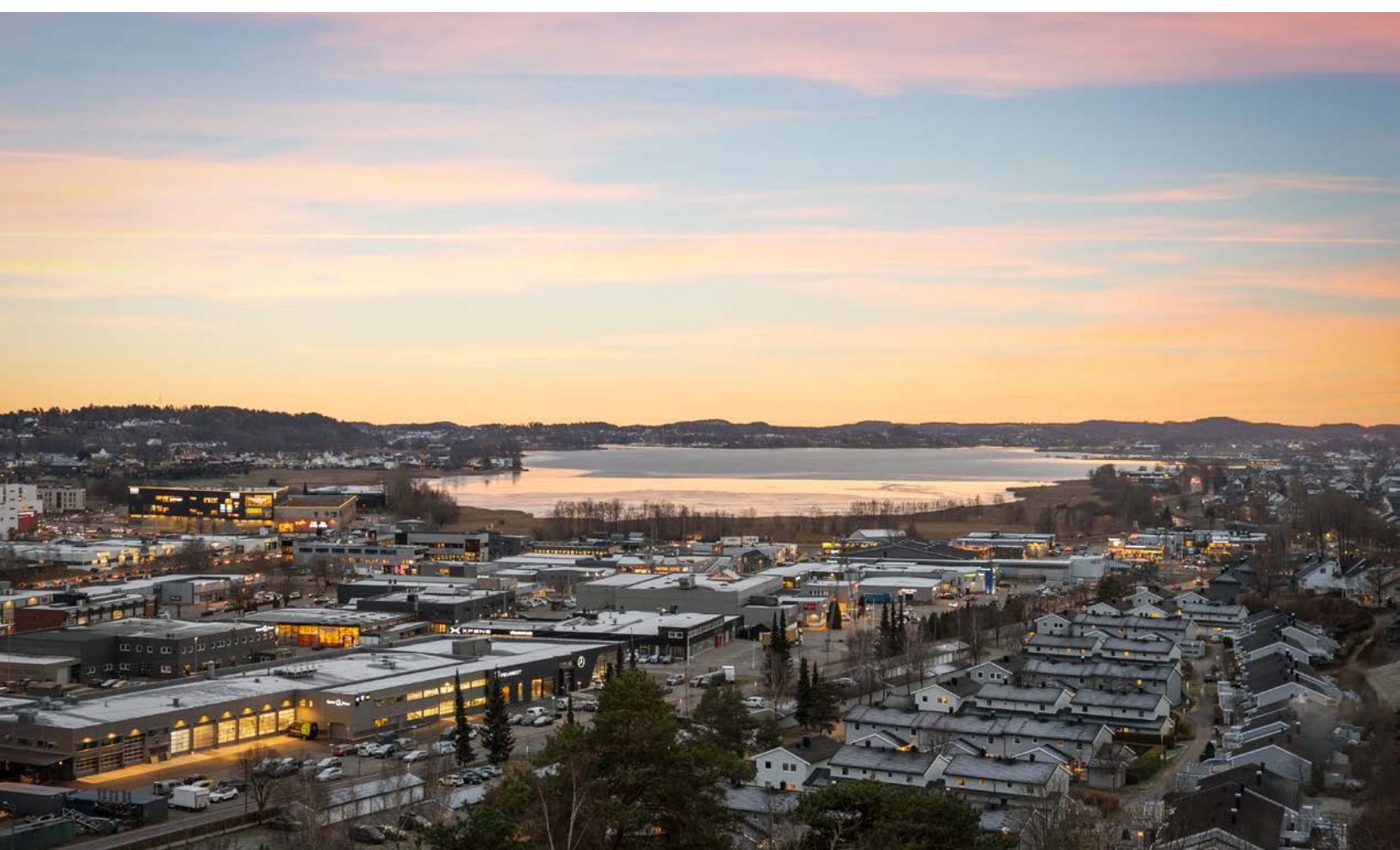




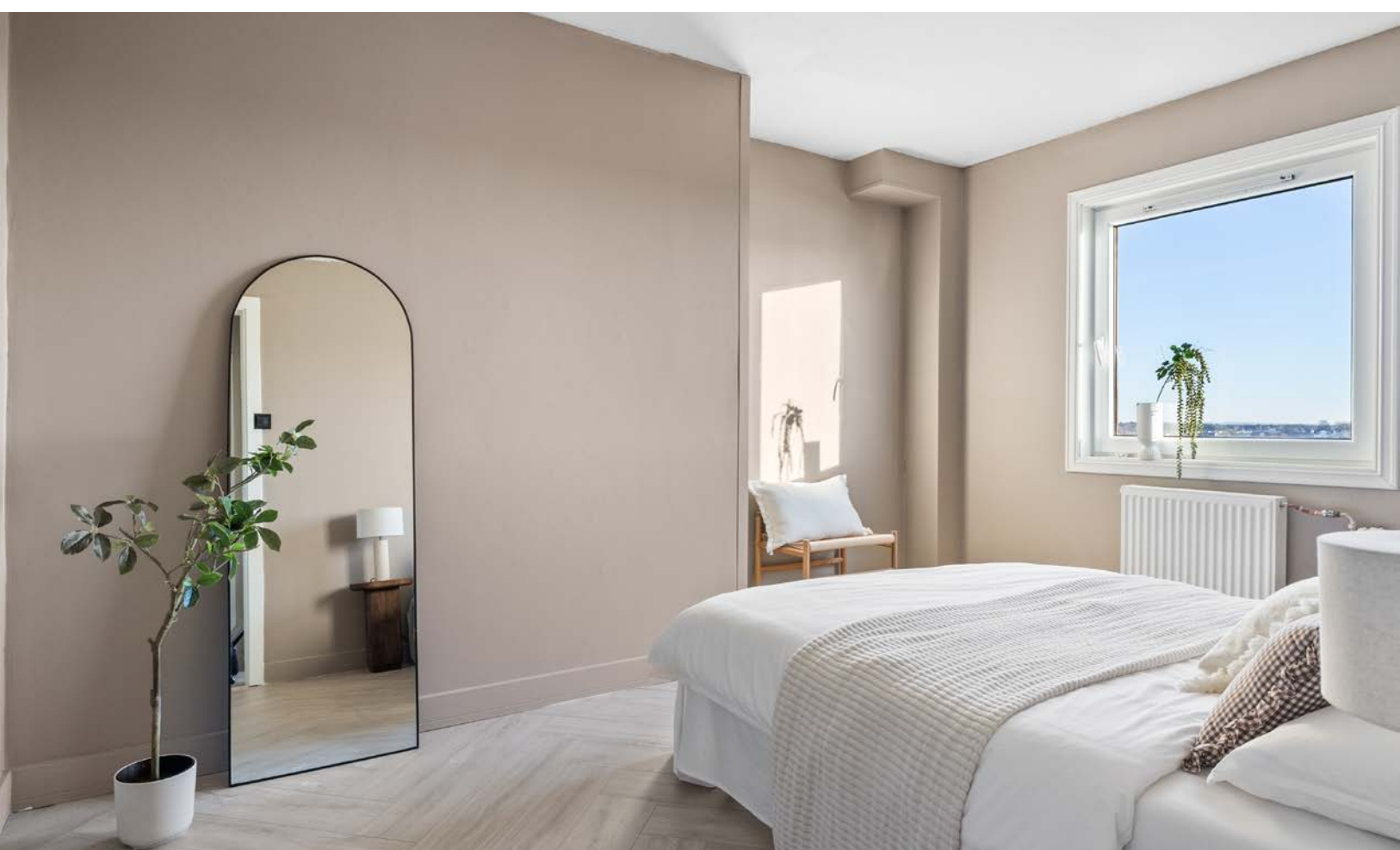








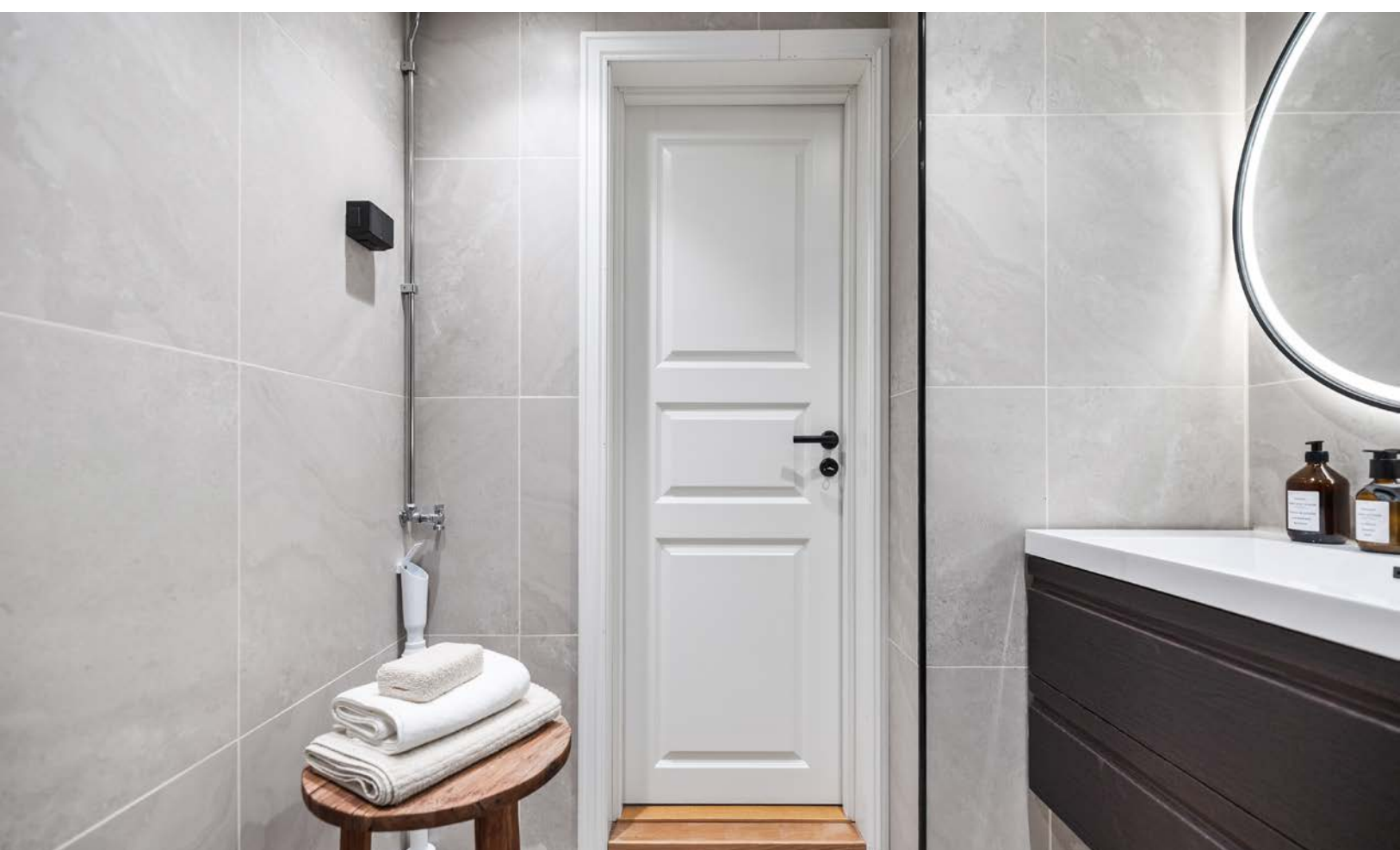




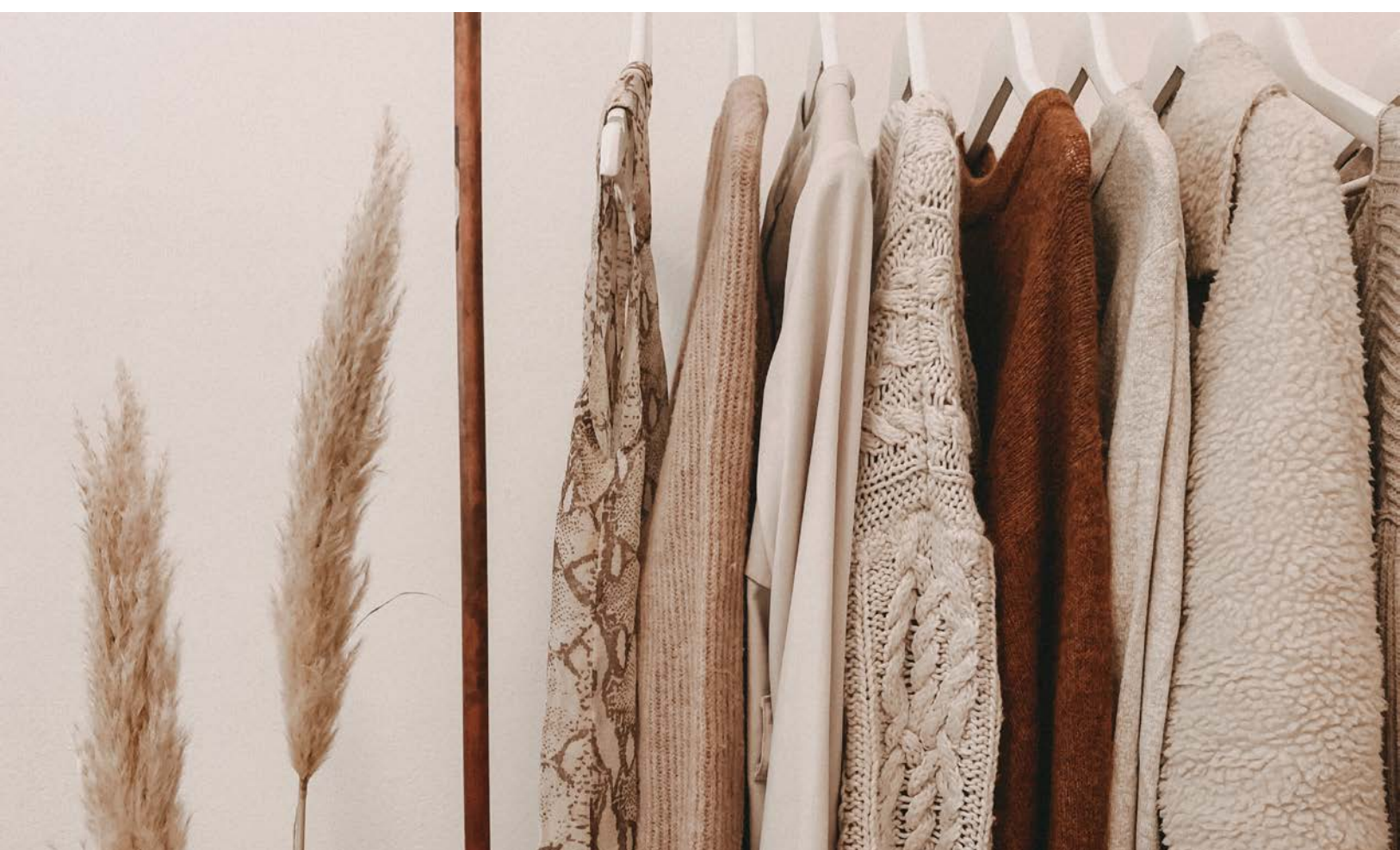
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i 9. etg. i boligblokk
 Dronning Åsas vei 8, 3117 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1011, bnr. 133
 Andelsnummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 29.11.2025

Oppdragsnr.: 12224-1603

Referansenummer: OS8667

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 9. etg. i boligblokk, med opprinnelse fra ca. 1967. Bygget er oppført i betong og tre over grunnmur i betong. Det er bod på 3 m² i 1. etg. som følger boligen.

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.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Leiligheten er pusset opp og fornyet i senere tid og frem tid dagsdato. I 2025 er det blant annet lagt nye gulv, samt at vegger og tak er malt på nytt. I 2025 er det også montert ny kjøkkeninnredning, samt at det er lagt nye fliser på bad. Fliser på bad er lagt over opprinnelige overflater som var fra 2015. I 2015 ble det også skiftet vann- og avløpsrør. I perioden 2015 og 2025 er også det meste av EL- anlegget oppgradert. På kjøkken har den nye platetoppen sprukket, men selger opplyser at denne blir utbedret/skiftet før salg. Arbeid utført på bad i 2025 er grovt og ufagmessige utført. 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. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

Leilighet i 9. etg. i boligblokk - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betong og tre over grunnmur i betong. Yttervegger består av pussede murfasader. Det er asfaltapp e.l. som takteking. Balkong med gulv og bærende konstruksjoner i betong. Balkongen ble noe utvidet og glasset inn i ca. 2006. Det er i senere tid lagt et teppe på gulv. Under teppet er det banemembran på gulv. Leilighet har PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2007. Balkongdøren i PVC er fra 2005. Entredøren er av eldre dato.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte flater på vegger og tapet på vegger i gang. Det er malte murflater i tak. I 2025 er det lagt nytt laminatgulv, samt at vegger og tak ble malt på nytt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører er av nyere dato. Arbeid utført i 2025 er gjort som egeninnsats av selger. Det er etasjeskillere av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble sist renoveret i 2015 ifølge selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og vegger. I 2025 ble det lagt nye fliser på gulv og vegger, men disse er lagt direkte over fliser fra 2015. Selger opplyser at arbeid utført på badet i 2015 ble gjort av fagfolk i regi av borettslaget. Fliser som ble lagt i 2025 skal også være lagt av fagmann.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2025. Det er ventilator med kullfilter i platetoppen, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk. Vannrør ble skiftet i forbindelse med arbeid utført på bad. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Avløp ble skiftet/rehabilitert når badet ble renoveret i 2015. Det er varmtvann til forbruksvann og varmtvann til veggmonterte radiatorer fra felles fyranlegg. Selger opplyser at det er montert nye radiatorer i 2025, men én radiator er fra 2023. Kobberrør/vannrør til radiatorene er fra byggeår.

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra veggventil på kjøkken og fra bad. Ellers er det friskluftsventiler i vinduer og i yttervegg i stue.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trapperom. Automatsikringer er trolig fra 2015. I 2015 ble det også EL- anlegget på bad oppgradert. I 2025 er det montert to nye kurser til kjøkken, samt at det ble skiftet stikkontakter. Deler av elektriske ledninger er av eldre dato/byggeår.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

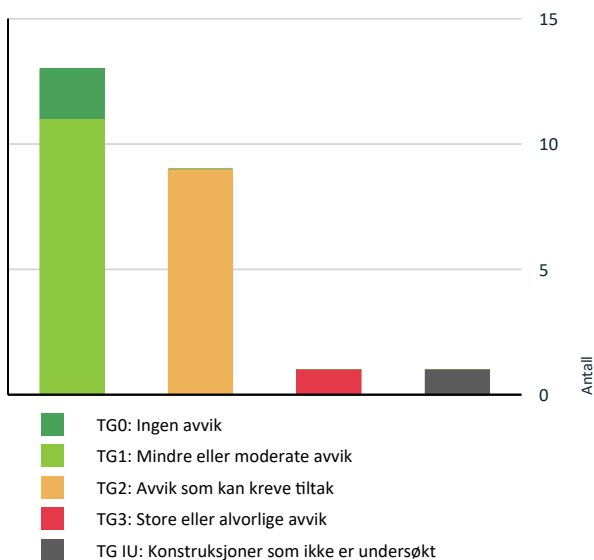
[Gå til side](#)

Leilighet i 9. etg. i boligblokk

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

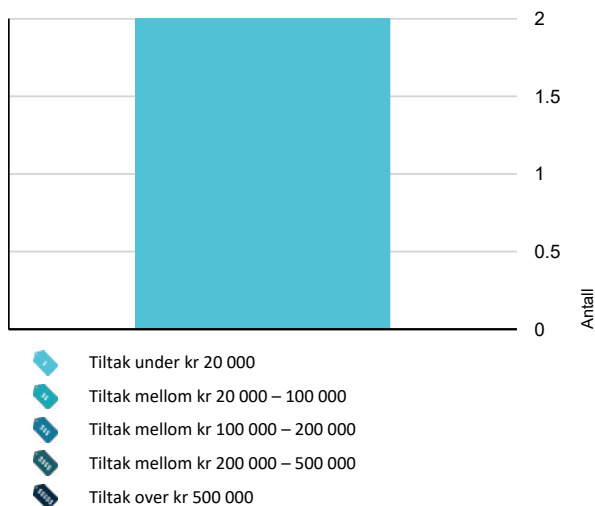
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Oppdraget er utført av en uavhengig NT- takstmann, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 9. etg. i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 9. ETG. I BOLIGBLOKK



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2006	Innglassning av balkonger.	I følge ferdigattest ble balkonger glasset inn og noe utvidet i perioden 2005 til 2006.
2025	Modernisering	Leiligheten er pusset opp og fornyet innvendig i 2025.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer - 2

På soverom mot stue er det PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garderobeskap er plassert nær vinduet, noe som medfører at vinduet ikke kan åpnes helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garderobeskapet bør tilpasses vinduet, eller omplasseres slik at vinduet kan åpnes fullt ut.



TG 1 Vinduer

Leilighet har PVC vinduer med 2-lags glass, fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Det er entredør i tre, antakelig fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør bærer preg av noe elde og slitasje, og det er noe hakk og merker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at borettslaget har vurdert utskifting av entredør i løpet av 2026. Hvis døren ikke skal skiftes, bør det utføres vedlikehold og overflatebehandling for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge dørens levetid.

TG 1 Dører

Leiligheten har PVC balkongdør, fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med gulv og bærende konstruksjoner i betong. Balkongen ble noe utvidet og glasset inn i ca. 2006. Det er i senere tid lagt et teppe på gulv. Under teppet er det banemembran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Bygget er oppført i betong og tre over grunnmur i betong. Yttervegger består av pussede murfasader. Det er asfaltapp e.l. som takteking. Dette er felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht 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.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte flater på vegger og tapet på vegger i gang. Det er malte murflater i tak. I 2025 er det lagt nytt laminatgulv, samt at vegger og tak ble malt på nytt. Arbeid utført i 2025 er gjort som egeninnsats av selger.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører er av nyere dato.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet ble sist renoveret i 2015 ifølge selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv og vegger. I 2025 ble det lagt nye fliser på gulv og vegger, men disse er lagt direkte over fliser fra 2015. Selger opplyser at arbeid utført på badet i 2015 ble gjort av fagfolk i regi av borettslaget. Fliser som ble lagt i 2025 skal også være lagt av fagmann.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger dokumentasjon i forbindelse med arbeid utført på bad i 2015. Ferdigattesten for bad er datert 15.01.2016. Det foreligger også noe dokumentasjon fra 2025.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble montert nye veggfliser i 2025, men disse er lagt direkte utenpå fliser fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser og fuger på veggene fremstår som grovt og ufagmessig montert. Det er nivåforskjeller (stepp) i flisene, og fugene er grovt og ujevnt påført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre flis- og fugearbeidet for å oppnå et jevnere og mer fagmessig resultat. Dagens utførelse med nivåforskjeller og ujevne fuger kan føre til redusert levetid, økt risiko for vanninntrengning og vanskeligere renhold.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Det er også lokalt fall rundt sluk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fliser og fuger på gulv fremstår som grovt og ufagmessig montert, og under servant er det observert at det mangler membran/mansjett på rørgjennomføring i gulv. Under servant er det også observert bom i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fliser og fuger bør utbedres for å sikre tilfredsstillende utførelse og redusere risiko for vanninntrenging. Manglende membran/mansjett på rørgjennomføring må ettermonteres for å hindre fuktskader i konstruksjonen. Bom i gulvflis under servant bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusert levetid på gulvet.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

ETASJE > BAD

1 TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger vender mot tilstøtende leilighet og vegger er i betong.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltaking. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2025. Det er ventilator med kullfilter i platetoppen, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 3 Avtrekk

Det er ventilator med kullfilter i platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platetoppen sprakk under montering, men selger opplyser at platetoppen skal skiftes/utbedres før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platetoppen må utbedres eller skiftes ut for å sikre trygg og funksjonell bruk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skade og potensiell fare ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk. Vannrør ble skiftet i forbindelse med arbeid utført på bad.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1 TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Avløp ble skiftet/rehabilitert da badet ble renoveret i 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra veggventil på kjøkken og fra bad. Ellers er det friskluftsventiler i vinduer og i yttervegg i stue.

! TG 2 Vannbåren varme

Det er varmtvann til forbruksvann og varmtvann til veggmonterte radiatorer fra felles fyranlegg. Selger opplyser at det er montert nye radiatorer i 2025, men én radiator er fra 2023. Kobberrør/vannrør til radiatorene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kobberrør/vannrør til radiatorer på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller grundig kontroll av kobberrør/vannrør til radiatorene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

! 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 trapperom. Automatsikringer er trolig fra 2015. I 2015 ble det også EL- anlegget på bad oppgradert. I 2025 er det montert to nye kurser til kjøkken, samt at det ble skiftet stikkontakter. Deler av elektriske ledninger er av eldre dato/byggeår.

- 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.
2015 Eier opplyser at det meste av EL- anlegget ble skiftet i 2015.

Det ble også foretatt noe utskiftinger i 2025.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger opplyser at arbeid utført i 2015 og i 2025 er gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL- anlegget før 2015 er ukjent.
- 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 2025. Ellers mangler det samsvarserklæring og dokumentasjon på resten av EL-anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav. Selger opplyser at det ikke er mulig å fremskaffe samsvarserklæring på arbeid utført i 2015, dette da firma ikke lenger eksisterer.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 2 satt som følge av manglende samsvarserklæringer og alder på de deler av EL- anlegget som er av eldre dato/byggeår. Utover dette er det på befaringsdagen ikke observert andre avvik som krever strakstiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 9. etg. i boligblokk

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72		11	83	
SUM	72		11		
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, 2 soverom, soverom/omklingsrom, bad, stue/kjøkken, kott		Innlasset balkong

Kommentar

Det er også en bod i 1. etg. på 3 m² som følge leiligheten iflg. selger.

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 byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er pusset opp og fornyet innvendig i 2025. Legging av nye gulv og maling av vegger og tak er gjort som egeninnsats av selger. Ellers er arbeid utført på kjøkken, bad og EL- anlegg gjort av fagfolk.

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 9. etg. i boligblokk	70	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Ali Asghir Hussain	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1011	133		0	2634.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Dronning Åsas vei 8

Hjemmelshaver

Tårnbo Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TÅRNBO BORETTSLAG	953387999			Hussain Ali Asghir, Hussain Marita Liyana

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

36

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	15.01.1960		Gjennomgått	6	Nei
Midlertidig brukstillatelse.	28.03.1962	Det ble søkt om oppføring av 3. stk. boligblokker i 1960, men det foreligger kun ferdigattest for Dronning Åsas vei 6 i kommunens arkiver.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/OS8667>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250098	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marita Liyana Hussain	Ali Asghir Hussain

Gateadresse	
Dronning Åsas vei 8	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3117

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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: 1312250098

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

Flislegging (Flis på Flis)

Arbeid utført av

Seppänen Gulvleggerfirma AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Beskrivelse

Var litt høydeforskjeller i gammelt gulv, jevnet seg ut etter nytt gulv ble lagt

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el arbeid blir utført før salg

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

Snakk om å utbedre inngangspartiet, men ikke enda
- 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 skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250098

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: 1312250098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Hussain	100a89b4f26f5c4d696c8 e2caa07fb6c076977fc	09.11.2025 22:49:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Asghir Hussain	d1ce72bf30ab238b9b7ad 65534339292b5a5cc46	09.11.2025 22:47:12 UTC	Signer authenticated by One time code

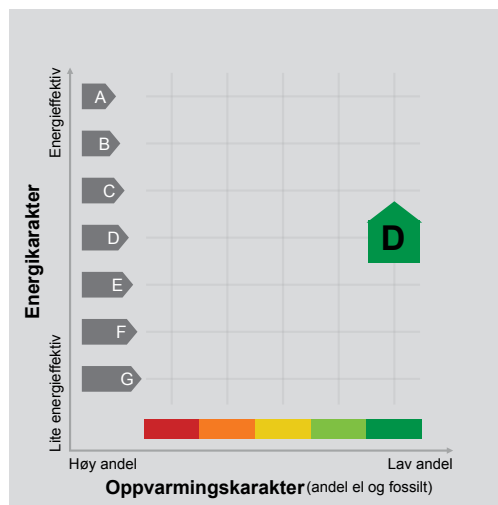
Document reference: 1312250098

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Dronning Asas vei 8
Postnummer	3117
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1011
Bruksnummer	133
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162106538
Bruksenhetsnummer	H0904
Merkenummer	Energiattest-2025-188800
Dato	11.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

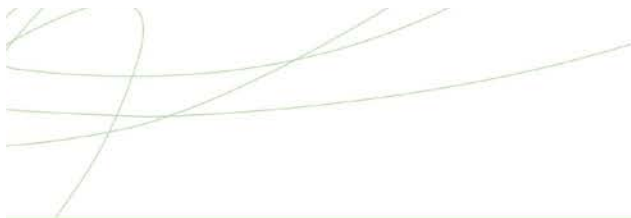
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2000

Bygningsmateriale:

BRA: 73

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Dronning Åsas vei 8	162106538	H0904	0	0	36

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	73 m²
Totalt BRA	73 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	208,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,60
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde

Sandefjord (Torp)
(MeteoNorm)

Dato for beregning

19.9.2016

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 118 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	138,60 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 121 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	127,49 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 307 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 307 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 811 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 118 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,2 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Dronning Åsas vei 8 - Nabolaget Byskogen/Kilen - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Eldre
- Familier med barn



Offentlig transport

Sesam Linje 110	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	19 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	8 min 0.7 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	25 min 1.8 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	24 min 2 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	6 min 2.4 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	17 min 1.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	24 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

Tønsberg Elektriske AS	2 min
Circle K Tønsberg	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

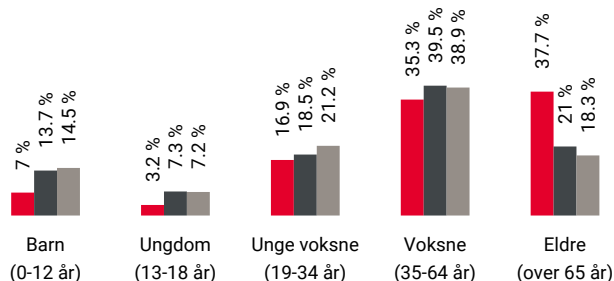
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Byskogen/Kilen	740	502
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trudvanglia barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Solvangkirken barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.9 km
Knapløkka barnehage (0-5 år) 104 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Meny Heimdal PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Heimdalsvingen	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 88/100



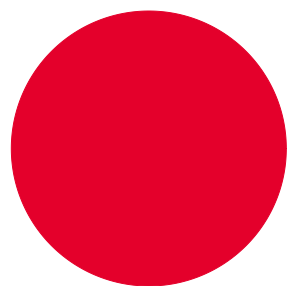
Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100

Sport

	Anders Rørholdtsvei Balløkke Ballspill	3 min	0.3 km
	Osebergstien Balløkke Ballspill	6 min	0.4 km
	Sporty24 Tønsberg	11 min	
	EVO Tønsberg	11 min	

Boligmasse



100% blokk

«Alt er nærme samtidig som man har umiddelbar nærhet til friluftsområder.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Farmandstredet

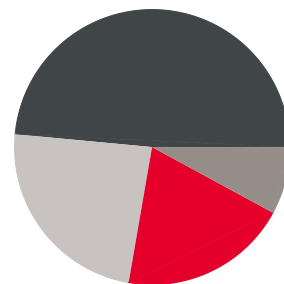
20 min



Vitusapotek Kilen

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



20% i barnehagealder
49% 6-12 år
8% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



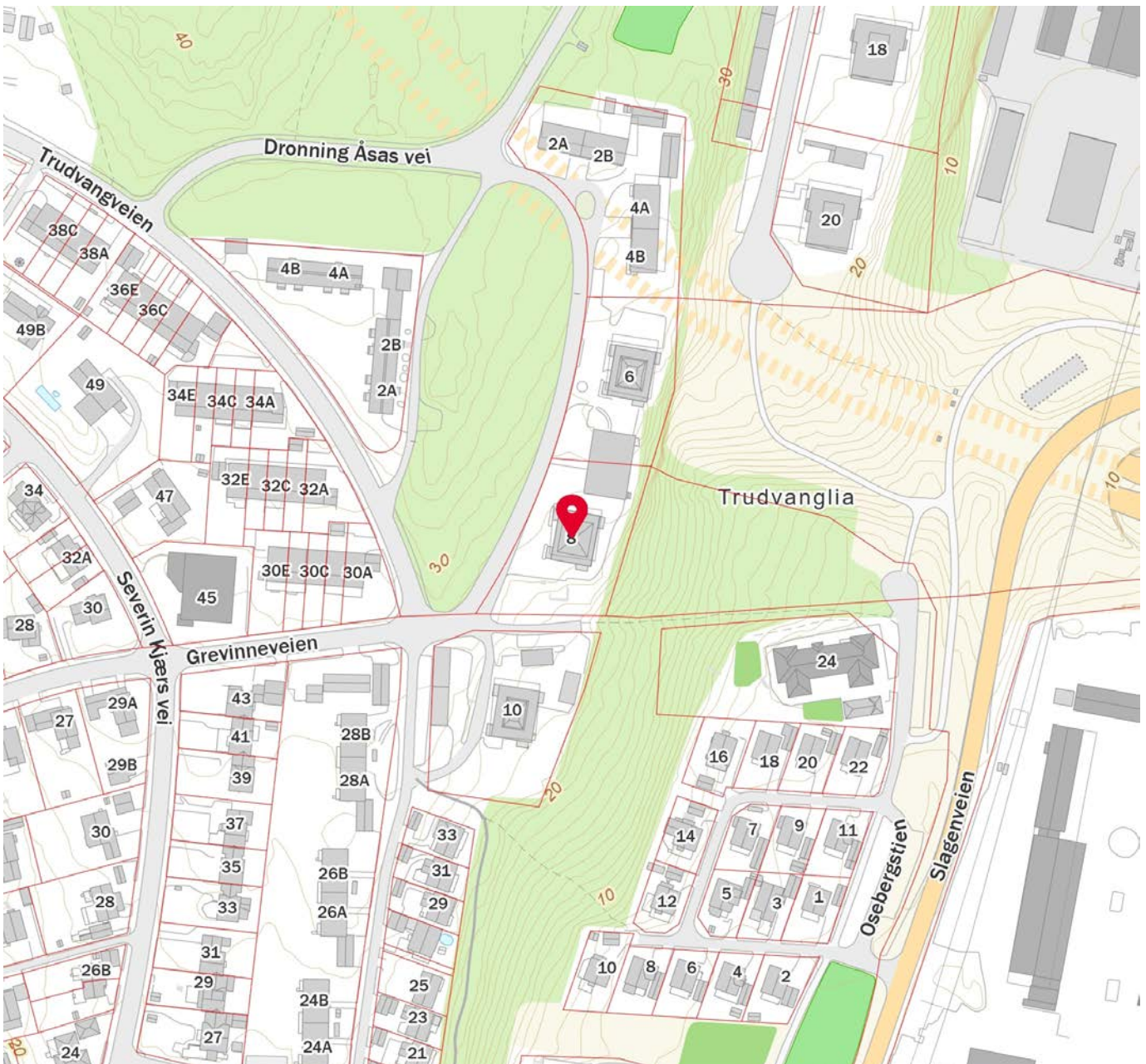
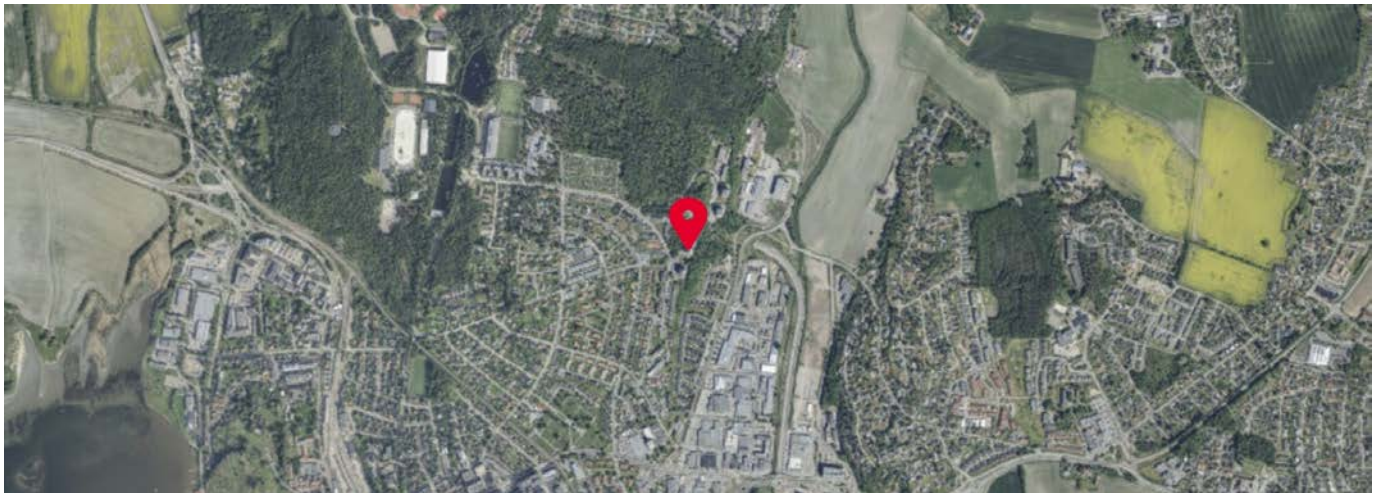
0%

68%

Byskogen/Kilen
 Tønsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Vedtekter for Tårnbo Borettslag

org. nr: 953 387 999

vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2013.
Endret på generalforsamling 14.09.16 og 27.03.19.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Dersom generalforsamling velger en ekstern styreleder i borettslaget, kan det velges tre styremedlemmer. Dersom generalforsamling velger en styreleder fra borettslaget, velges to styremedlemmer. I begge tilfeller velges 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

TÅRNBO BORETTSLAG

HVORDAN KAN VI SKAPE HYGGE
OG TRIVSEL I BORETTSLAGET?

HUSORDENSREGLER

NOEN REGLER SOM SKAL BIDRA TIL Å SKAPE
ET HYGGELEG OG GODT BOMILJØ FOR ALLE.

Mai 1994/ august 2001/ august 2006/ mai 2018

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husorden innebærer ikke bare plikter. Det skal være hygge og kos å bo i Tårnbo - ro og orden må vi ha for å få hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

Ingen må sette fra seg barnevogn, rullator/gåstol, ski, spark, sykkel eller annet i trapperom og ganger.

Ved kjøring på området må det utvises den største forsiktighet!

Vern om plen og beplantninger.

Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene. Vi kan heller ikke tillate at det blir satt opp fuglenek.

Dører til kjeller skal alltid være låst. Inngangsdører skal alltid være låst. Dører til sykkelstall, søppelrom og dør ut til taket skal være låst.

Sykkelstall skal kun benyttes til oppbevaring av sykler.

Oppbevaring av private gjenstander i fellesbod skal kun skje etter avtale med styret.

La aldri barn være alene i kjelleren. Bruk aldri bart lys i kjelleren. Husk å slukke lyset i kjelleren etter bruk.

Hold nødutgangene fri for hindringer!

REGLER OM RO I LEILIGHETENE:

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. TV, radio og stereoanlegg dempes ned etter kl. 23.00. - Dette gjelder også høylydt tale.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager/»røde dager». Sang og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra borettsshavere i leilighetene over, under og ved siden.

Banking og boring i leilighetene kan skje til følgende tider:

Mandag til fredag: Fra kl. 08.00 til kl. 19.30

Lørdag fra kl. 09.00 til 15.00

Søn- og helligdager/»røde dager» er ingen boring eller banking tillatt.

NØKLER: Hvis en nøkkel blir ødelagt eller mistes, må styret varsles og den defekte nøkkelen leveres. Ved salg av leiligheten er selger (borettsshaver) ansvarlig for det opprinnelige antall nøkler det er kvittert for. Hvis én eller flere nøkler mangler, må låsen skiftes for selgers regning. Dette må gjøres via styret.

HUSDYR. Det er ikke tillatt å ha husdyr i Tårnbo Borettslag, men førerhund og innekatt aksepteres. Se retningslinjer på eget ark. Man må søke styret og få godkjenning før dyr anskaffes. Under ingen omstendighet aksepteres mer enn 2 innekatter i en leilighet. - Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret.

SØPPEL OG RENHOLD. Alt avfall skal kildesorteres. Alt søppel må pakkes godt inn før det kastes. Spesialavfall (maling, whitespirit osv.) skal leveres på miljøstasjon. Store mengder søppel og esker/kartonger må leveres på avfallsstasjon (på Taranrød).

VASKERIET. Det er felles vaskerianlegg. For bruk av vaskeriet er det utarbeidet egne regler.

I vaskeriet henger det oppslag om når man kan bruke maskinene.

Lofilteret i tørketrommelen må gjøres rent etter bruk.

På taket utenfor vaskeriet er det egne tørkestativer. - Matter, tepper o.l. kan bare luftes eller bankes på baksiden av huset. Der er det egne stativ for dette.

Bruk luftelukene. Alle rom må holdes såpass varme om vinteren at vannet i rørene og radiatorene ikke fryser.

BAD, WC, KRANER OG RØR. Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, fett, kaffegrut o.l. kan medføre tilstopping, noe som kan forårsake unødvendige, store utgifter for borettslaget. I påviselige tilfelle vil slike utgifter bli belastet den enkelte borettsshaver. - Ved lufting i minusgrader skal radiatorene være på for å hindre frostskafer på dem.

Sluket i dusjgulvet må rengjøres jevnlig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates!

Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vasken! Skyll en gang imellom med soda eller annen avløpsrensers så avløpsrørene ikke så lett stoppes til.

BALKONGEN VÅR:

Det kan monteres persiennner på innsiden av glassene. Disse skal være grå.

Fargenyanse godkjennes av styret.

Husk at naboene kan bli forstyrret av musikk og prat. Lukk glassene mot soveroms-siden hvis balkongen brukes utover kvelden.

Vis hensyn hvis du røyker på balkongen! Røyken trenger inn til naboene.

KLAGER. Alle klager må skje skriftlig til styret. Muntlige klager kan ikke styrebehandles.

Styret godkjenner nye borettsshavere før innflytting.

VARMEMESTER / STYRET. Det er ansatt felles varmemesterfirma for borettslagene Tårnbo, Tårnbo Nord og Tårnbo Syd. Alle henvendelser om mangler eller skader som oppstår i leiligheten, dvs. lekkasjer, rørskader eller annet av anleggets utstyr, skjer til styret eller vaktmester.

VAKTMESTER / STYRET. Det er ansatt vaktmester for borettslaget. Alle henvendelser om mangler eller skader som oppstår, og som ikke er vaktmesters ansvar, skjer til styret eller vaktmester.

Vaktmester har ikke plikter som varmemester om ikke samme person er tilsatt i begge stillingene.

Vær vennlig: Ikke plag vaktmester unødig. Han har også krav på privatliv.

Vaktmesters arbeidsområde fastsettes av styret.

ANDRE TING: Mulige meldinger fra Tårnbo borettslags styre eller OBOS til borettsshaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelsene, som er en del av husleiekontrakten.

VI ØNSKER ALLE ET GODT BOMILJØ I TÅRNBO BORETTSLAG

OBS: Bygningen i borettslaget er forsikret. Oppstår det skader som dekkes av forsikringen, må borettslagets styre øyeblikkelig varsles. Skader på glass eller porselen dekkes av forsikringen, men egenandelen betales av den enkelte borettsshaver.

Styret retter en henstilling til andelseierne om at alle gjør sitt beste for å holde anlegget og utstyr for øvrig i best mulig stand, da dette jo er borettsshavernes felles eiendom.

Protokoll til årsmøte 2025 for TÅRNBO BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953387999

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 17:00, Vaskeriet, Dronning Åsas vei 8, Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble Kari Schei og Johan Fraas foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

I tillegg godtgjøres de to varamedlemmene med kr 350 pr møte. Begge har deltatt på 10 styremøter, og honoreres da med kr 3.500 hver, totalt kr 7.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 110.000. I tillegg godtgjøres varamedlemmene med kr 350 pr møte, totalt kr 7.000.

✓ Vedtatt.

7. Forslag fra styret: Borettslaget etablerer ny sykkelstall

Sykkelstallen i blokka er full. Borettslaget må derfor etablere ny sykkelstall. Styret har tre forslag:

1. Sette opp en container/drivhus i hagen, til hagemøbler, slik at det frigjøres plass i sykkelstallen.
2. Leie en garasje plass fra Tårnbo Nord Borettslag til sykler.
3. Sette opp et permanent bygg på baksiden av blokka, til sykler. Dette forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt. Dersom dette blir vedtatt, må det også søkes til kommunen.

Det er ikke slik at eiere har krav på innendørs parkering/oppbevaring av sykler. Mener generalforsamlingen at borettslaget skal bekoste slik oppbevaring?

Generalforsamlingen bes først stemme over saken ved at:

- For saken betyr at borettslaget skal bekoste oppbevaring av sykler.
- Mot saken betyr at beboere selv må bekoste oppbevaring.

Dersom saken faller (generalforsamlingens flertall er mot), faller de tre forslagene til ny sykkelstall.

Styrets innstilling

Styret har ikke en bestemt innstilling, men ber generalforsamlingen bestemme om borettslaget skal bekoste etablering av sykkelstall. Hvis det ønskes at borettslaget skal bekoste denne, bes generalforsamlingen stemme over forslag til etablering.

✗ Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

■

Forslag til vedtak 1:

Leie en garasje plass fra Tårnbo Nord Borettslag til sykler.

Forslag til vedtak 2:

Sette opp en container/et drivhus i hagen, til hagemøbler.

Forslag til vedtak 3:

Sette opp et permanent bygg på baksiden av blokka, til sykler.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helen Merete Dyrvang

Marry Halvorsen

Følgende stilte til valg:

Helen Merete Dyrvang

Marry Halvorsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kenneth Andersen

Ole Christian Olsen-Nauen

Følgende stilte til valg:

Kenneth Andersen

Ole Christian Olsen-Nauen

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Brit Klemmetsby

Wenche Anita Westgård

Følgende stilte til valg:

Brit Klemmetsby

Wenche Anita Westgård

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Skjerven

Følgende stilte til valg:

Jan Skjerven

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Halvorsen

Følgende stilte til valg:

Bjørn Halvorsen

Til å signere protokollen:

Jørn Steihaug /s/
Møteleder og protokollfører

Kari Schei /s/
Protokollvitne

Johan Fraas /s/
Protokollvitne



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3134

TÅRNBO BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TÅRNBO BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 17:00, Vaskeriet, Dronning Åsas vei 8, Tønsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det blir beboermøte rett etter årsmøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret: Borettslaget etablerer ny sykkelstall
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i TÅRNBO BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3134 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf

2. 3134 Tårnbo Borettslag.pdf

3. 3134 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

I tillegg godtgjøres de to varamedlemmene med kr 350 pr møte. Begge har deltatt på 10 styremøter , og honoreres da med kr 3.500 hver, totalt kr 7.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110.000. I tillegg godtgjøres varamedlemmene med kr 350 pr møte, totalt kr 7.000.

Sak 7

Forslag fra styret: Borettslaget etablerer ny sykkelstall

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Sykelstallen i blokka er full. Borettslaget må derfor etablere ny sykkelstall. Styret har tre forslag:

1. Sette opp en container/drivhus i hagen, til hagemøbler, slik at det frigjøres plass i sykkelstallen.
2. Leie en garasjeplass fra Tårnbo Nord Borettslag til sykler.
3. Sette opp et permanent bygg på baksiden av blokka, til sykler. Dette forslaget krever 2/3 flertall for å bli vedtatt. Dersom dette blir vedtatt, må det også søkes til kommunen.

Det er ikke slik at eiere har krav på innendørs parkering/oppbevaring av sykler. Mener generalforsamlingen at borettslaget skal bekoste slik oppbevaring?

Generalforsamlingen bes først stemme over saken ved at:

- For saken betyr at borettslaget skal bekoste oppbevaring av sykler.
- Mot saken betyr at beboere selv må bekoste oppbevaring.

Dersom saken faller (generalforsamlingens flertall er mot), faller de tre forslagene til ny sykkelstall.

Styrets innstilling

Styret har ikke en bestemt innstilling, men ber generalforsamlingen bestemme om borettslaget skal bekoste etablering av sykkelstall. Hvis det ønskes at borettslaget skal bekoste denne, bes generalforsamlingen stemme over forslag til etablering.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra styret: Borettslaget etablerer ny sykkelstall
- Mot Forslag fra styret: Borettslaget etablerer ny sykkelstall

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Leie en garasjeplass fra Tårnbo Nord Borettslag til sykler.
2. Sette opp en container/et drivhus i hagen, til hagemøbler.
3. Sette opp et permanent bygg på baksiden av blokka, til sykler.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helen Merete Dyrvang
- Marry Halvorsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kenneth Andersen
- Ole Christian Olsen-Nauen

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Brit Klemmetsby
- Wenche Anita Westgård

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Skjerven

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Vi har hatt 12 styremøter gjennom denne valgperioden.

Reparasjon av halve taket som nå er tett, og det resterende blir reparert til våren.

Fått ned renten på lånene våre fra januar.

HMS: skjemaer som omhandlet helse, miljø og sikkerhet.

Testing og gjennomgang av brannvarsling systemet, så vi bor sikkert.

Behandlet budsjettet for 2025.

3134 Tårnbo Borettslag - Kommentarer til årsregnskapet 2024

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak at akonto fjernvarmeinnbetaling fra Tårnbo Syd og Nord er budsjettet som en inntekt, og også som en kostnad under Energi/fyring, og de går mot hverandre.

Av samme grunn er driftskostnadene også lavere enn budsjettet.

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 250.000 til større vedlikehold.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TÅRNBO BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TÅRNBO BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 14:26:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LMF6Z-24EZ-LKMP5H-JDFJ0-AGD51-PIIGU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

10 av 20

TÅRNBO BORETTSLAG
ORG.NR. 953 387 999, KUNDENR. 3134

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		129 908	23 675
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		42 576	216 650
Tilbakeføring av avskrivning	14	17 983	22 570
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 050 359	-131 683
Tilskudd nye langsiktig lån	18	1 205 000	
Innsk. øremerk. bankkto		-2 331	-1 304
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		212 869	106 232
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		342 777	129 908

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	752 059	757 038
Kortsiktig gjeld	-409 282	-627 130
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	342 777	129 908

TÅRNBO BORETTSLAG
ORG.NR. 953 387 999, KUNDENR. 3134

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 508 560	3 073 750	4 469 000	4 773 000
Andre inntekter	3	65 850	55 682	60 000	63 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 574 410	3 129 432	4 529 000	4 836 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 110	-70 840	-79 560	-80 406
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	15	-17 983	-22 570	-12 232	-12 000
Revisjonshonorar	6	-6 644	-7 690	-6 900	-8 400
Andre honorarer		-3 900	-6 300	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-165 860	-157 510	-167 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-9 356	-3 375	-5 000	-5 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-757 939	-345 040	-313 000	-570 000
Forsikringer		-127 839	-99 789	-110 000	-146 000
Festeavgift		-27 950	-27 950	-27 950	-27 950
Kommunale avgifter	9	-390 936	-299 873	-330 000	-450 000
Energi/fyring	10	-491 767	-636 973	-1 315 000	-1 320 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 134	-227 150	-240 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-188 325	-135 136	-134 500	-170 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 601 742	-2 158 196	-2 865 642	-3 349 256
DRIFTSRESULTAT		972 668	971 236	1 663 358	1 486 744
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 371	4 497	1 500	9 000
Finanskostnader	13	-941 463	-759 083	-940 720	-928 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-930 092	-754 586	-939 220	-919 000
ÅRSRESULTAT		42 576	216 650	724 138	567 744
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		42 576	216 650		

TÅRNBO BORETTSLAG
ORG.NR. 953 387 999, KUNDENR. 3134

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	6 022 545	6 022 545
Andre varige driftsmidler	15	24 579	42 562
Miljøbankkonto, øremerket		72 410	61 555
SUM ANLEGGSMIDLER		6 119 535	6 126 663
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		93 414	62 481
Andre kortsiktige fordringer	16	3 780	0
Driftskonto OBOS-banken		222 903	438 550
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 170	1 872
Sparekonto OBOS-banken		430 791	254 134
SUM OMLØPSMIDLER		752 059	757 038
SUM EIENDELER		6 871 593	6 883 701
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Udekket tap	17	-10 319 601	-10 362 177
SUM EGENKAPITAL		-10 315 601	-10 358 177
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 313 351	16 158 710
Borettsinnskudd	19	396 000	396 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	68 561	60 037
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 777 912	16 614 747
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		267 574	499 016
Skyldige offentlige avgifter	21	2 219	3 693
Påløpte renter		4 992	4 914
Påløpte kostnader	22	130 351	114 396
Annen kortsiktig gjeld	22	4 147	5 112
SUM KORTSIKTIG GJELD		409 282	627 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 871 593	6 883 701
Pantstillelse	23	21 400 000	21 400 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 17.03.2025
Styret i Tårnbo Borettslag

Jan Skjerven /s/

Johan Wilhelm Fraas /s/

Stig Wigum /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 508 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 508 560

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger, vaskeri	22 782
Leie andel fyrrom	40 504
Leie av motorvarmer	2 564
SUM ANDRE INNTEKTER	65 850

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 800
Påløpte feriepenger	-4 147
Arbeidsgiveravgift	-20 832
Refusjon sykepenges	23 670
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 110

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 644.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 356
SUM KONSULENTHONORAR	-9 356

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-571 811
Drift/vedlikehold VVS	-22 644
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 261
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 529
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 025
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-757 939

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-390 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-390 936

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-112 453
Fjernvarme	-359 293
Andre fyringskostnader	-20 020
SUM ENERGI / FYRING	-491 767

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-112 042
Renhold ved firmaer	-59 396
Andre fremmede tjenester	-624
Trykksaker	-3 380
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-7 664
Bank- og kortgebyr	-2 456
Velferdskostnader	-1 814
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-188 325

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 273
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 098
SUM FINANSINNTEKTER	11 371

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-879 227
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-8 758
Renter og gebyr på lån HABA04	-53 478
SUM FINANSKOSTNADER	-941 463

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1962	6 022 545
SUM BYGNINGER	6 022 545

Gnr.1011/bnr.133

Tomten er festet.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel		
Tilgang 2014	39 938	
Avskrevet tidligere	-37 943	
Avskrevet i år	-1 994	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2014	51 699	
Avskrevet tidligere	-49 115	
Avskrevet i år	-2 583	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2019	30 678	
Avskrevet tidligere	-13 295	
Avskrevet i år	-3 068	
		14 315
Ladebokser elbil		
Tilgang 2022	30 938	
Avskrevet tidligere	-10 338	
Avskrevet i år	-10 338	
		10 262
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	24 579	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-17 983	

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Refusjon fra Nav	3 780
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 780

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2015	-19 356 000	
Nedbetalt tidligere	3 901 904	
Nedbetalt i år	283 664	
		-15 170 432

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-918 000	
Nedbetalt tidligere	213 386	
Nedbetalt i år	704 614	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2024	-1 205 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	62 081	
		-1 142 919

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 313 351
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-396 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-396 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-68 561
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-68 561

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 170
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 049
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 219

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kosnader, avregning av fyrkostnader 2024	-130 351
Feriepenger	-4 147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-134 498

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	396 000
Pantelån	16 313 351
TOTALT	16 709 351

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

Bygninger	6 022 545
TOTALT	6 022 545

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 3134 Selskapsnavn: TÅRNBO BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

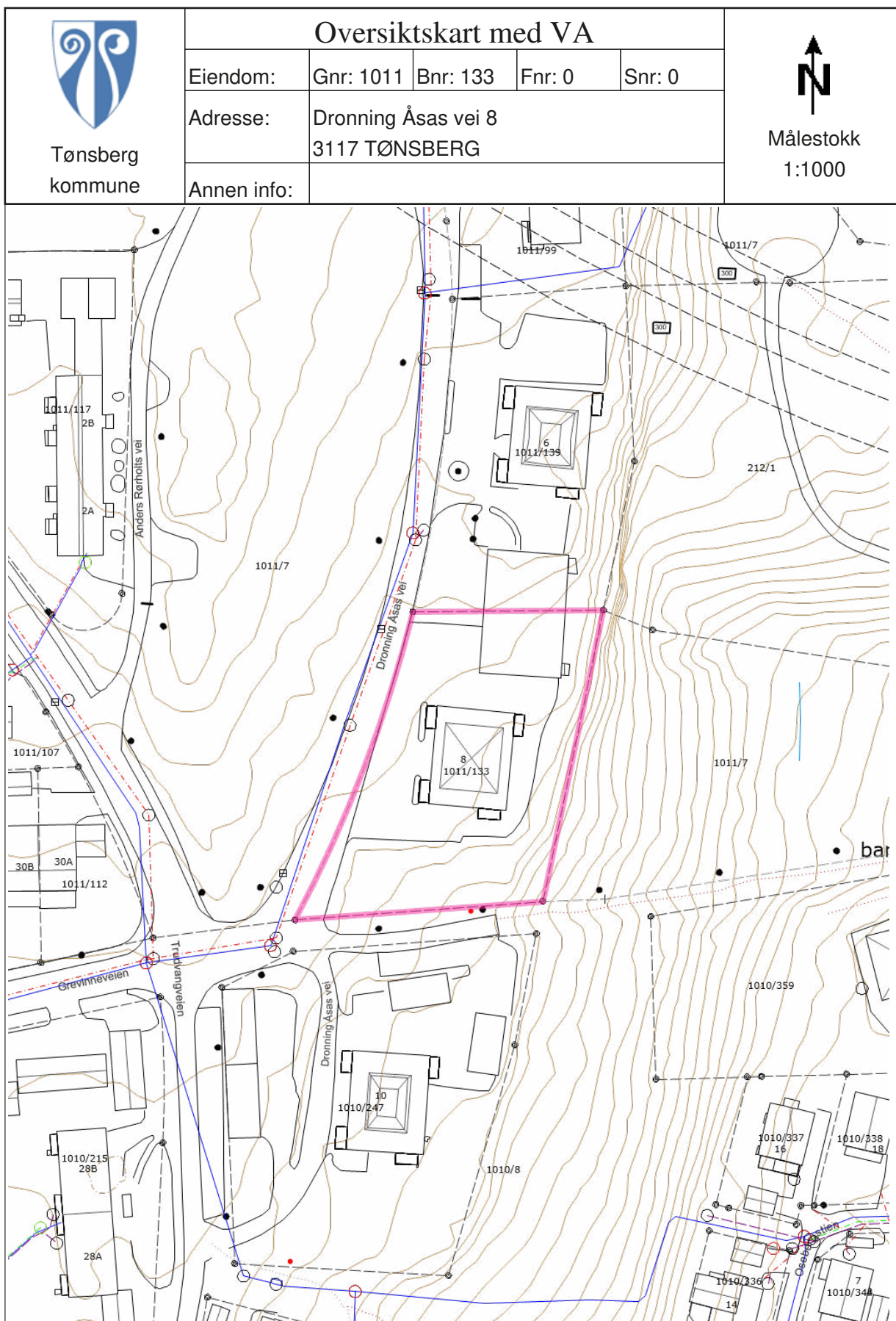
Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Septiktank
	Kum - annen eier		Sandfangskum		Sluk
	Avløp felles		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
•	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Traktorveg		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Kanal og grøft		Forsenkingskurve		Høydekurve



Saksbehandler: Vigdis Lockert
Direkte innv.: 33348631

Larsen og Paulsen AS

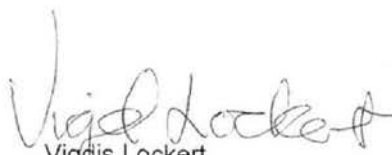
Ringveien 206
3223 Sandefjord

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2004/011763 61 1011/0133	03.01.2006

Dr. Åsas vei 8 - Gbnr. 1011/0133 - Ferdigattest

Gbnr.	: 101/0133
DFUB-sak	: 003/05
Jnr.	: 2004/011763
Bygningsnr.	: 162106538
Arbeidets art	: Innglassing av balkonger
Byggets art	: Boligblokk

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR
OVENNEVNT BYGGARBEID


Vigdis Lockert
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA
Ansvarshavende



Postadr.:
Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Besøksadr.:
Byfogdløkken
3111 TØNSBERG

Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Truls Christian Thorud
Direkte telefon:
Vår ref.: 16/3133
Arkiv: GBR-1011/0133
Deres ref.: SØK

Dato: 15.01.2016

AF GRUPPEN
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dronning Asas vei 8 - Tårnbo borettslag - 1011/0133 - rehabilitering av bad i 40 leiligheter - FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Tårnbo OBOS Storgaten 3126 TØNSBERG
Borettslag 20
Søker: AF GRUPPEN Postboks 6272 0603 OSLO
Etterstad

Gbnr. : 1011/0133////
DFUB / UBA-sak : 525/15
Arkivsaknummer : 15/8314
Bygningsnummer : 62106538
Gjennomføringsplan : 12.01.2016
Arbeidets art : Rehabilitering av bad
Tiltakets formål : Bolig

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

Med hilsen

Truls Christian Thorud
saksbehandler



03 i V F / 164427
1011/133/0/0 2015 1 - Ferdigattest

Kopi til:
Tårnbo Borettslag OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank:
Org.nr. 950 611 839



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	1011	133	0	0	Dronning Åsas vei 8, 3117 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2512.47m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2645.24m ²
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	130.73m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

10.11.2025 11:21:40

Side 1 av 2



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 10.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	1011	Bruksnr.	133	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dronning Åsas vei 8, 3117 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
93479	63308	27.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2472	27.10.2025
09315088	0	27.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2472	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: Dronning Åsas vei 8
3117 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre