PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

# HEDRUMGATEN 5

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Tegninger

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Opplysninger fra bortfester

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

Borettslagsleilighet

Hedrumgaten 5 , 3117 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1008, bnr. 23

Andelsnummer 12

**Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 48 m²**



**Befaringsdato:** 27.01.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2181 **Referansenummer:** VZ6994

**Foretak:** Gulag Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



**Rapportansvarlig**


Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle 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 omfatter en borettslagsleilighet i firemannsbolig, oppført i 1947. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler, herunder fasader og øvrige fellesarealer, omfattes av sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen.

Leiligheten er oppusset i senere tid med nytt baderom og ny kjøkkeninnredning i 2024. Øvrige innvendige overflater er delvis oppusset, med maling av vegger og tak samt nye gulv på enkelte rom.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten oppsummerer registrerte forhold ved befaring og kan brukes som grunnlag for å vurdere videre undersøkelser og tiltak.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kommentarer om arealer og gjelder utvidelse av baderom.

## Borettslagsleilighet - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Borettslagsleilighet i firemannsbolig, oppført i 1947. Grunnmuren er oppført i betong eller betongblokker, med pussede eller slammete overflater både utvendig og innvendig. Over grunnmuren er ytterveggene oppført i tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål. Ny utvendig kledning samt etterisolering av bygningsmassen ble utført i 2009, ifølge opplysninger fra eier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt balkongdør fra 2009 i tre, samt en brann- og lydklassifisert entrédør av ukjent alder. Utgang fra stue til sydvendt balkong av tre, med rekkverk av tre. Balkongens areal er 8 m². Balkongen var delvis dekket med snø på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater. De fleste av de innvendige overflatene er pusset opp i senere tid, med maling av både vegger og himlinger, samt nye laminatgulv.
Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Pipen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted i denne etasjen, og har derfor ikke vært i bruk i senere tid. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Dusjrom er etablert/utført før 1997. Løsningen er dermed fra en tid da krav og anbefalinger til vanntetting og fallforhold var annerledes enn i dag. Gulvet har vinylbelegg og veggen er malt. Rommet er innredet med dusjkabinett og servant i innredning.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Baderommet er fra 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning, utover bilder fra selger som viser en liten del av oppbyggingen. Rommet har flislagt gulv og baderomsplater på vegger, og er innredet med dusjnisje, klosett og servant i baderomsinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2024 med fronter i malt utførelse. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp. Kjøkkenventilatoren er utstyrt med kullfilter og er installert i inneværende år.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) med fordelerskap plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 20 liter og plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen. Denne betjener kun kjøkkenet. Det er en felles varmtvannstank i kjelleren for baderommene.

Sikringsskap er plassert i felles trappegang og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 4 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Borettslagsleilighet**

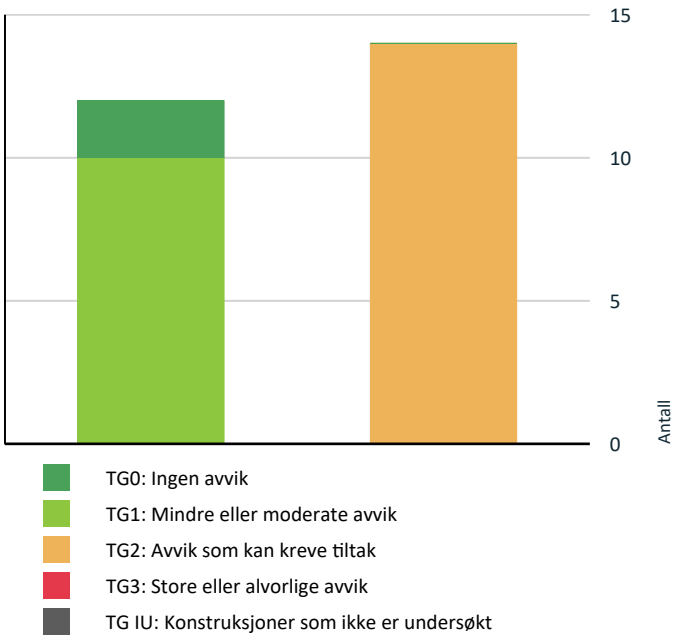
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger datert 22.11.1946 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Eier har innlemmet en del av gangareal i boligen. Arealet har delvis tilhørt leiligheten, men adkomst har vært via fellesareal, og løsningen fremstår som en endring av grensen mellom privat bruksenhet og fellesareal. Det foreligger ikke dokumentasjon på byggesøknad/kommunal godkjenning eller styrevedtak som avklarer overføring av areal og endret bruk/avgrensning. Bygget er fra 1947 og er ikke oppført som egne brannceller i tilgjengelig materiale, men tiltaket berører likevel funksjonen til brannskille mellom fellesareal og boenhet (dører/vegger/avgrensning), og kan ha betydning for brannsikkerhet, rømningsforhold og ansvar.

Manglende dokumentasjon på godkjenning og avklaring av arealstatus gir et avvik med usikkerhet knyttet til lovlighet og brannsikker funksjon mellom fellesareal og bolig. Det anbefales å innhente skriftlig dokumentasjon fra kommune og borettslag/sameie/forvalter som bekrefter at arealet er lovlig innlemmet (søknad/ferdigattest/vedtak) og at brannskille/brannkrav er ivaretatt med dokumenterte løsninger. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det at forholdet avklares med kommunen og styret, og at nødvendige tiltak gjennomføres.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Borettslagsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Baderom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Dusjrom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Dusjrom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Dusjrom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Dusjrom > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BORETTSLAGSLEILIGHET

**Byggeår**
1947

**Kommentar**
Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Bygningen har en malt balkongdør fra 2009 i tre, samt en brann- og lydklassifisert entrédør av ukjent alder.

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

Utgang fra stue til sydvendt balkong av tre, med rekkverk av tre. Balkongens areal er 8 m². Balkongen var delvis dekket med snø på befaringsdagen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

### TG 2 Andre utvendige forhold

Borettslagsleilighet i firemannsbolig, oppført i 1947. Grunnmuren er oppført i betong eller betongblokker, med pussede eller slammete overflater både utvendig og innvendig.

Over grunnmuren er ytterveggene oppført i tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål.

Ny utvendig kledning samt etterisolering av bygningsmassen ble utført i 2009, ifølge opplysninger fra eier.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å sikre systematisk oppfølging av vedlikeholdsbehov.

Manglende planlegging og dokumentasjon kan medføre at vedlikeholdsbehov ikke avdekkes i tide, med økt risiko for uforutsette kostnader og skader på bygningsmassen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater. De fleste av de innvendige overflatene er pusset opp i senere tid, med maling av både vegger og himlinger, samt nye

laminatgulv.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**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.

Etasjeskillet er fra byggeåret (1947).

Ved belastning eller hopping på gulvet registreres merkbare vibrasjoner, og det høres klirring i glass i skap. Det er også registrert skjevheter og planavvik i gulvet. Høydeforskjell er målt til mellom 15–30 mm gjennom soverommet mot vest.

**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 2 Pipe og ildsted

Pipen er fra byggeåret og oppført i murstein. Pipen er ikke tilkoblet ovn eller annet ildsted i denne etasjen, og har derfor ikke vært i bruk i senere tid.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen fra 1946 har høy alder, noe som medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og svekket funksjon over tid.

Manglende vedlikehold eller rehabilitering kan føre til redusert trekk, sotutslag eller økt brannfare.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Før tilkobling av ildsted bør det lokale feiervesenet kontaktes for kontroll av pipen. Dette er viktig for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser som kan gi redusert trekk, lekkasjer eller økt brannfare, og for å sikre trygg bruk samt redusere risiko for skader på bygningen.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og unngå videre forringelse, slik at økt slitasje og skade på karm og dør unngås.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BADEROM

#### Generell

Baderommet er fra 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning, utover bilder fra selger som viser en liten del av oppbyggingen. Rommet har flislagt gulv og baderomsplater på vegger, og er innredet med dusjnisje, klosett og servant i baderomsinnredning.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BADEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med laminerte baderomsplater, og himlingen består av malte plater.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BADEROM

### TG 2 Overflater Gulv

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

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom". Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid, og er grunnlag for TG 2 i henhold til NS 3600.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør forholdet følges opp for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i flis eller fuger.

Dersom slike skader oppstår, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at fliser løsner, noe som kan føre til vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BADEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig smøremembran kun ved sluk. Membran/tettesjikt på øvrige gulvflater er ikke kontrollert, da dette ikke kan verifiseres visuelt uten inngrep. Membran er dokumentert av eier med bilder.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Synlig mansjett i sluk

## 2. ETASJE > BADEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BADEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er montert elektrisk styrt vifte i vegg.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BADEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (fellesarealer). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

## 2. ETASJE > DUSJROM

### Generell

Dusjrom er etablert/utført før 1997. Løsningen er dermed fra en tid da krav og anbefalinger til vanntetting og fallforhold var annerledes enn i dag. Gulvet har vinylbelegg og veggen er malt. Rommet er innredet med dusjkabinett og servant i innredning.

## 2. ETASJE > DUSJROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger og malte plater på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Veggene er kledd med malte plater. Det foreligger ingen dokumentasjon på om platene er egnet for bruk i våtrom, noe som medfører usikkerhet rundt materialenes egnethet. Dusjkabinett regnes ikke som en del av våtsonen. På bakgrunn av dette settes TG 2 på veggene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konstruksjonen fungerer som forutsatt i dagens brukssituasjon med dusjkabinett. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at ved endret bruk, som for eksempel fjerning av kabinett eller eksponering for direkte vannsprut, kan det oppstå skader i konstruksjonen grunnet manglende fuktsikring i våtsonen.

For å lukke avviket må veggflater i dusjsonen kles med fuktsikre materialer, som våtromsplater, fliser e.l. i henhold til gjeldende forskrifter. Oppgitt kostnadsestimat gjelder montering av laminerte baderomsplater eller tilsvarende løsning bak eksisterende kabinett.

Manglende fuktsikring i våtsoner medfører økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > DUSJROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med våtromsbelegg, og oppvarming skjer via panelovn. Sluket er plassert under badekar. Gulvet har tilnærmet ikke fall, men det er en høy oppkant under dørterskelen som ivaretar forskriftskravet om 25 mm høydeforskjell fra sluk til overkant membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om fallforhold på gulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Begrenset fall (ca. 5 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje fra installasjoner før vann renner til sluk, samt økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.

## 2. ETASJE > DUSJROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Membran i sluk bør kontrolleres, da vanskelig adkomst på befaringsdagen gir økt usikkerhet om tilstand.

Konsekvensen av manglende tilgang og kontroll er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk under kabinett

## 2. ETASJE > DUSJROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er generell slitasje på sanitærutstyr og innredning som følge av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av sanitærutstyret på sikt, for å redusere risikoen for funksjonssvikt eller lekkasjer som følge av aldersslitasje.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > DUSJROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra våtrommet, kun naturlig ventilasjon/lufteventil. Dette er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav, jf. TEK17 § 13-13, som stiller krav om mekanisk avtrekk fra våtrom. Forholdet vurderes derfor som et avvik fra gjeldende standard, og det er satt tilstandsgrad 2 (TG2).

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra våtrommet for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende mekanisk avtrekk kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for mugg- og råteskader samt dårligere inneklima.

## 2. ETASJE > DUSJROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024 med fronter i malt utførelse. Kum av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk platetopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er utstyrt med kullfilter og er installert i inneværende år.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er etablert omluft-/kullfilterventilator på kjøkkenet, og det foreligger ikke forsert avtrekk til det fri. Dette anses som et avvik fra forventet avtrekksfunksjon og gir TG2 etter NS 3600.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk/forsert avtrekk fra kokesonen til det fri for å bedre ventilasjonsfunksjonen.

Med kun kullfilterventilator fjernes matos og fukt i mindre grad fra rommet, noe som kan gi dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning over tid.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) med fordelerskap plassert i kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 er satt for kobberrør med alder over 25 år, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer som forutsatt i dag, men på grunn av alder må det påregnes at skader kan oppstå akutt og uten forvarsel.

Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det vurderes som hensiktsmessig å planlegge rørutskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare vannskader i boligen. Rørene er i en alder hvor utskiftning nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 20 liter og plassert i hjørnet av kjøkkeninnredningen. Denne betjener kun kjøkkenet. Det er en felles varmtvannstank i kjelleren for baderommene.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken på kjøkkenet er tilkoblet via stikkontakt. I henhold til gjeldende krav skal varmtvannstanker med effekt over 1500 W være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Tilkobling via stikkontakt er et avvik fra dette kravet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann.

# Tilstandsrapport



Varmtvannstank tilkoblet støpsel

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles trappegang og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 4 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1947 Montering ved nybygg**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Nei Arbeid ved elektrisk anlegg i tilbygg er utført ved egeninnsats/dugnad og det foreligger**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Samsvarserklæringer for elektriske arbeider i 2026 er dokumentert og registrert i Boligmappa. Det vises til Boligmappa for nærmere spesifikasjon av arbeidene.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

8. 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**

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

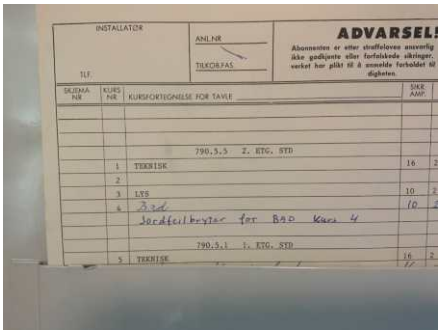
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det foreligger begrenset dokumentasjon på det elektriske anleggets tilstand. Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2026, men for øvrige deler av anlegget foreligger det ikke dokumentasjon, herunder samsvarserklæringer eller annen bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Kursfortegnelsen er i tillegg dårlig merket og bør oppgraderes.**

**Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å kartlegge anleggets tilstand og avdekke eventuelle sikkerhetsmessige avvik.**



Sikringsskap i trappegang




Kursfortegnelse

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

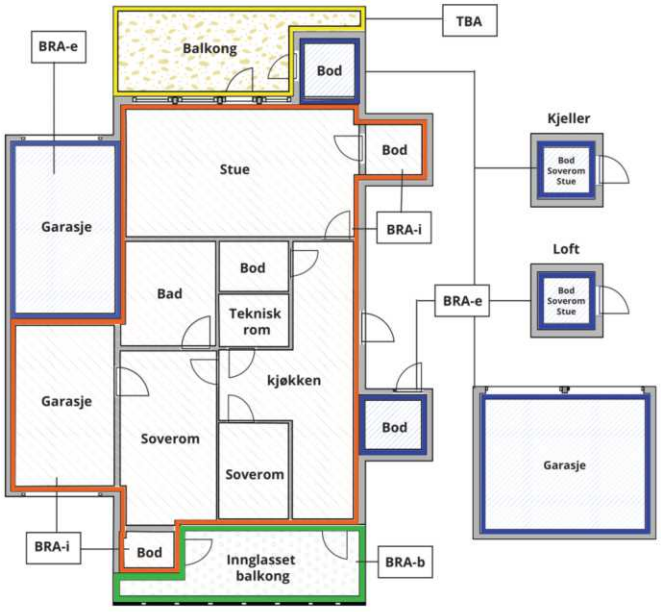
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

## Borettslagsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 13 | | 13 | |
| 2. etasje | 48 | | | 48 | |
| **SUM** | **48** | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **61** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | To boder | |
| 2. etasje | Entré, baderom, dusjrom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue | | |

**Kommentar**

Det er i tillegg bod/lagringsplass på loft med takhøyde under 1,90 meter, derfor ikke måleverdig areal ihht. NS 3940.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 22.11.1946 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Eier har innlemmet en del av gangareal i boligen. Arealet har delvis tilhørt leiligheten, men adkomst har vært via fellesareal, og løsningen fremstår som en endring av grensen mellom privat bruksenhet og fellesareal. Det foreligger ikke dokumentasjon på byggesøknad/kommunal godkjenning eller styrevedtak som avklarer overføring av areal og endret bruk/avgrensning. Bygget er fra 1947 og er ikke oppført som egne brannceller i tilgjengelig materiale, men tiltaket berører likevel funksjonen til brannskille mellom fellesareal og boenhet (dører/vegger/avgrensning), og kan ha betydning for brannsikkerhet, rømningsforhold og ansvar.

Manglende dokumentasjon på godkjenning og avklaring av arealstatus gir et avvik med usikkerhet knyttet til lovlighet og brannsikker funksjon mellom fellesareal og bolig. Det anbefales å innhente skriftlig dokumentasjon fra kommune og borettslag/sameie/forvalter som bekrefter at arealet er lovlig innlemmet (søknad/ferdigattest/vedtak) og at brannskille/brannkrav er ivaretatt med dokumenterte løsninger. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det at forholdet avklares med kommunen og styret, og at nødvendige tiltak gjennomføres.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Etablering av nytt baderom, arbeid ble påbegynt i 2021 og fullført i 2024 som setter som etabeleringsåar av baderommet. Arbeid er utført ved egeninnsats med unntak av rør og elektriker arbeid.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.1.2026 | Gunnar Sverrisson | Takstingeniør |
| | David Ofte | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3905 TØNSBERG | 1008 | 23 | | 0 | 612.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hedrumgaten 5

**Hjemmelshaver**
Kilen I Borettslag, Tønsberg Kommune

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /KILEN I BORETTSLAG | 955020421 | | | Ofte David |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
12

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 07.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 27.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 27.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 27.01.2026 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Enkelte rom og bygningsdeler, som bad og vaskerom, kan i tillegg vurderes opp mot dagens krav/standarder der dette er relevant for funksjon og risiko for skader, særlig fukt.

Forhold knyttet til sikkerhet, som brann, rekkverk og trapper, vurderes og omtales under bygningsdel HMS. Det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold, men eventuelle observasjoner beskrives med anbefaling om videre oppfølging og eventuelle tiltak.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

# Forutsetninger

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og 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.

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

**PERSONVERN**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600:2018 og forskrift til avhendingslova.

Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen. Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.

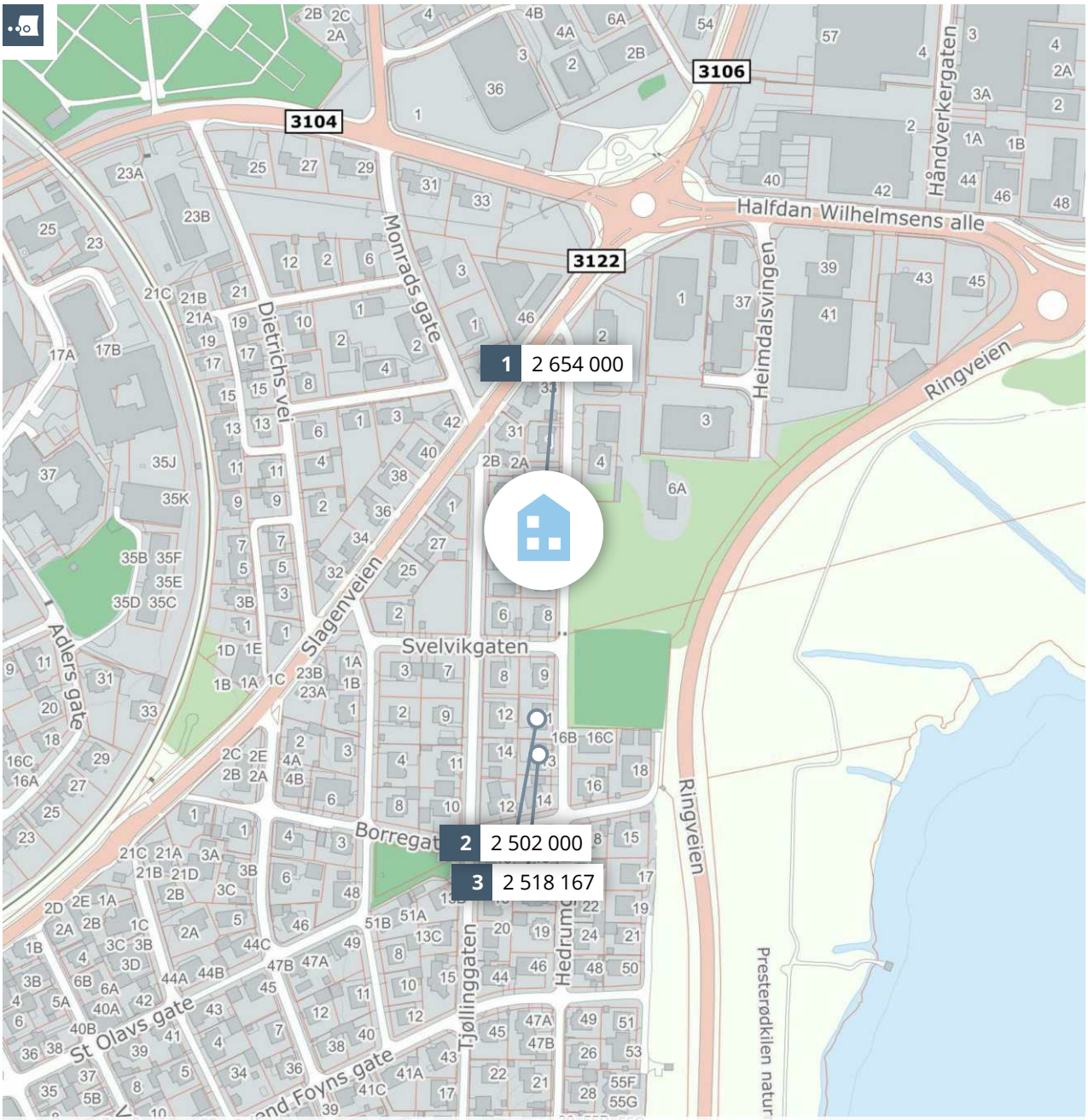
Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og nivåforskjeller andre steder kan avvike.

Røranlegg/elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier, og er ikke kontrollert eller målt av autorisert fagperson. Kostnadsestimatene i rapporten er basert på erfaring og faglig skjønn, og faktiske kostnader kan variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun vedTG 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG 2 Boligen er oppført før dagens krav til uavhengig kontroll trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, bygger vurderingen på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon. Utførelseskvalitet og forventet levetid kan da ikke verifiseres.

Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

Bilder er illustrasjoner av representative avvik og er ikke en uttømmende oversikt over registrerte avvik.




# Meglers verdivurdering

# HEDRUMGATEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 12.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hedrumgaten 5, 3117 TØNSBERG

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1947

GNR 1008 BNR 23 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Heimdal syd

Verdivurdert til

**2 350 000**

| 147 966 | 2 497 966 | 52 041 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 48 m² | 13 m² | - m² | 8 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1947 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 399 |
| Formue | 9 844 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hedrumgaten 3 | | | | 02.06.2025 | 2 400 000 | **2 500 000** | 154 000 | 2 654 000 | **58 978** |
| | 45 m² | 1947 | 1. etg | 1 sov | | | | | | |
| 2 | Hedrumgaten 11 | | | | 10.01.2025 | 2 400 000 | **2 350 000** | 152 000 | 2 502 000 | **55 600** |
| | 45 m² | 1946 | 2. etg | 1 sov | | | | | | |
| 3 | Hedrumgaten 13 | | | | 29.04.2024 | 2 430 000 | **2 350 000** | 168 167 | 2 518 167 | **50 363** |
| | 50 m² | 1948 | 1. etg | 1 sov | | | | | | |

Hedrumgaten 5 er en oppgradert og innbydende 3-roms andelsleilighet. I 2024 ble leiligheten betydelig fornyet med nytt bad og kjøkken, malte overflater og nytt gulv i flere rom. Boligen ligger i 2. etasje i en firemannsbolig, i et sentralt og populært område, men samtidig rolig til i blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Her bor man med gangavstand til tog, dagligvarebutikker og fine tur- og grøntområder. Det er parkeringsmuligheter på biloppstillingsplass i gårdsplassen utenfor huset, samt langs offentlig vei.

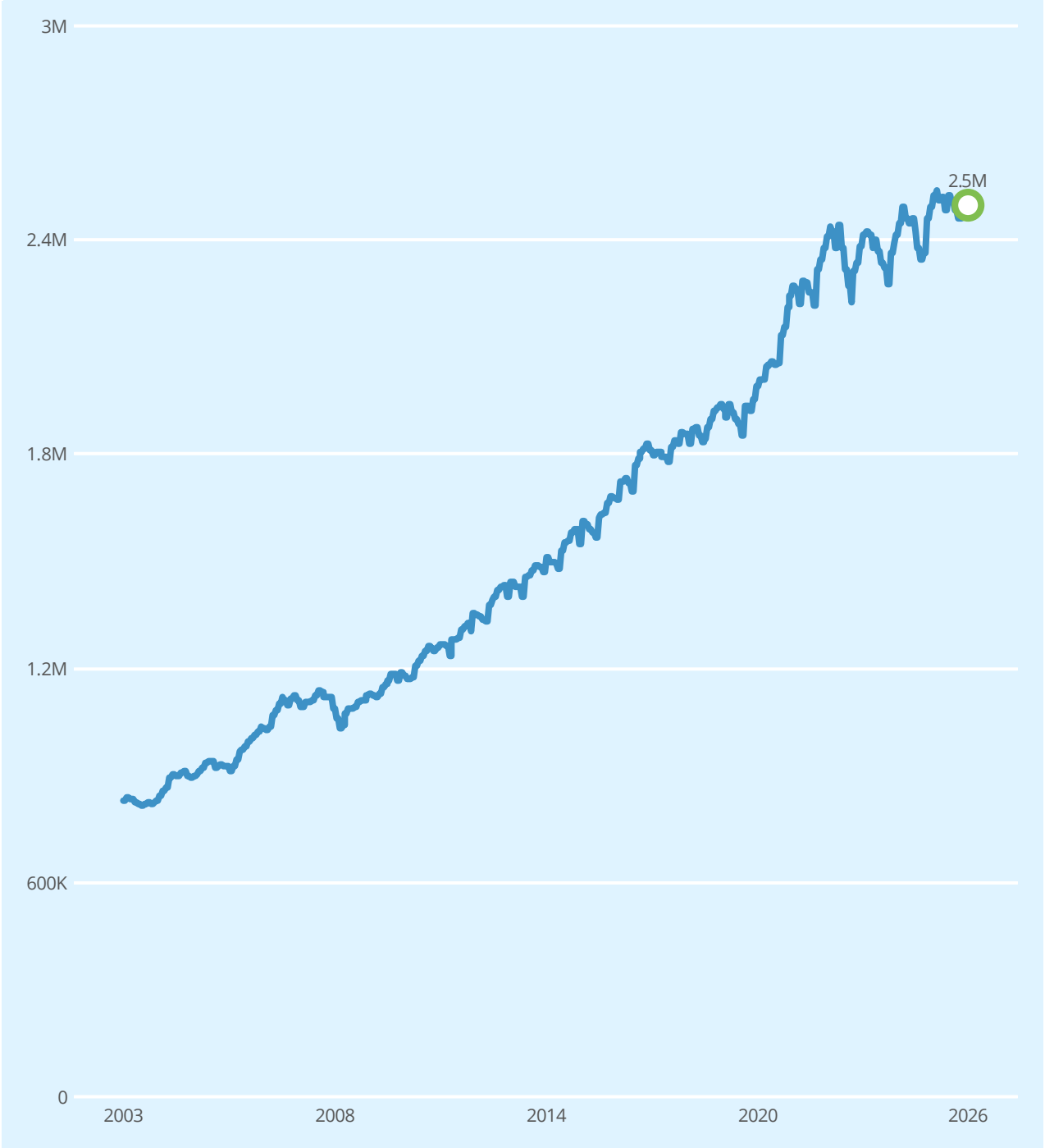
Leiligheten har god takhøyde og en lys stue med åpen kjøkkenløsning og plass til spisebord. Kjøkkeninnredning fra 2024 med integrerte hvitevarer. Badet er moderne med gulvvarme, regnfallsdusj og vegghengt toalett. To soverom, hvor hovedsoverommet har eget dusjrom og romslig garderobeskap, samt gode lagringsmuligheter i kjellerboder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Ingen historiske omsetninger registrert

## Leiligheter til salgs i Heimdal syd grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.3M
2.2M
**2 138 000** Prisantydning i snitt
2.1M
2.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**112**
dager

## Leiligheter solgt i Heimdal syd grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

2.6M
**2 532 000** Prisantydning i snitt
2.5M
**2 491 000** Salgspris i snitt
2.4M

Solgt i snitt i løpet av
**60**
dager

for 1.7% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**56 882** TØNSBERG kommune i snitt siste 12 mnd

**54 762** Heimdal syd grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**52 041** Hedrumgaten 5 Totalpris 2 497 966

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Tønsberg |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 13260004 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| David Ofte |

| Gateadresse |
| --- |
| Hedrumgaten 5 |

| 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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 13260004

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje toalett august 2021. Borettslag reparert og bygget nytt. Bl.a rørlegger Zetelitz lagt nye rør. Toalett ble samtidig bygget om til å inkludere dusj.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Kaph AS har håndtert reparasjon etter forsikringsak vannlekkasje. Zetelitz har revet bort gamle rør og montert nye avløpsrør, nytt rør-i-rør og lufteventiler. Alt rørlegger AS har koblet til innbyggingstoalett, ny servant og ny dusj med avløp. Huseier har gjort innredning, våtromsplater, gips, membran og flisarbeid, delvis sammen med tømrer fra Kaph AS som utførte på vegne av borettslag sitt forsikringselskap.

Arbeid utført av: Kaph AS, Zeteliz AS, Alt rørlegger AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kaph AS, trebjelkelag revet og tørket og bygget nytt etter vannlekkasje. Huseier lagt gulvsponplater, gips, membran og fliser

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Zetelitz AS har bygget alle nye rør på toalett. Alt rørlegger AS har lagt nye rør og koblet til på toalett og kjøkken. Huseier har gjort egeninnsats på både toalett og kjøkken.

Arbeid utført av: Zeteliz AS, Alt rørlegger AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre 'saltutslag' noen steder i kjeller. Forøvring tørr og fin kjeller. Ingen synlige tegn til fukt. Drenering fremstår bra.

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

Beskrivelse: Ildsted er blendet da den ikke ble brukt, bekreftet av brannvesen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel bygning med naturlig alderspåvirkning. Kjenner ikke til sprekker eller ujevnheter som er unaturlig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Flere nye kurser satt opp og koblet til av norges elektro. Huseier har i samråd med norgeselektro trukket rør, kabler, koblingsbokser, brytere, dimmere og stikkontakter. Tilkobling og sjekk av norgeselektro. Varmekabler lagt av huseier i samråd med norgeselektro som har koblet til og montert termostat.

Arbeid utført av: Norges Elektro

Document reference: 13260004

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Norgeselektro har kontrollert el-anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilgjengelig for alle beboere, ladeuttak i Hedrumgaten 7.

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

Beskrivelse: Huseier har selv revet gamle vegger, satt opp ny vegg mellom kjøkken og lite soverom. Montert opp nytt kjøkken. Satt opp gips på vegger og himling i stue/kjøkken og lite soverom. Alt rørlegger AS har montert oppvaskmaskin varmtvann bereder og oppvaskmaskin på kjøkken inkl. automatisk vannstoppeventil og komfyrvakt.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Borettslagets håndtverkere har skiftet ut råteskadet bord på terrassen i 2025.

Arbeid utført av: Borettslaget

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

Beskrivelse: Usikker hva det betyr, men bod i kjeller er pusset opp ved å legge på gips og isolasjon på en innvendig vegg samt malt overflater. Huseier har også lagt opp ledning for strøm til stikkontakter.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Jeg vil tro at Kaph AS har laget skaderapport etter vannlekkasje.

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:

Document reference: 13260004

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: Kun det som er vedtatt i 2025 og som fremgår i salgsoppgaven.

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260004

## 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 13260004

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| David Ofte | 5d17984babb98a93e4a2a fd95bcf93ddc1603ac3 | 20.01.2026 13:54:12 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 13260004

- 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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hedrumgaten 5, 3117 TØNSBERG** | |
| Dato for energimerking<br>**11.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-258527** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**162131133** |
| Gårdsnummer<br>**1008** | Bruksnummer<br>**23** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0102** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1948** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
| Bruksareal<br>**48,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**48,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**277,70 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**283,94 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**13 629 kWh** |




# Hedrumgaten 5, 3117 TØNSBERG

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Hedrumgaten 5, 3117 TØNSBERG

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Siri Graf Stenberg
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 13260004 .  Vår ref.: 3106-1-12  Dato: 07.01.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | KILEN I BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 955020421 |
| Andelseier: | Ofte, David |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 12 |
| Adresse: | Hedrumgaten 5, 3117 TØNSBERG |
| Andelsnummer: | 12 |
| Gnr. | 1008 |
| Bnr. | 23 |

Borettsinnskudd: Kr. 1 400,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 587751.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har avtale med Telenor (Canal Digital). I avtalen (Komplett) inngår kabelTV og Bredbånd. Avtalen er inkludert i faktura for felleskostnader. Andelseier kan bestille tillegg/oppgradering som faktureres særskilt. Dette kan være flere kanaler eller økt hastighet. Felleskostnadene dekker også strøm til varmtvannsberedere som står i kjeller, til de bad som er koblet til disse. Alle har mulighet til å koble seg til her. I tillegg er hver leilighet utstyrt med egen varmtvannsbereder på kjøkken, som andelseier selv er ansvarlig for. Det er parkeringsmuligheter for de som har bil, enten på biloppstillingsplass i gården utenfor huset eller langs veien. Det betales ikke leie for plassene. Det er ingen garasjer som tilhører borettslaget. Andelseierne i Tjøllinggaten 6 har hver sin private garasje. De betaler kr 25 hver pr måned, for forsikring av garasjen, og kr 74 pr måned for maling av garasjerekken. Nøkkelbestillinger: OBOS bestiller nøkler fra Nokas Teknikk AS. OBOS fakturerer bestillingsgebyr. Borettslaget har etablert to doble elbilladere. Disse står ved to av husene, men kan benyttes av alle med elbil.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 94817213175 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,35% |
| Restsaldo | 3 649 276,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2040 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |

| | |
|---|---|
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 94817237112 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,35% |
| Restsaldo | 978 648,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2033 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 399,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Terrasse | 183,00 | |
| Felleskostnad | 5 596,00 | |
| Mediaprodukter | 620,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 68,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 9 373,- |
| Annen formue: | 9 844,- |
| Gjeld: | 159 182,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 94817213175 |
| Restsaldo: | 116 673,48 |
| Kapitalkostnader: | 2 940,92 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 94817237112 |
| Restsaldo: | 31 292,49 |
| Kapitalkostnader: | 1 273,04 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 965,97,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jørn Steihaug pr. e-post: jorn.steihaug@obos.no eller telefon: 33 30 94 07.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Vivece Myhre Bjørndalen, e-post: kilen1@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

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

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

## Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

## Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

| | | |
|---|---|---|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | | Leilighetens adresse: |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3106
KILEN I BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i KILEN I 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:**

27. mai 2025 kl. 17:00, Røde Kors-huset, Hedrumgaten 4, 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.

**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. Søknad om ettergodkjenning, endring av balkong og tilstøtende uteområde – leil. 22, Hedrumgaten 13.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i KILEN I 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 navneopprop 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. 3106 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
2. 3106 Kilen I Borettslag.pdf
3. 3106 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000.

---

Sak 7

## Søknad om ettergodkjenning, endring av balkong og tilstøtende uteområde – leil. 22, Hedrumgaten 13.

**Forslag fremmet av:**
Carina Lassen, leil. 22, Hedrumgaten 13

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Forslag 1 er forslagsstillers forslag til vedtak.

Forslag 2 og 3 er to alternative forslag til vedtak fra styret.

Forslagene kan endres eller det kan legges til nye forslag til avstemming i generalforsamlingen.

Se vedlagt bilder og søknadsbrev.

**Styrets innstilling**

Det har for en tid tilbake blitt gjennomført en bygningsmessig endring på en balkong i borettslaget, hvor det ble satt inn vinduer og etablert et overbygg. Denne endringen ble verken godkjent av styret eller søkt om i henhold til gjeldende retningslinjer for borettslaget.

Styret vurderer tiltaket som et avvik fra borettslagets standard for balkonger og anser det som uheldig både med tanke på vedlikehold og prinsippet om likebehandling av andelseiere. For å sikre enhetlig standard og unngå særskilt vedlikeholdsbehov, ønsker styret å tilbakeføre balkongen til opprinnelig utforming.

Da leiligheten i Hedrumgaten 13 skulle selges på våren 2024, ble megler informert om styrets intensjon om å tilbakeføre balkongen til opprinnelig standard. Det ble også informert om at en levegg som privatiserer deler av fellesarealet kan bli fjernet, ettersom dette ikke er i tråd med borettslagets retningslinjer.

Det ble videre presisert at kostnadene forbundet med tilbakeføringen dekkes av borettslaget. Hensikten med tiltaket er å sikre like rammevilkår for alle andelseiere og opprettholde felleskapets interesser.

**Forslag til vedtak 1**

Søker med dette om å kunne sette inn skyvevindu på balkongen, beholde deler av leveggen og søker om midlertidig enerett på deler av fellesområdet tilstøtende min balkong. Legger ved bilder for forståelse. Alt jeg ønsker er å gjøre balkongen mer funksjonell, slik at den kan brukes på flere dager og under ulike værforhold, og beholde noe av leveggen.

**Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at balkongen i Hedrumgaten 13 tilbakeføres til opprinnelig standard. Dette innebærer fjerning av vinduer, overbygg og levegg som ikke er i samsvar med borettslagets retningslinjer. Kostnadene knyttet til tilbakeføringen foreslås dekket av borettslaget. Formålet med tiltaket er å sikre likebehandling av andelseiere, opprettholde en enhetlig og forskriftsmessig standard for balkonger og fellesarealer, samt å redusere risikoen for fremtidige, uforutsette vedlikeholdskostnader.

**Forslag til vedtak 3**

Andelseier gis tillatelse til å beholde den overbygde balkongen og montere skyvevinduer. Det forutsettes at det etableres en ny levegg, og at alt arbeid utføres forskriftsmessig av kvalifisert snekker eller tømrer. Arbeidet, inkludert montering av nye vinduer og sikring av at ytterkledning er i god stand, skal dekkes fullt ut av andelseier. Før borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret, må arbeidet være ferdigstilt og godkjent av styret. Styret fastsetter et månedlig balkongtillegg på kr 500,-. Det presiseres at dette tiltaket utgjør et avvik fra borettslagets standard for balkonger.

**Vedlegg**

4. Generalforsamling Bilder Hedrumgaten 13.pdf

5. Generalforsamlingen søknad fra Carina Lassen.pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vivece Myhre Bjørndalen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ronny Fadum

  Ronny har masse erfaring fra styrearbeid og kjenner borettslaget svært godt.

**Valg av 1 styremedlem 2** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bouchra Freberg

  Bouchra har vært varamedlem i styret tidligere og hun er informert om at hun blir nominert.
- Hanne Kristin Mæhlum

  Liker å få ting gjort og at alle blir hørt i sine saker. Tar ting med en gang.
  Alle skal ha det bra der de bor og føle seg trygge og hørt.
- Jannicke Opstad Karlsen

  Jannicke har sittet som varamedlem i styret og er godt kjent med dette.

**Valg av 2 valgkomitemedlem** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

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
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

---

## Styrets årsrapport

Styret bestående av Vivéce Bjørndalen, Ronny Fadum og Cecilie Langerud.

Hovedpunkter for styretsarbeid:

9 stk styremøter

Bytte av flere vinduer

Satt opp nytt rekkverk på trapp hvor dette var et behov.

Inngått avtale om tujahekk beskjæring og snømåking, som foreslått på generalforsamling.

Behandlet klagesaker

Inngått ny skadedyr avtale

Deltatt i konfliktmøte mellom naboer

Satt opp høyere gjerde  som følger lovlig standard mellom eiendom i Hedrumgaten og Tjøllinggaten.

Piperehabilitering der VIB har pålagt dette.

Fulgt opp vannskadesaker opp mot forsikring andelseiere.

Rørleggerarbeid på tette rør.

# 3106 Kilen I 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**
Det er ingen vesentlige avvik i resultatregnskapet.

**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**
I tillegg til ordinær drift og vedlikehold, er det budsjettert med kr 100.000 til større vedlikehold.

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i KILEN I BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILEN I BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

### 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 Dokumentnøkkel: 7OIGW-KM27T-NVNZE-XS8YL-VG0K0-J2LMM

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*
*2025-05-05 11:47:20 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 7OIGW-KM27T-NVNZE-XS8YL-VG0K0-J2LMM*

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.

**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.

# KILEN I BORETTSLAG
# ORG.NR. 955 020 421, KUNDENR. 3106

## 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.** | | **377 540** | **232 253** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 176 067 | -839 400 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | | 0 | 1 225 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | **15** | -248 154 | -239 318 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -38 | -995 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-72 125** | **145 287** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **305 415** | **377 541** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 314 767 | 387 328 |
| Kortsiktig gjeld | -9 352 | -9 787 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **305 415** | **377 541** |

## KILEN I BORETTSLAG
## ORG.NR. 955 020 421, KUNDENR. 3106

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 009 116 | 1 833 428 | 1 999 000 | 2 240 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 3 174 | 0 | 0 | 4 000 |
| Andre inntekter | 3 | 7 857 | 42 839 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 020 147** | **1 876 267** | **1 999 000** | **2 244 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 985 | -11 985 | -11 985 | -12 000 |
| Styrehonorar | 5 | -85 000 | -85 000 | -85 000 | -85 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 838 | -7 154 | -6 500 | -7 900 |
| Forretningsførerhonorar | | -140 770 | -134 029 | -142 000 | -149 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -9 058 | -93 749 | -5 000 | -7 000 |
| Kontingenter | | -6 400 | -6 400 | -6 400 | -6 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -299 240 | -1 266 638 | -240 000 | -290 000 |
| Forsikringer | | -169 875 | -114 126 | -126 000 | -190 000 |
| Festeavgift | | -8 753 | -12 022 | -12 022 | -12 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -483 417 | -425 370 | -480 000 | -552 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | 0 | -5 306 | 0 | -5 000 |
| Energi/fyring | | -108 125 | -102 112 | -140 000 | -120 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -183 200 | -201 760 | -198 000 | -211 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -40 405 | -21 065 | -25 800 | -113 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 553 065** | **-2 486 716** | **-1 478 707** | **-1 760 800** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **467 081** | **-610 449** | **520 293** | **483 200** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 139 | 3 863 | 500 | 1 000 |
| Finanskostnader | 12 | -293 153 | -232 814 | -306 360 | -280 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-291 014** | **-228 951** | **-305 860** | **-279 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **176 067** | **-839 400** | **214 433** | **204 200** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -839 400 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 176 067 | 0 | | |

# KILEN I BORETTSLAG
# ORG.NR. 955 020 421, KUNDENR. 3106

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 1 294 407 | 1 294 407 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 6 858 | 7 858 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 301 265** | **1 302 265** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 72 206 | 11 253 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 242 547 | 376 060 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 15 | 14 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **314 767** | **387 328** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 616 032** | **1 689 592** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 32 * 100 | | 3 200 | 3 200 |
| Udekket tap | 14 | -3 338 237 | -3 514 304 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-3 335 037** | **-3 511 104** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 4 891 263 | 5 139 417 |
| Borettsinnskudd | 16 | 44 800 | 44 800 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 5 654 | 6 692 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **4 941 717** | **5 190 909** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 795 | 8 217 |
| Påløpte renter | | 1 557 | 1 570 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **9 352** | **9 787** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 616 032** | **1 689 592** |
| Pantstillelse | 18 | 5 500 000 | 5 500 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Tønsberg, 15.04.2025
Styret i Kilen I Borettslag

Vivece Myhre Bjørndalen /s/ Cecilie Langerud /s/ Ronny Fadum /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.

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 736 256 |
| TV/Bredbånd | 221 440 |
| Terrasse | 46 668 |
| Maling garasjer Tjøllinggt 6 | 3 552 |
| Forsikring garasjer Tjøllinggt 6 | 1 200 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 009 116** |

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

| | |
|---|---|
| Utbetalt miljøfond | 7 857 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **7 857** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -11 985 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-11 985** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 838.

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

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -938 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 120 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-9 058** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -140 713 |
| Drift/vedlikehold elektro | -37 144 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -101 660 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -6 632 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -3 091 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-299 240** |

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

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

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | -483 417 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-483 417** |

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

| | |
|---|---|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -1 563 |
| Driftsmateriell | -3 835 |
| Snørydding | -28 000 |
| Andre fremmede tjenester | -1 008 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 200 |
| Andre kontorkostnader | -2 100 |
| Bank- og kortgebyr | -2 450 |
| Velferdskostnader | -250 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-40 405** |

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

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 100 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 39 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **2 139** |

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

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -227 936 |
| HANBA4 | -65 217 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-293 153** |

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

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi 1947 | 1 294 407 |
| **SUM BYGNINGER** | **1 294 407** |

Tomten er festet.
Gnr.1007/bnr.210 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**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: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
**HANDELSBANKEN**
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2020 | -4 655 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 692 575 | |
| Nedbetalt i år | 151 826 | |
| | | -3 810 599 |

**Handelsbanken**
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2023 | -1 225 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 48 008 | |
| Nedbetalt i år | 96 328 | |
| | | -1 080 664 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-4 891 263** |

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

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1947 | -44 800 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-44 800** |

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

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -5 654 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-5 654** |

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

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 44 800 |
| Pantelån | 4 891 263 |
| **TOTALT** | **4 936 063** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 1 294 407 |
| **TOTALT** | **1 294 407** |

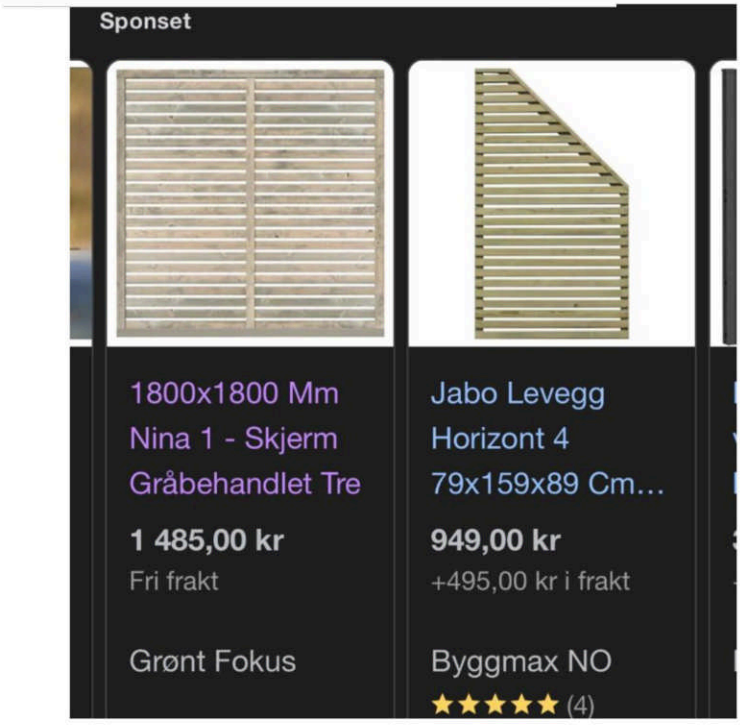









11:03
GRØNT FOKUS
EN DEL AV BYGGMAX
Startside > Vinterhage og hagestue
> Skyvbare og faste partier
-20%*
SVENSK PRODUSERT
SOMMER - OPTIMAL
SKYVEVINDU
4.4 (2155 vurderinger)


Sponset
1800x1800 Mm
Nina 1 - Skjerm
Gråbehandlet Tre
1 485,00 kr
Fri frakt
Grønt Fokus
Jabo Levegg
Horizont 4
79x159x89 Cm...
949,00 kr
+495,00 kr i frakt
Byggmax NO
(4)

Dato: 14.04.2025

Generalforsamling v/Obos

Søknad om ettergodkjenning, endring av balkong og tilstøtende uteområde – Hedrumgaten 13.

Undertegnede kjøpte leilighet H0102 Hedrumgaten 13, i juli 2024. Det er satt opp en levegg med dør mot et fellesområde tilstøtende min balkong. Det er også satt opp to lettvegger med vinduer på balkongen, begge er satt opp for 10-12 år siden. Eieren som utførte dette hadde fått en muntlig godkjenning av styret på den tiden. Tiltaket har stått uendret siden den tid. Dette er plutselig blitt et tema fordi det ikke foreligger en godkjenning.

Nå ønsker styret at veggene på balkongen skal ned og samtidig gjøre utbedringer på min balkong. Utbedringen er jeg positiv til, hvis det hadde vært mulig å få sette inn et skyvevindu på den lengste siden av balkongen. Da vil det bli fastmontert ett vindu, og resten kan skyves ut/inn for å skjerme mot vær og vind slik at man kan benytte balkongen uavhengig av været. En slik løsning vil ikke bare gjøre balkongen langt mer funksjonell og anvendelig året rundt, men også bidra til å øke leilighetens attraktivitet og verdi.

Videre ønsker styret at leveggen på fellesområdet også fjernes, jeg har forståelse for at fellesområdet skal være for alle. Men måten dette fellesområdet ligger på, er det unaturlig for andre å oppholde seg. Med bakgrunn i ovenstående, søker jeg samtidig om enerett til bruk av det aktuelle uteområdet, i tråd med informasjonen på Obos sine egne nettsider:

> «Når man kjøper en leilighet eller seksjon i et sameie, kan man få midlertidig enerett til deler av et fellesareal. (…) Denne eneretten til bruk tilhører den enkelte seksjonseieren og kan disponeres eksklusivt.»

Det er også viktig å nevne at dette området har vært brukt eksklusivt av denne leiligheten i over et tiår, uten protester. Undertegnede fjerner gjerne deler av leveggen, og kan med glede gjøre den lavere, da den er unaturlig høy. Men grunnen til det, er at hekken har vært like høy før den ble klippet før jeg kjøpte boligen. Legger ved bilder på den aktuelle leveggen og andre mulige levegger, som jeg eventuelt kan betale selv.

En annen viktig faktor jeg mener bør presiseres, er at dersom man går tilbake og ser på årsprotokollene – som finnes helt tilbake til 2012 – ser man at det samme styremedlemmet som sitter i dag, satt også i styret da dette ble tatt opp og bygget.

Oppsummering:

Søker med dette om å kunne sette inn skyvevindu på balkongen, beholde deler av leveggen og søker om midlertidig enerett på deler av fellesområdet tilstøtende min balkong. Legger ved bilder for forståelse. Alt jeg ønsker er å gjøre balkongen mer funksjonell, slik at den kan brukes på flere dager og under ulike værforhold, og beholde noe av leveggen.

Med vennlig hilsen
Carina Lassen

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
**Selskapsnummer:** 3106 **Selskapsnavn:** KILEN I 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.

# Protokoll til årsmøte 2025 for KILEN I BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 955020421
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 17:00, Røde Kors-huset, Hedrumgaten 4, Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter navneopprop 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 Oskar Borvik Berland og Ronnie Helmersen 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 85.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Søknad om ettergodkjenning, endring av balkong og tilstøtende uteområde – leil. 22,- Hedrumgaten 13.

Fremmet av: Carina Lassen, leil. 22, Hedrumgaten 13

Forslag 1 er forslagsstillers forslag til vedtak.

Forslag  2 og 3 er to alternative forslag til vedtak fra styret.

Forslagene kan endres eller det kan legges til nye forslag til avstemming i generalforsamlingen.

Se vedlagt bilder og søknadsbrev.

**Styrets innstilling**
Det har for en tid tilbake blitt gjennomført en bygningsmessig endring på en balkong i borettslaget, hvor det ble satt inn vinduer og etablert et overbygg. Denne endringen ble verken godkjent av styret eller søkt om i henhold til gjeldende retningslinjer for borettslaget.

Styret vurderer tiltaket som et avvik fra borettslagets standard for balkonger og anser det som uheldig både med tanke på vedlikehold og prinsippet om likebehandling av andelseiere. For å sikre enhetlig standard og unngå særskilt vedlikeholdsbehov, ønsker styret å tilbakeføre balkongen til opprinnelig utforming.

Da leiligheten i Hedrumgaten 13 skulle selges på våren 2024, ble megler informert om styrets intensjon om å tilbakeføre balkongen til opprinnelig standard. Det ble også informert om at en levegg som privatiserer deler av fellesarealet kan bli fjernet, ettersom dette ikke er i tråd med borettslagets retningslinjer.

Det ble videre presisert at kostnadene forbundet med tilbakeføringen dekkes av borettslaget. Hensikten med tiltaket er å sikre like rammevilkår for alle andelseiere og opprettholde felleskapets interesser.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Søker med dette om å kunne sette inn skyvevindu på balkongen, beholde leveggen og søker om bruksrett på deler av fellesområdet tilstøtende min balkong. Legger ved bilder for forståelse. Alt jeg ønsker er å gjøre balkongen mer funksjonell, slik at den kan brukes på flere dager og under ulike værforhold, og beholde noe av leveggen.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret foreslår at balkongen i Hedrumgaten 13 tilbakeføres til opprinnelig standard. Dette innebærer fjerning av vinduer, overbygg og levegg som ikke er i samsvar med borettslagets retningslinjer. Kostnadene knyttet til tilbakeføringen foreslås dekket av borettslaget. Formålet med tiltaket er å sikre likebehandling av andelseiere, opprettholde en enhetlig og forskriftsmessig standard for balkonger og fellesarealer, samt å redusere risikoen for fremtidige, uforutsette vedlikeholdskostnader.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 3:**
Andelseier gis tillatelse til å montere skyvevinduer. Borettslaget sørger for vedlikehold av levegg. Innsetting av skyvevinduer utføres forskriftsmessig av kvalifisert snekker eller tømrer. Arbeidet, inkludert montering av skyvevinduer , skal dekkes fullt ut av andelseier. Før borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret, må arbeidet være ferdigstilt og godkjent av styret. Styret fastsetter et månedlig balkongtillegg på kr 350-. Det presiseres at dette tiltaket utgjør et avvik fra borettslagets standard for balkonger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 8. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Vivece Myhre Bjørndalen

Følgende stilte til valg:
Vivece Myhre Bjørndalen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Anette Kjøle

Følgende stilte til valg:
Anette Kjøle

**Styremedlem 2 (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ronny Fadum

Følgende stilte til valg:
Ronny Fadum

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Bouchra Freberg

Jannicke Opstad Karlsen

Følgende stilte til valg:
Bouchra Freberg
Hanne Kristin Mæhlum
Jannicke Opstad Karlsen

**Valgkomitemedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Julie Gjerstad
Carina Lassen

Følgende stilte til valg:
Julie Gjerstad
Carina Lassen

## 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:
Vivéce M. Bjørndalen

Følgende stilte til valg:
Vivéce M. Bjørndalen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Carina Lassen

Følgende stilte til valg:
Carina Lassen

Til å signere protokollen:

| | | |
|---|---|---|
| Jørn Steihaug /s/<br>Møteleder og protokollfører | Oskar Borvik Berland /s/<br>Protokollvitne | Ronnie Helmersen /s/<br>Protokollvitne |

# Vedtekter for Kilen I Borettslag

org. nr: 955 020 421

vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2013.
Endring på generalforsamling 13.06.22.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Kilen I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- - 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 èn 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 èn 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) Nekter 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 èn 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. Borett og overlating av bruk

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**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 èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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 i fellesareal (ikke private), 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 andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to 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
- Valg av delegert med vara til OBOS generalforsamling
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 framtredende 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Husordensregler for Kilen I Borettslag

Andelseier/beboer er pliktig å sette seg inn i reglementet samt gjøre seg kjent med "Vedtekter for Kilen I Borettslag". Vi ber deg ta vare på dokumentene og overlevere dem til neste eier/beboer.
Det er den enkelte andelseier som er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt, og vi gjør dem oppmerksom på at grovt mislighold av husordensreglene vil kunne føre til tvangssalg.

Husordensreglementet innebærer ikke bare plikter, men er ment til å sikre orden, ro og hygge for deg og naboene dine.

1. **Vis hensyn!** Hverdager mellom kl 23.00 og 07.00 (24.00-0900 på natt til lørdag -og søndag): Demp musikk og tv, unngå å bruke støvsuger, musikkinstrumenter ol. som kan forstyrre naboens søvn. Opplag av tilhenger, båt ol. skal ikke medføre dine naboer ulemper. Tenk også på hvor bil, sykler etc. parkeres.

2. **Hold orden!** Alle plikter å ta sin del av rengjøring av fellesarealer, hagearbeid og snømåking. Vi anbefaler at hver husstand enes om en ordning hvor dette utføres ukentlig. Hage og uteareal skal holdes ryddig. Om dette ikke blir fulgt, vil styret kunne innhente fagfolk til å utføre arbeide på husstandens bekostning. Husk å lufte ut fra både loft og kjeller sommerstid, samt sørge for at alle vinduer er stengt vinterhalvåret. Avfall sorteres best mulig, og kastes i merkede avfallsdunker. Hage- og grovavfall skjer vår og høst.

3. **Sikkerhet først!** Hold ytterdøren låst. Dette for å unngå tyveri, selgere og uvedkommende. Legg ikke mat utenfor bygningene (til fuglene og andre smådyr) da dette kan tiltrekke rotter og mus til eiendommene. Bind, bleier etc. må ikke kastes i toalettet- da dette kan forårsake tilstopping. Eventuelt kostnader ved mislighold vil bli belastet ansvarlig beboer.
   Tømming av vannlås og rengjøring av sluk besørges av borettshavere selv. Alle beboere må vite hvor hovedstoppekranen til vannet er.
   Det skal årlig foretas egenkontroll ved hjelp av ulevert skjema.
   Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong- kun gass og elektrisk grill.
   La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren, og bruk aldri stearinlys i disse rommene.
   Det er strengt forbudt å lagre gassbeholder, parafinfat ol. innendørs.
   Se til at du har seriekoblet røykvarsler, og at batteriene fungerer.

4. **Meld ifra!** Borettslaget har kjøpt inn diverse felles verktøy, redskaper og snøfresere. Disse er utplassert på forskjellige adresser, men er felles eie. Pass på at det settes tilbake etter bruk på riktig adresse. Er det feil/mangler på utstyret meldes dette ifra til styret. Ser du skader/feil/mangler på eller i bygningene ber vi deg melde ifra til styret snarest mulig. Batteri og lyspærer til røykvarsler og lamper i fellesarealer fåes gratis av styret.

5. **Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Kilen I Borettslag:**
   - Varmepumpen skal stå på bakken eller monteres på grunnmuren. Den skal ikke henge på kledningen eller balkonger.
   - Varmepumpen skal ikke monteres langs innkjøring eller annen plass der den kan være i veien for ferdsel eller parkering.
   - Varmepumpen skal være av en slik kvalitet og i en slik stand at den ikke støyer eller skaper vibrasjoner som kan sjenere andre leiligheter i bygningen.
   - Dersom varmepumpen skaper støy eller vibrasjoner som andre i huset klager på, vil styret vurdere om varmepumpen skal holdes helt eller delvis avslått til problemet er utbedret.
   - Om kvalitet, tilstand eller plassering av varmepumpen fører til støy, vibrasjon eller at rømningsveier stenges, må varmepumpen byttes ut, vedlikeholdes eller flyttes på andelseiers bekostning.
   - Montering og oppkobling skal kun gjøres av godkjente montører og elektriker.
   - Styret skal informeres i forkant av monteringen slik at styret kan befare med andelseier og se på plassering o.l.

6. **Diverse:** Dyrehold; det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget uten skriftlig godkjenning fra styret. Dette gjelder både ved nyanskaffelse, og om man er i besittelse av hund eller katt før tildeling av andel. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboer med tanke på allergi, lukt, og/eller lyd. Utstyr som følger leiligheten skal ikke tas med ved flytting; Dekoder, modem, seriekoblet røykvarsel, vedtekter og ordensreglement følger bolig.

Ellers gjelder Kardemommeloven:

***"Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill,***

***og for øvrig kan man gjøre som man vil"***

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Siri Graf Stenberg
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 13260004 .  Vår ref.: 3106-1-12  Dato: 16.01.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | KILEN I BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 955020421 |
| Andelseier: | Ofte, David |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 12 |
| Adresse: | Hedrumgaten 5, 3117 TØNSBERG |
| Andelsnummer: | 12 |
| Gnr. | 1008 |
| Bnr. | 23 |

Borettsinnskudd: Kr. 1 400,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 587751.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har avtale med Telenor (Canal Digital). I avtalen (Komplett) inngår kabelTV og Bredbånd. Avtalen er inkludert i faktura for felleskostnader. Andelseier kan bestille tillegg/oppgradering som faktureres særskilt. Dette kan være flere kanaler eller økt hastighet. Felleskostnadene dekker også strøm til varmtvannsberedere som står i kjeller, til de bad som er koblet til disse. Alle har mulighet til å koble seg til her. I tillegg er hver leilighet utstyrt med egen varmtvannsbereder på kjøkken, som andelseier selv er ansvarlig for. Det er parkeringsmuligheter for de som har bil, enten på biloppstillingsplass i gården utenfor huset eller langs veien. Det betales ikke leie for plassene. Det er ingen garasjer som tilhører borettslaget. Andelseierne i Tjøllinggaten 6 har hver sin private garasje. De betaler kr 25 hver pr måned, for forsikring av garasjen, og kr 74 pr måned for maling av garasjerekken. Nøkkelbestillinger: OBOS bestiller nøkler fra Nokas Teknikk AS. OBOS fakturerer bestillingsgebyr. Borettslaget har etablert to doble elbilladere. Disse står ved to av husene, men kan benyttes av alle med elbil.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 94817213175 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,35% |
| Restsaldo | 3 643 772,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2040 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |

| | |
|---|---|
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenr.: | 94817237112 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,35% |
| Restsaldo | 969 870,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2033 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 4 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 399,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Terrasse | 183,00 | |
| Felleskostnad | 5 596,00 | |
| Mediaprodukter | 620,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 68,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 9 373,- |
| Annen formue: | 9 844,- |
| Gjeld: | 159 182,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 94817213175 |
| Restsaldo: | 116 497,51 |
| Kapitalkostnader: | 2 941,25 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
| Lånenummer: | 94817237112 |
| Restsaldo: | 31 011,80 |
| Kapitalkostnader: | 1 273,18 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 509,31,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jørn Steihaug pr. e-post: jorn.steihaug@obos.no eller telefon: 33 30 94 07.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Vivece Myhre Bjørndalen, e-post: kilen1@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

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

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

**Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

**Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

| | | |
|---|---|---|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | | Leilighetens adresse: |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

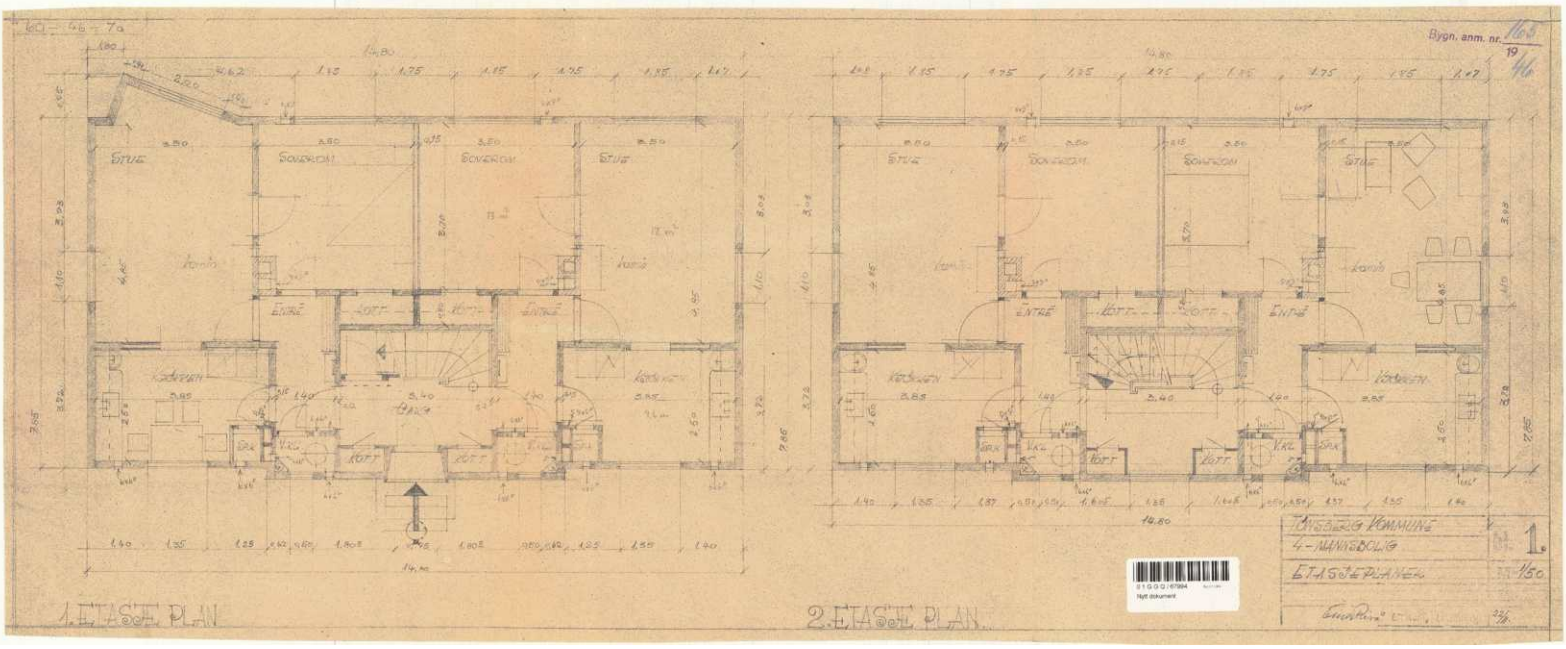
Oppdragsansvarlig e-post: _____

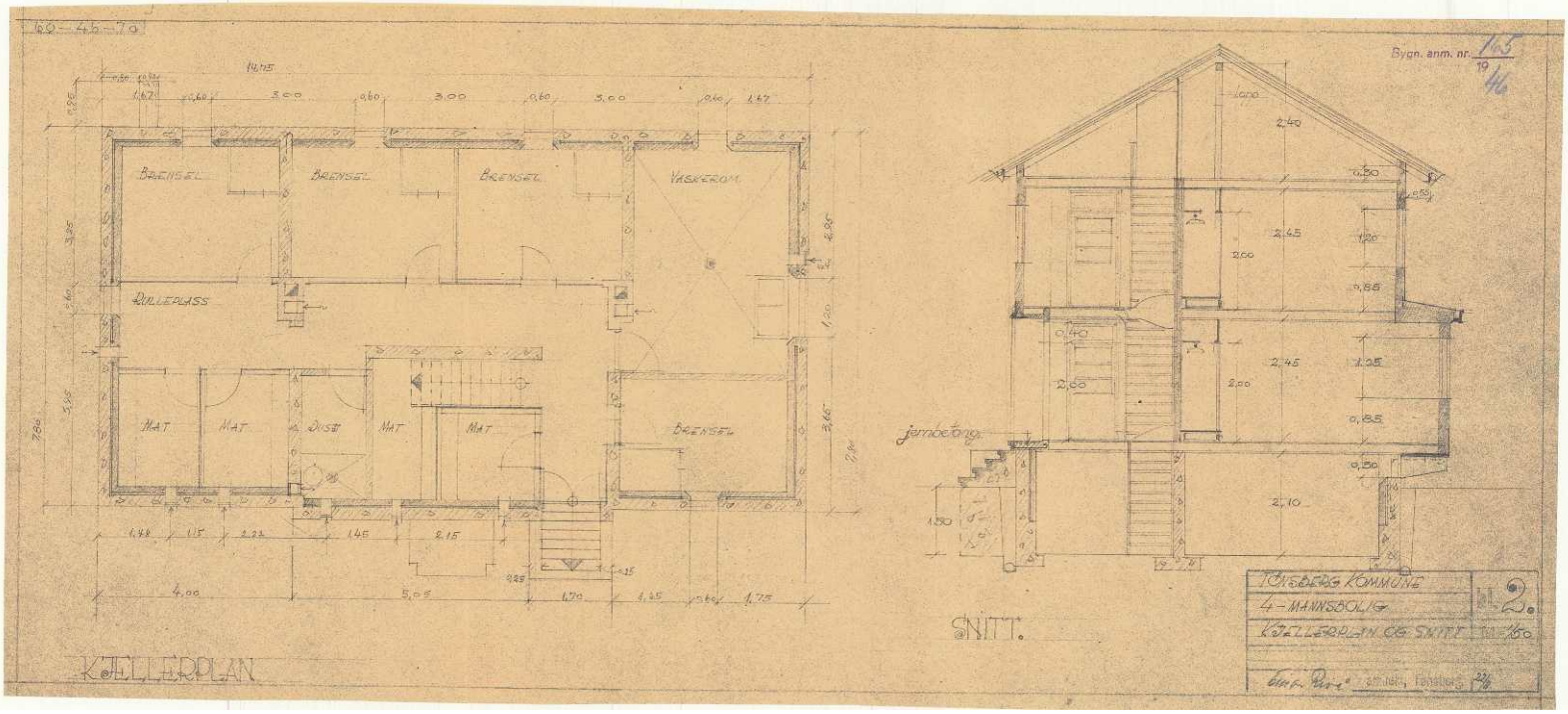
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

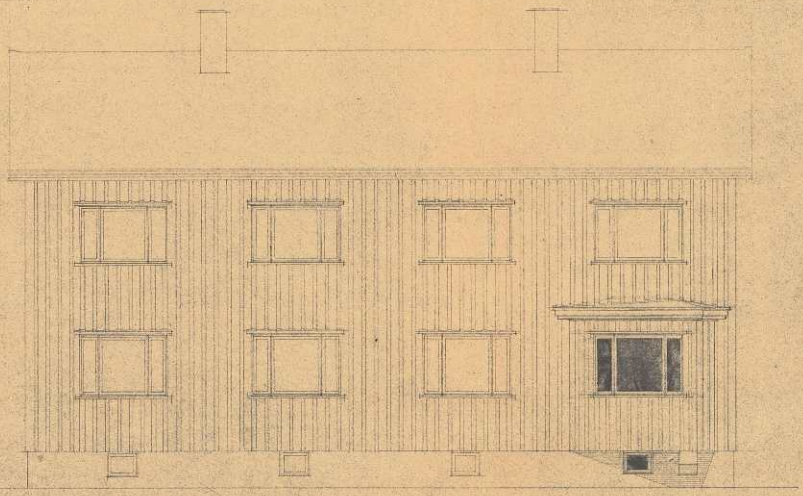
_____
Borettslagets stempel og underskrift


Bygn. anm. nr. 1103/19
1. ETASJE PLAN
2. ETASJE PLAN
TØNSBERG KOMMUNE
4-MANNSBOLIG
ETASJEPLANER
1:50
STUE
SOVEROM
ENTRÉ
KJØKKEN
KOTT
GARD
VASK

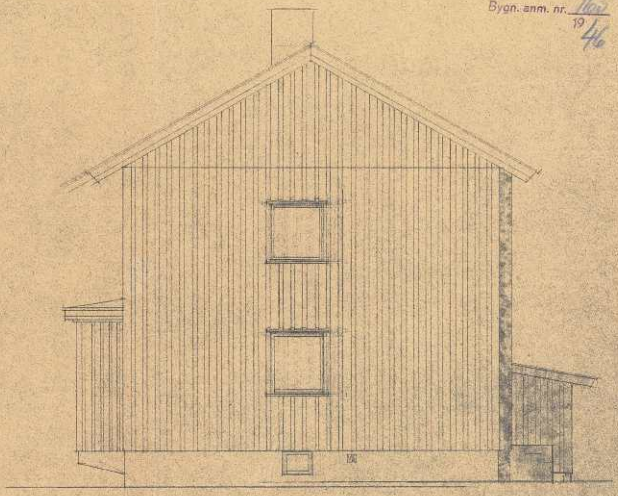

BRENSEL
BRENSEL
BRENSEL
VASKEROM
DUELEPLASS
MAT
MAT
DISS
MAT
MAT
BRENSEL
14,75
3,00
3,00
3,00
4,00
5,05
4,70
1,75
KJELLERPLAN
SNITT.
jordoverflate
2,40
2,45
2,60
2,45
2,00
2,60
2,10
1,50
TØNSBERG KOMMUNE
4-MANNSBOLIG
KJELLERPLAN OG SNITT
Bygn. anm. nr. 165/46

60-46-3a

Bygn. anm. nr. 1665 19 46



ØSTFASADE

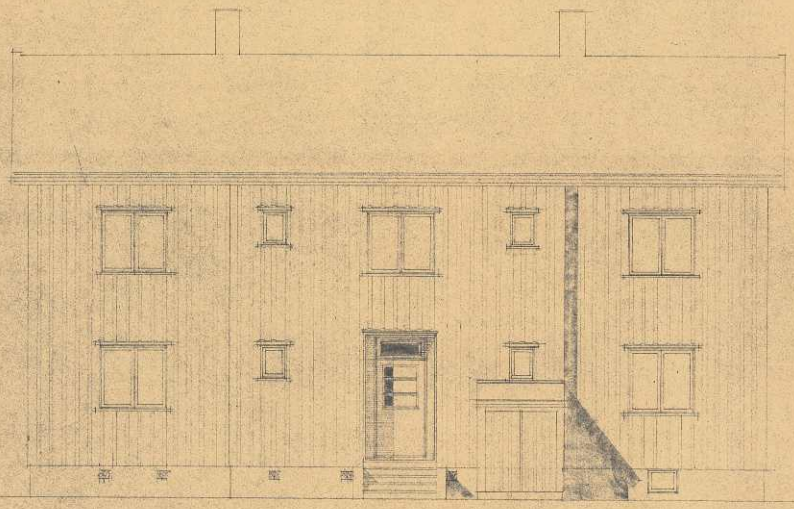


NORDGAVL

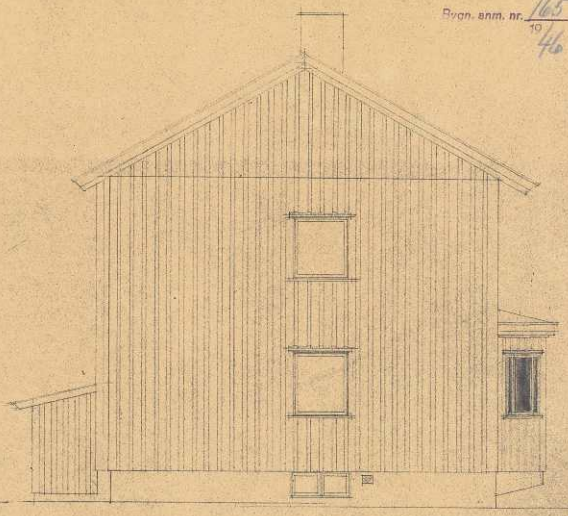
TØNSBERG KOMMUNE
4 MANNSBOLIG VED
HEDRUMSGATEN
FASADER
M 1:50
Tegnet av Rune Hald Tromsø 23/4

60-46-7a

Bygn. anm. nr. 165/46



GÅRDSFASADE



SYDGAVL

| | |
|---|---|
| TØNSBERG KOMMUNE | Nr. 4 |
| 4-MANNSBOLIG VED | |
| HERLUMSGATEN | M: |
| FASADER | M=1/50 |
| Arne Pran arkitekt, Tønsberg | 23/1 |

# Ferdigattest.

meddelt for det for Tøy. Boligbyggelag
utf. v/ byggm. Harald Hansen
anmeldte bygningsarbeide på Hedrumgt. 5

nemlig oppf: av 4 manns bolig.
i kje. Klosettgulver mangler
linoleum.

Tønsberg den 20. mars 1948.

R Ofstad

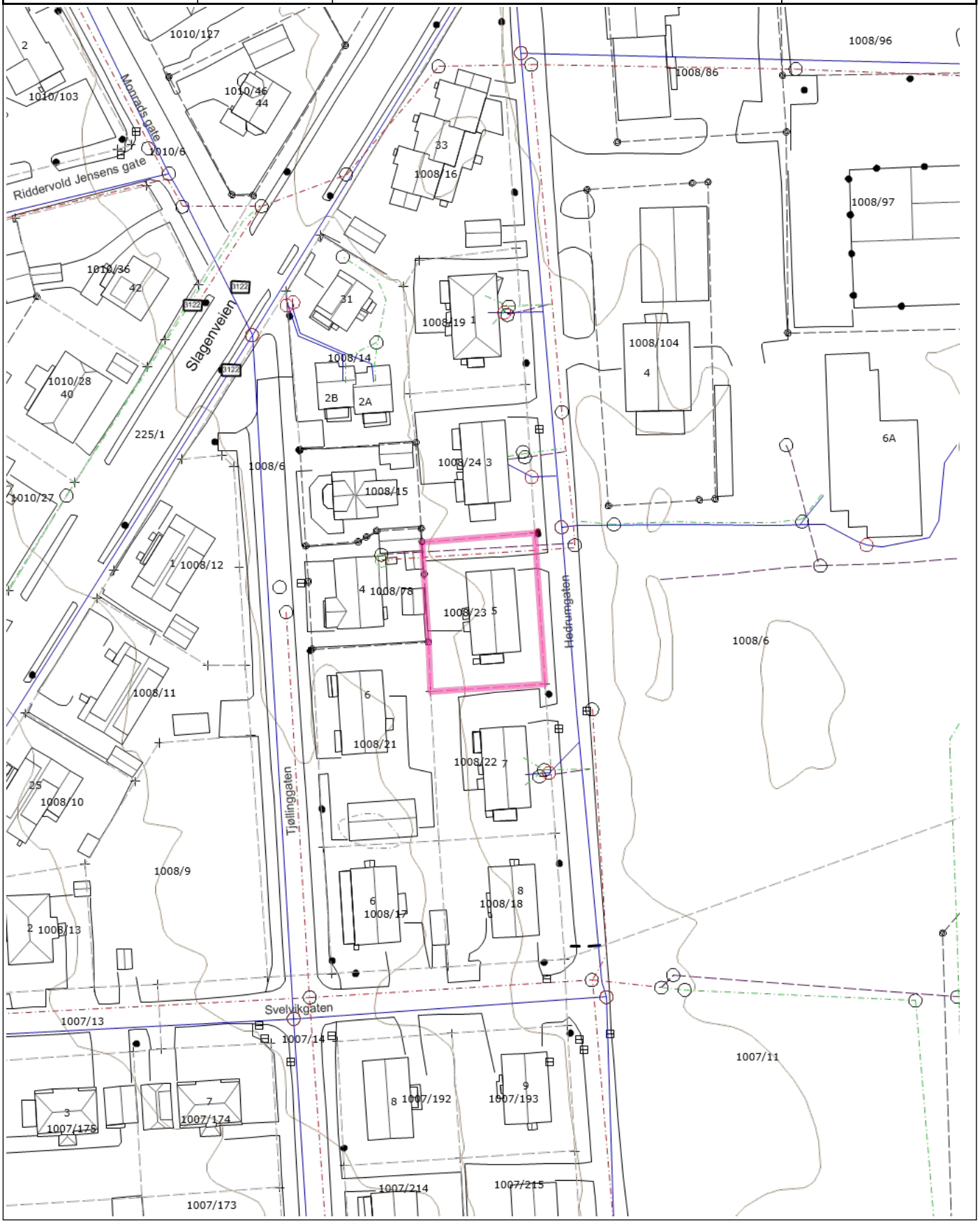
01 G G M / 67990
Nytt dokument

Tønsberg kommune

# Oversiktskart med VA

| Eiendom: | Gnr: 1008 | Bnr: 23 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hedrumgaten 5<br>3117 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

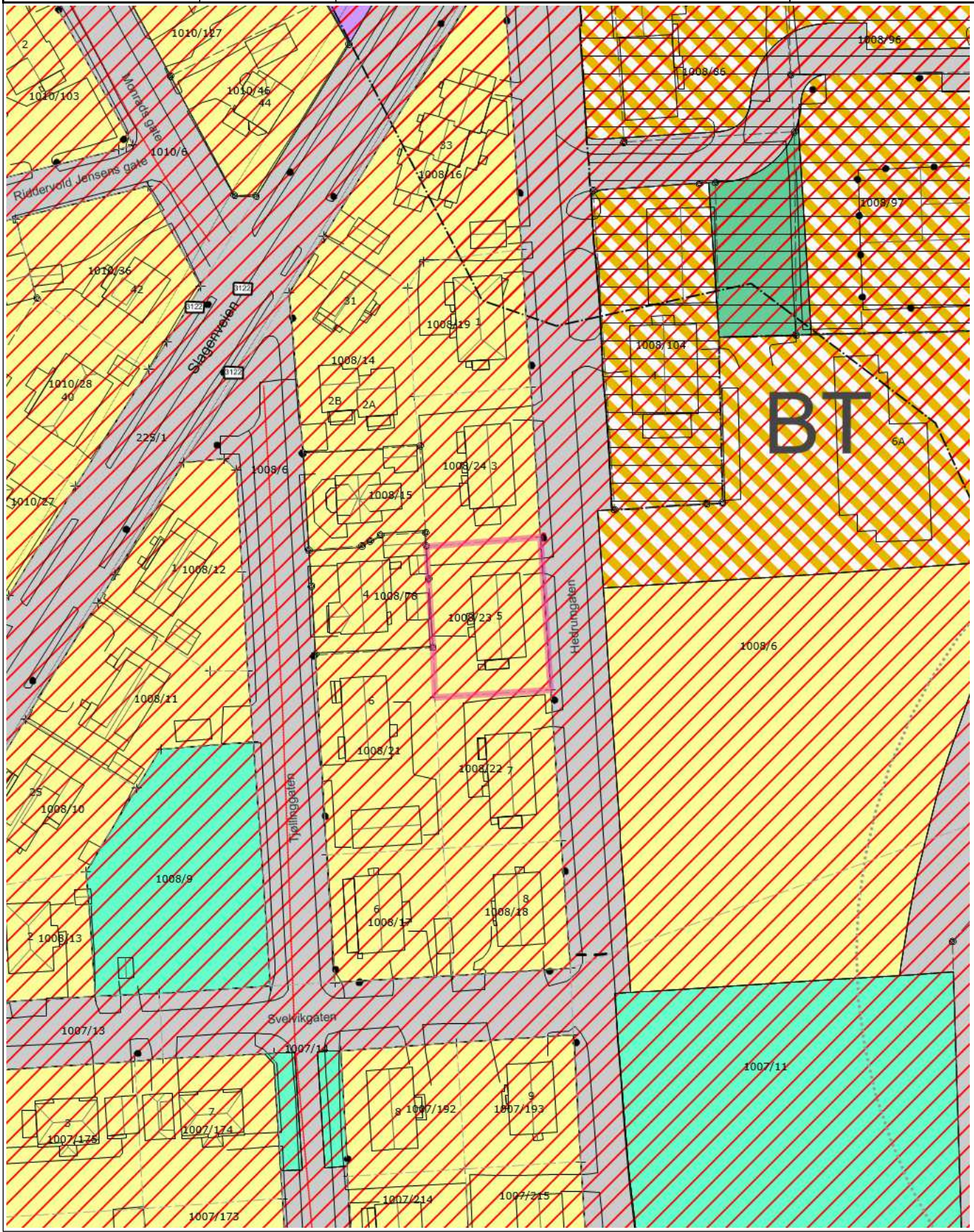
- Brannventil
- Kran
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 1008 | Bnr: 23 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hedrumgaten 5<br>3117 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

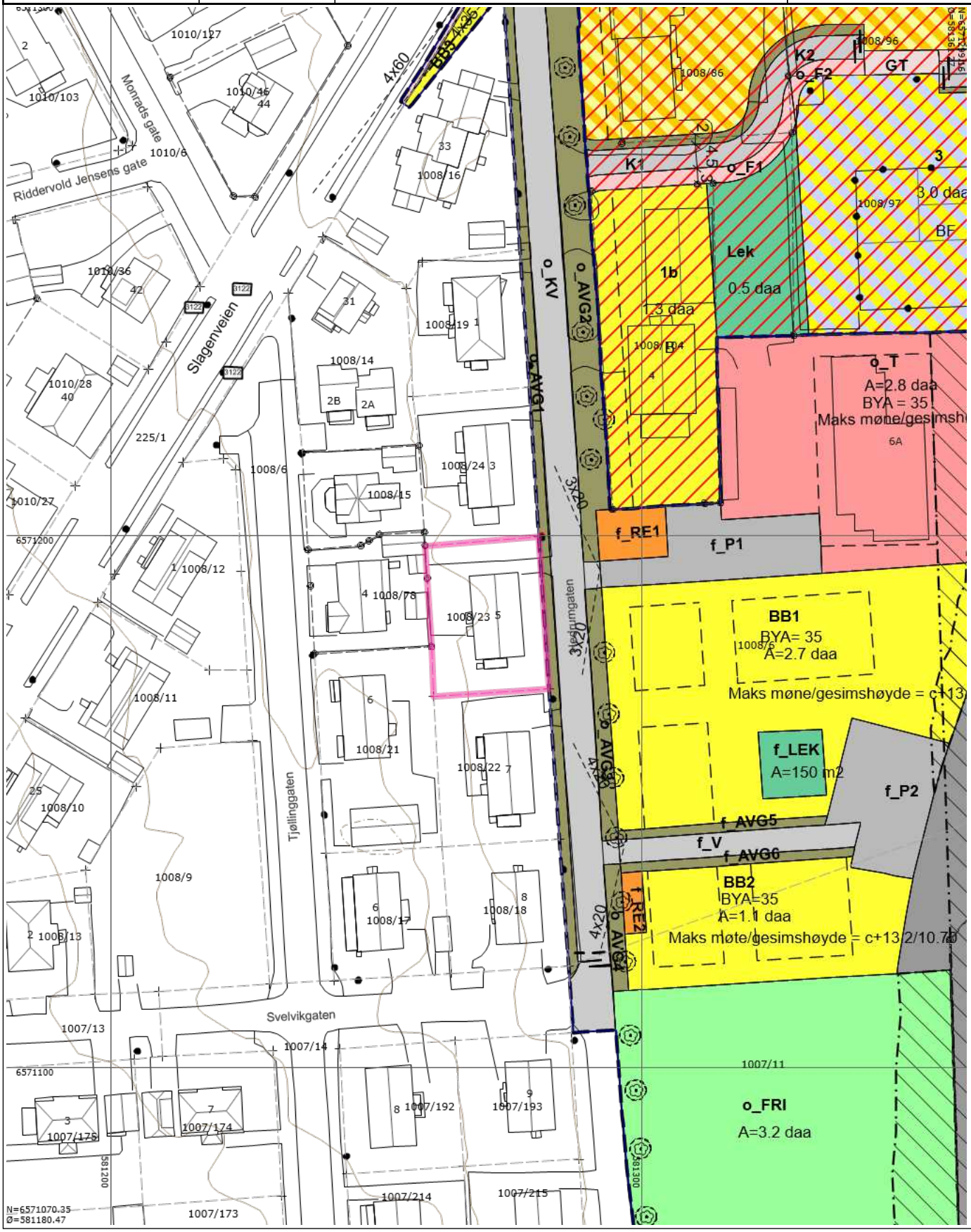
- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

# Reguleringsplaner

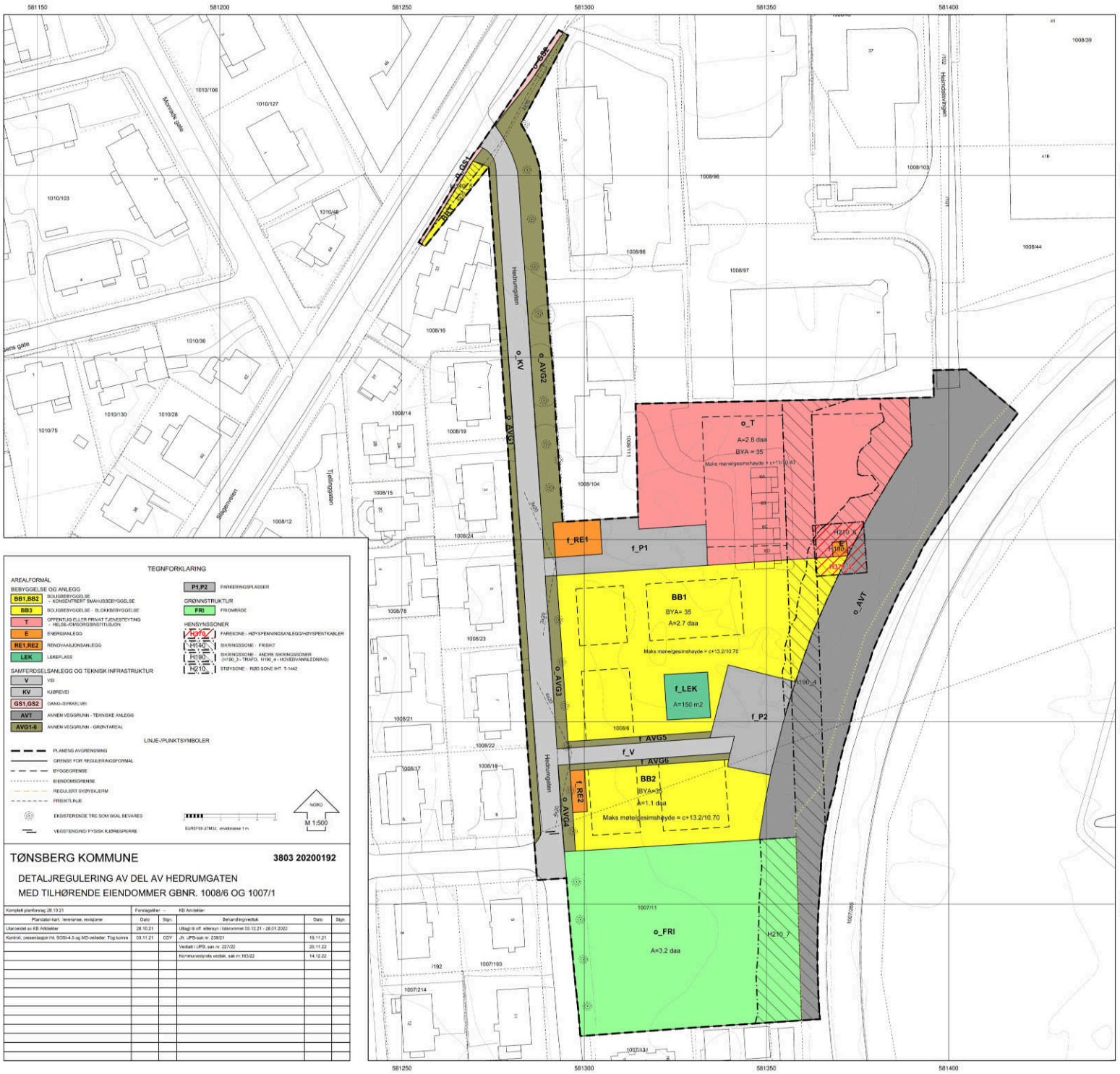
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 1008 | Bnr: 23 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Hedrumgaten 5<br>3117 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | Del av Hedrumgaten med tilhørende eiendo | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- Vegstengning/fysisk kjøresperre
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Rød sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Friområde
- Forsenkningskurve
- Høydekurve




TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BB1,BB2 BOLIGBEBYGGELSE - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
- BB3 BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE
- T OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING - HELSE-/OMSORGSINSTITUSJON
- E ENERGIANLEGG
- RE1,RE2 RENOVASJONSANLEGG
- LEK LEKEPLASS

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- V VEI
- KV KJØREVEI
- GS1,GS2 GANG-/SYKKELVEI
- AVT ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- AVG1-6 ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL

- P1,P2 PARKERINGSPLASSER

GRØNNSTRUKTUR

- FRI FRIOMRÅDE

HENSYNSSONER

- H370 FARESONE - HØYSPENNINGSANLEGG/HØYSPENTKABLER
- H140 SIKRINGSSONE - FRISIKT
- H190 SIKRINGSSONE - ANDRE SIKRINGSSONER (H190_3 - TRAFO, H190_4 - HOVEDVANNLEDNING)
- H210 STØYSONE - RØD SONE IHT. T-1442

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SIKTLINJE
- FRISIKTLINJE
- EKSISTERENDE TRE SOM SKAL BEVARES
- VEGSTENGING/ FYSISK KJØRESPERRE

EUREF89-UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

# TØNSBERG KOMMUNE

**3803 20200192**

## DETALJREGULERING AV DEL AV HEDRUMGATEN MED TILHØRENDE EIENDOMMER GBNR. 1008/6 OG 1007/1

| Komplett planforslag 28.10.21 | Forslagsstiller: - | | KB Arkitekter | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Prandzisti-kart, leveranse, revisjoner | Dato | Sign. | Behandling/vedtak | Dato | Sign. |
| Utarcelist av KB Arkitekter | 28.10.21 | | Utlegg til off. ettersyn i tidsrommet 03.12.21 - 28.01.2022 | | |
| Kontrol, overstasjon IN, SOSI-4.5 og MD-veileder, Tog komm | 03.11.21 | CDY | Jfr. UPS-sak nr. 219/21 | 19.11.21 | |
| | | | Vedtatt i UPS, sak nr. 227/22 | 25.11.22 | |
| | | | Kommunestyrets vedtak, sak nr.163/22 | 14.12.22 | |

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

# Detaljregulering for del av Hedrumgaten med tilhørende eiendommer gbnr 1008/6 og 1007/11.

## Bestemmelser

PlanID: *3803 20200192*

Tilhørende plankart: *25.10.2022*

| **Fase** | **Dato** | **Saksnummer** |
|---|---|---|
| Vedtak om offentlig ettersyn | *19.11.2021* | UPB sak nr: 239/21 |
| Vedtatt reguleringsplan | 14.12.2022 | KST- 163/22 |
| Endring av reguleringsplan | | |

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR DEL AV HEDRUMGATEN MED TILHØRENDE EIENDOMMER GBNR. 1008/6 og 1007/11.

**PLAN ID 3803 20200192**

**Datert 01.04.2022**

## § 1

## PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging med klimavennlige løsninger, passivhus-standard og gode bokvaliteter innenfor byggeområdene.

Utbyggingen skal ha en klimaprofil med vekt på reduksjon av klimagassutslipp fra energibruk, materialer og transport. Klimaprofilen skal ivareta at bygningene skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet.

Det legges til rette for etablering av offentlige kommunale bygg (rus og psykiatri) med tilhørende uteområde og parkering. Utformingen skal være slik at denne fremmer trygghet i eksisterende boområdet. Det skal også legge til rette for utbygging av rekkehus, kjedehus, tre og firemannsbolig, samt lavblokk med tilhørende fellesarealer og parkering. Det tillates inntil 29 boenheter. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende boliger i området. I tillegg skal den sikre leke- og uteoppholdsarealer med god kvalitet og gode solforhold. Planen skal også sikre trerekken i Hedrumgate.

## § 2

## REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

### § 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Boligbebyggelse – Rekkehus/kjedehus/tre og firemannsbolig/lavblokk (BB1-BB3)

Offentlig tjenesteyting - Helse/omsorgsinstitusjon (T)

Renovasjon (RE1- RE2)

Lekeplass (LEK)

Energianlegg (E)

### § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Kjørevei (KV)

Vei (V)

Gang- og sykkelvei (GS1 – GS2)

Annen veigrunn – teknisk anlegg (AVT)

Annen veigrunn – grøntareal (AVG1 – AVG6)

Parkering – (P1 - P2)

### § 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)

Friområde (FRI)

### § 2.4 Hensynsoner (§ 11-8 jf. §12-6)

a. Sikringssone – Frisikt (H140_5)

b. Sikringssone – Hovedvannledning (H190_4)

c. Sikringssone – Energianlegg (H190_3)

d. Faresone – Høyspentanlegg/høyspentkabler (H370_2)

e. Støysone – Rød støysone (H210_6, H210_7)

**§ 3**

**FELLESBESTEMMELSER**

**§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)**

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikres et helhetlig preg. Bygningskroppene brytes opp for å unngå sammenhengende monotone fasader. Bebyggelse skal etableres slik at det dannes gode overganger mellom ute og inne. Materialbruk skal vurderes ut fra et livsløpsperspektiv.

**§ 3.2 Plassering og adkomst (pbl. § 12-7, 2)**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på kartet. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrensen. Garasje, bod, parkering og interne veier kan plasseres utenfor byggegrensene. Adkomst skal være fra Hedrumgate.

**§ 3.3 Støy (pbl § 12-7, 3)**

Kravene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/21 gjøres gjeldende for planen. For bebyggelse innenfor gul sone skal det følge dokumentasjon på hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold ihht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres. Dokumentasjonen skal omfatte støy fra alle nærliggende støykilder, også tilgrensende næringsvirksomheter.

Utenfor alle rom med støyfølsomt bruksformål skal ikke lydnivået overstige 55 dB.

Ved utbygging skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/21

2 boenheter per bygg kan ha dempet fasade.

Støyskjermen mot veien skal være av støyabsorberende materiale.

**§ 3.4 Uteoppholdsareal (pbl. § 12-7, 2)**

Offentlig tjenesteyting – Helse/omsorgsinstitusjon (T)

· For bygning innenfor arealformålet (T) skal det etableres uteopphold på 15 m2 pr. beboer. Dette skal etableres som felles og privat. Inntil 5 m2 av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

Boligbebyggelse (BB1 – BB3)

Innenfor BB1og BB2 skal det tilrettelegges minimum følgende privat og felles uteoppholdsareal:

· Rekkehus/kjedehus/tremannbolig/firemannsbolig skal ha 125 m2 uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette kan inntil 15m2 av kravet godkjennes som privat uteopphold på balkong/terrasse.

· Lavblokk skal ha 36 m2 uteopphold pr boenhet. Av dette kan inntil 15m2 av kravet godkjennes som privat uteopphold på balkong/terrasse.

Krav til stille del av uteoppholdsarealet med støynivå < 55 dB Lden:

· 50 m2 pr boenhet for rekkehus/kjedehus/tremannbolig/firemannsbolig

· 30 m2 pr boenhet i lavblokk

· Minimum 6 m2 av disse skal være privat uteoppholdsareal

Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 m.

**§ 3.5 Geoteknikk/Områdestabilitet (pbl § 12-7, 4)**

Det skal utarbeides geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig. Det skal gjennomføres uavhengig kontroll av den geotekniske prosjekteringen.

**§ 3.6 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)**

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som redegjør for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg, herunder håndtering av overvann, vannforsyning, brannvannsforsyning, samt sikring mot forurensning fra overvann til Presterødkilen. Det skal også redegjøres for hvordan påslippsarrangement og fordrøyningsmagasin skal utformes for å sikre at den kommunale overvannsledningen ikke går full og med overtrykk ved ekstrem høyvann og nedbør. Påslipp av overvann skal skje med virvelkammer som regulerer hvert påslipp til kommunalt nett. Planen skal godkjennes av Tønsberg kommune v/kommunalteknikk. Håndtering av overvann skal skje lokalt og i størst mulig grad tilbakeføres til grunnen. Plan for gravearbeidene med kontroll over eksisterende ledningers beliggenhet i planområdet skal utarbeides. Regnbed tillates som en del av overvannshåndteringen.

**§ 3.7 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)**

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje skal arbeidene stanses straks og Vestfold og Telemark fylkeskommune skal varsles umiddelbart. Ansvaret på hviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

**§ 3.8 Parkering (pbl § 12-7, 7)**

For helse/omsorgsinstitusjon (T) skal det etableres følgende parkeringsplasser innenfor felt P1:

5 parkeringsplass for bil, 1 HC parkering og 10 sykkelparkering for ansatte. Det skal i tillegg etableres 1 gjesteparkering for bil. Det skal også etableres 1.5 sykkelparkering pr. beboer.

For boligbebyggelsen skal det etableres følgende parkeringsplasser for felt BB1-BB2:

· Minimum 0,2/maksimum 1 biloppstillingsplass og min 1.5 sykkelparkering pr. boenhet med bruksareal under 60 m2.

· Minimum 0,5 /maksimum 2 biloppstillingsplasser og min. 2 sykkelparkering pr. boenhet med bruksareal over 60 m2.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset for bevegelseshemmede, minimum 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil.

Innenfor felt P2 skal minimum 2 av parkeringsplassene være reservert gjesteparkering.

Minst 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak. Sykkelparkeringen skal være låsbar.

**§ 3.9 Andre typer bebyggelse og anlegg (Energianlegg)(pbl § 12-7)**

Energianlegg skal plasseres som vist i plan. Behov, utforming og dimensjonering skal avklares med ansvarlig nettselskap. Graving nær eksisterende kabler krever kabelpåvisning på forhånd.

**§ 3.10 Presterødkilen naturreservat – Hensyn**

Spunting, pæling og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor Presterødkilen naturreservat må ikke finne sted i perioden 1.april – 30.august. Vindusareal mot naturreservatet mot øst begrenses til et absolutt minimum iht. Dagslyskrav for at speilvirkning mot reservatet skal unngås. Veibelysning og annen utvendig belysning skal ha en avskjerming slik at lyset ikke når høyere enn ca. 70 grader på horisonten.

**§ 3.11 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)**

Det skal utarbeides utomhusplan, i egnet målestokk.

Planen skal vise bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, internveier, materialvalg, overvannshåndtering, beplanting, utebelysning, prinsipper for universell utforming, lekeplasser, snøopplag, forstøtningsmurer, utforming av adkomst og gangforbindelser, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering og avfallshåndtering.

**§ 3.12 Anleggsplan**

Det skal utarbeides anleggsplan for byggeprosess. Planen skal redegjøre for hvordan håndtering av skjerming, trafikksikkerhet, parkering, overvann, støv og støyforhold skal løses. Anleggsplanen skal også spesifikt vise håndtering av støy, miljøskadelig avfall og sikringstiltak mot forurensning til Presterødkilen.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

**§ 3.13 Matjordplan**

Matjordsplan, datert 02.09.21, skal følges opp og gjennomføringen skal godkjennes av kommunens landbrukskontor og Mattilsynet. Matjord skal ikke flyttes før det er gitt igangsettingstillatelse.

### § 3.14 Tiltak mot spredning og oppformering av arter fra fremmedartslista (svartelistearter)

Svartelistearter skal kartlegges og behandles i tråd med anbefalingene i plantevernleksikonet.

## § 4

## BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1 og 14)

### § 4.1 Boligbebyggelse (BB1-BB3)

Innenfor området BB1- BB2 tillates oppført lavblokk og/eller konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende utearealer og fellesarealer. Bebyggelse skal tilpasses eksisterende omkringliggende boligbebyggelse i samme gateløp. Bebyggelsen skal ha saltak. Fasadene skal i hovedsak utføres i tre eller materialer som ivaretar tilsvarende estetisk uttrykk. Det tillates garasje/carport i tilknytning til rekkehus eller kjedehus. Dette tillates inntil 29 boenheter.

Maksimal tillatt utnyttelse % BYA = 35 %. Renovasjon (RE2) og parkering (P2) skal ikke medregnes i utnyttelsen. Kotehøyden for overkant gulv 1. etasje/plan skal ikke settes lavere enn kote +3. Maksimal byggehøyde er angitt i plankartet.

Innenfor området BB3 ligger frisiktsone. Det tillates ikke oppføring av bebyggelse eller tiltak som har en høyde over 0,5 meter over terreng.

### § 4.2 Bebyggelse for offentlig tjenesteyting – Helse/omsorgsinstitusjon (T)

Innenfor området tillates oppført bemannet omsorgsenheter på den vestre siden og frittliggende forsterket omsorgsenheter på den østre siden.

Bygningskroppene brytes opp for å unngå sammenhengende monoton fasade. Bebyggelsen kan ha varierte takflater. Fasadene skal i hovedsakelig utføres i tre eller materialer som ivaretar tilsvarende estetisk uttrykk. Fasaden skal utføres med dempet fargeskala. Det skal oppføres tett gjerde med bodbygninger som skjerming mot ut og innsyn. Gjerde og bodbygninger kan oppføres i eiendomsgrensen.

Maksimal tillatt utnyttelse % BYA = 35 %. Renovasjon (RE1) og parkering (P1) skal ikke medregnes i utnyttelsen.

Kotehøyden for overkant gulv 1. etasje/plan skal ikke settes lavere enn kote +3.

Maksimal høyde er angitt i plankartet.

### § 4.3 Renovasjon (RE1-RE2)

Det skal etableres felles nedgravd, eller delvis nedgravd renovasjonsløsning for felt BB1-2 innenfor felt RE2.

Det skal etableres felles renovasjon i bygg for felt T innenfor felt RE1. Bygningen kan også inneholde sykkelparkering.

Plan for renovasjonsløsning skal utarbeides. Planen skal være i tråd med «forskrift om renovasjon (VESAR-kommuner)»

### § 4.4 Lekeplass (LEK)

LEK er felles for alle boliger innenfor BB1-2 Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-6 år, og skal inneholde plantefelt av busker og trær. Minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 innretninger med forskjellige funksjoner som utfordrer ulike motoriske ferdigheter, samt sitteplasser.

**§ 5**

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2 og 14)**

**§ 5.1 Kjørevei (KV)**

Skal være offentlig vei

**§ 5.2 Vei (V)**

Skal være privat vei for felt BB1-BB2.

**§ 5.3 Gang og sykkelsti (GS1 – GS2)**

Skal være offentlig gang og sykkelsti.

**§ 5.4 Annen veggrunn- grøntareal (AVG1 – AVG6)**

Eksisterende alleer/trerekker, som vist i plankartet, skal så langt det er mulig bevares.

**§ 5.5 Annen veggrunn- teknisk anlegg (AVT1)**

Innenfor området skal det etableres støyskjerm, som vist i plankartet, med høyde på 2,5 meter.

**§ 5.6 Parkering (P1 – P2)**

Innenfor formålet P1 skal det etableres parkering for felt T

Innenfor område P2 skal det etableres parkering for felt BB1-BB2

**§ 6**

**GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3 og 14)**

**§ 6.1 Friområde (FRI)**

Område skal tilrettelegges for barn og unge i alder 6 – 15 år og for ulik lek hele året.

**§ 7**

**HENSYNSSONER (pbl .2-6 jfr. §11-8)**

**§ 7.1 Sikringssone – frisikt (H140_5) (pb. § 12-7.4)**

I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde på 0,5 meter over terreng. Frisiktsonen kan planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i avkjørsler og vegkryss ikke hindres.
Oppstammede trær tillates.

**§ 7.2 Sikringssone – hovedvannledning (H190_4) (pb. § 12-7.4)**

Det tillates ikke oppført bebyggelse eller anlegg innenfor hensynsonen mot interkommunale ledninger. Nærmere plassering kan tillates ved godkjenning fra Tønsberg Renseanlegg og Tønsberg kommune.

**§ 7.3 Sikringssone - Høyspent (H190_3) (pb. § 12-7.4)**

Innenfor sikringssone (5 meter) kan det ikke oppføres byggverk eller andre installasjoner uten godkjenning fra netteier.

**§ 7.4 Faresone – Høyspent/høyspentkabler (H310_2) (pb. § 12-7.4)**

Innenfor område tillates ikke oppført byggverk for varig opphold.

**§ 7.5 Støysone – Rød (H210_6 og H210_7) (pb. § 12-7.4)**

Bebyggelse til varig opphold med tilhørende uteområder skal ikke etableres i rød støysone.

**§ 8**

**§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)**

**§ 8.1 Dokumentasjonskrav**

Før det gis rammetillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge

· Dokumentasjon på geoteknisk prosjektering, jf. § 3.5

· Dokumentasjon på støyprosjektering, jf. 3.3

· Kommunalteknisk plan, jf. § 3.6

· Perspektiv, fasadeoppriss og illustrasjon av tiltaket

· Redegjørelse for materialvalg og fasader

· Utomhusplan, jf. § 3.11

· Redegjørelse for og tegning som viser utforming og plassering av støyskjerm

· Redegjørelse for prinsipper for universell utforming/tilgjengelig boenhet

· Detaljert byggeplan for tiltak i tilknytning til fylkesveier måvære godkjente av Vestfold og Telemark fylkeskommune

· Det skal utarbeides en plan for behandling av svartelistearter. Planen skal utarbeides av fagkyndig og godkjennes av Landbrukskontoret.

**§ 8.2 Igangsettingstillatelse**

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende foreligge

· Geoteknisk fagkontroll, jf. § 3.5

· Anleggsplan, jf. § 3.12

· Detaljert utomhusplan jf. § 3.11

· Uteoppholdsarealene, inklusiv lekeareal, skal være ferdig eller sikret opparbeidet iht. godkjent utomhusplan

· Bekreftelse på hensyn til Presterødkilen naturreservat, jf. § 3.10

· Tiltak i tilknytning til fylkesveier må være ferdig eller sikret opparbeidet.

· Gjennomføringen av matjordsplan skal godkjennes av kommunens landbrukskontor og Mattilsynet.

· Etablering av støyskjerm

**§ 8.3 Ferdigattest**

Før det kan gis ferdigattest for tiltaket skal følgende foreligge

· Kvittering for mottatt matjord.

· Dokumentasjon på ferdigstilt støyskjerm

· Fasadetiltak mot støy

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

Arealplan

Saksbehandler: Ena Selimotic
Direkte telefon: 33 40 61 17
Vår ref.: 24/122504
Deres ref.:
Dato: 10.09.2024

Jonas Grytnes

**Endring av detaljregulering for del av Hedrumgaten med tilhørende eiendommer 1008/6 og 1007/11**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 etter delegert fullmakt.

**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende endring i detaljregulering av del av Hedrumgaten med tilhørende eiendommer gbnr. 1008/6 og 1007/11, planID 3905 20200192:

1.Endring i plankartet:

1.1 Sikringssonen for hovedspillvannsledningen justeres etter faktisk plassering. Sikringssonen endrer vinkling og flyttes innenfor o_AVT i retning mot nordøstre del av planens avgrensning. Sonen beholder regulert bredde på 8 meter.

**Saksopplysninger:**

Spir arkitekter AS fremmer på vegne av Tønsberg renseanlegg IKS forslag til endring av reguleringsplan for del av Hedrumgaten med tilhørende eiendommer gbnr. 1008/6 og 1007/11, planID 3905 20200192, vedtatt 14.12.2022.

Hovedspillvannsledningen er flyttet og er i drift. Det er behov for å endre plankartet slik at sikringssonen for hovedspillvannsledningen blir flyttet til faktisk plassering. Sikringssonen endrer vinkling og flyttes innenfor o_AVT i retning mot nordøstre del av planens avgrensning.




Bilde 1: Kart som viser hvor sikringssonen er regulert i dag og hvor den skal flyttes.

**Rettslig grunnlag:**

•Plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd:

Plan- og bygningsloven § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan. Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess kan gjøres «når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

•Plan- og bygningsloven § 12-12:

Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Delegert fullmakt: Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Administrasjonen har fått delegert myndighet til å vedta endringer i reguleringsplaner i samsvar med delegeringsreglementet (pkt. 36). Dette omfatter endringer i reguleringsplaner etter Plan- og

bygningsloven § 12-14 som ikke er av prinsipiell betydning. Denne planendringen faller innenfor disse rammene.

**Forhold til overordnete planer:**

Kommuneplanens arealdel: I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anlegg, blå/grønnstruktur og veg.

**Gjeldende reguleringsplan:**

Gjeldende reguleringsplan for del av Hedrumgaten med tilhørende eiendommer gbnr. 1008/6 og 1007/11 ble vedtatt 14.12.2022. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til konsentrert småhusbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, friområde og diverse samferdselsarealer.

**Planforslaget:**

(Fakta fra planforslaget)

Hensikten med planendringen:

Ny ledning er gravd ned og er i drift. Det er behov for å endre planen slik at sikringssonen for hovedspillvannsledningen blir flyttet til faktisk plassering.

Endringer i plankartet:

Endringen omfatter justering av sikringssone for hovedspillvannsledning slik at den vises i plankartet med korrekt plassering. Sikringssonen endrer vinkling og flyttes innenfor o_AVT i retning mot nordøstre del av planens avgrensning.

Endringer i planbestemmelsene:

Det vurderes at det ikke er behov for endringer i bestemmelsene, da endringen kun er en kartjustering.

Konsekvenser av endringen:

Endringen gir ikke konsekvenser for naboer eller nærområdet da dette kun er en kartjustering.

**Merknader:**

Varsel om planendring ble sendt 14.06.2024 med frist for innspill 09.08.2024. Det har kommet inn to uttalelser.

Statens Vegvesen:

Etter vår vurdering er tiltaket i tråd med de nasjonale og viktige regionale retningslinjer vi er satt til å ivareta.

*Forslagstillers kommentar:*

*Ingen kommentar.*

Vestfold fylkeskommune:

Fylkeskommunen ser ingen konflikt mellom reguleringsendringen og tilgrensende fylkesvei.

*Forslagstillers kommentar:*

*Ingen kommentar.*

**Økonomiske konsekvenser:** Ingen konsekvens.

**Vurdering:**

Formålet med planendringen:

Endringen gjelder kun justering av plankartet for å vise riktig plassering av hovedspillvannsledningen. Hovedspillvannsledningen er alt flyttet og er i drift.

Arealplanavdelingen kan ikke se at endringen vil ha noen negativ påvirkning for naboer eller nærområdet.

Vestfold fylkeskommune og Statens Vegvesen har ingen merknader til planendringen.

Endringen vurderes til å kunne tas på delegert fullmakt. Det vises til pkt. 1.1 i vedtaket.

Endring med forenklet prosess:

Endringen vil etter arealplanavdelingens vurdering ikke gå ut over hovedrammene i reguleringsplanen og er ikke konfliktfylt. Endringen vil ikke gå utover gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig og vil ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

Arealplanavdelingen vurderer at planendringen ikke vil ha vesentlig betydning for FNs bærekraftsmål.

**Konklusjon:** Endringen vedtas.

**Klage på vedtaket:** Vedtaket kan påklages etter pbl. § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Eventuell klage sendes til Tønsberg kommune postboks 2410, 3104 Tønsberg innen tre uker fra vedtaket er mottatt. En klage behandles av UPB. Dersom UPB opprettholder vedtaket sendes klagen til Statsforvalteren i Vestfold til endelig avgjørelse.

Med hilsen

Ena Selimotic
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

**Vedlegg**
Planforslag
Kopi av varsel og innkomne uttalelser
Kartutsnitt

**Vedlegg**
Plankart

TØNSBERG
KOMMUNE

Eiendomsutvikling - EUT

# Opplysninger fra grunneier om forhold rundt festekontrakten vedrørende eiendommen med gnr. 1008, bnr. 23, med adresse Hedrumgaten 5, i Tønsberg kommune.

*Opplysningene nedenfor er basert på en tolkning av festekontrakten. Det tas forbehold om fremtidig tolkning og endringer i tomtefesteloven. Skjemaet er utarbeidet til eiendomsmegler og gjelder boligfeste.*

| | |
|---|---|
| **Festetid** | 100 år fra 01.07.1947 |
| **Årlig festeavgift** (fra 1.1 til 31.12) | 1489,- |
| **Forfall festeavgift**<br>For sameier og borettslag som mottar festeavgiften samlet, kan den enkelte seksjons-/ andelseier likevel være skyldig festeavgift til sameier/borettslaget. | Festeavgiften faktureres av kommunen. |
| **Regulering av festeavgift** | Hvert 50. år |
| **Neste regulering av festeavgift**<br>Festeavgiften reguleres etter festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser på reguleringstidspunktet. | Reguleres neste gang i 2047. |
| **Utløp av festekontrakt**<br>Ved utløp av festekontrakten vil den automatisk forlenges på samme vilkår som før etter lov om tomtefeste §33. Eller festetomten innløses etter gjeldende regler dersom fester ønsker dette. | Utløper i 2047. |
| **Forkjøpsrett** | Salg av andel i borettslag faller ikke innunder forkjøpsretten etter festekontrakten, men kommunen kan ha forkjøpsrett etter borettslagets vedtekter. |

| | |
|---|---|
| **Samtykke til transport av festekontrakten** | Det er ikke nødvendig med samtykke på skjøte fra kommunen som grunneier/bortfester ved salg av borettsandeler. |
| **Innløsning av festetomten** | Søknad om innløsning sendes til Tønsberg kommune; postmottak@tonsberg.kommune.no. |

**Det oppfordres til at ny fester setter seg inn i festekontrakten og dennes bestemmelser.**

Tønsberg, 11.02.2026

Pernille Romøren Hanssen

Rådgiver, Eiendomsutvikling

Arvefestebrevbok nr. 4623

Stempelmerker kr. 30.-

Tr 20/2-48.

# A R V E F E S T E B R E V.

Tønsberg Formannskap gjør vitterlig, at det i henhold til Bystyrets beslutninger av 13. oktober 1911, 10.oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923 og 29. juni 1928 bortarvefester til K i l e n B o r e t t s l a g tomten H e d r u m g a t e n nr. 5 i Tønsberg. Tomten er fraskilt Presteløkken, gammelt matnr. 371.-

Tomten har ifølge målebrev av 13. september 1946 et areal av 611,6 kvm.-

Tomtens verdi, som for de første 50 år av festetiden beregnes efter en pris av kr. 3.60(kr. 4.oo - 10%) pr. kvm. utgjør kr. 2 201,76, hvorav i de første 50 år av festetiden svares en årlig avgift stor 5 procent eller kr. 110.09 - et hundre og ti kroner og ni øre. -

Avgiften for de siste 50 år av festetiden fastsettes i løpet av det 50de år ved mindelig overenskomst eller - om sådan ikke oppnåes - ved lovlig skjønn opptatt på begge parters bekostning.

Avgiften og arvefestetiden beregnes fra 1. juli 1947. Avgiften innbetales ukrevet i Tønsberg bykasse - om forlanges i gull - med en halvpart hver 30. juni og 31. desember efterskuddsvis. -

I henhold til Bystyrets beslutning av 21. desember 1945 er festeren tilstått fritagelse for å betale festeavgift av tomten i 5 år, regnet fra 1. juli 1947.

Forøvrig gjelder de av Bystyret under 13. oktober 1911, 10. oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923 og 29. juni 1928 for sådant arvefeste fastsatte kondisjoner, av

./.

hvilke et eksemplar er vedheftet nærværende arvefestebrev og hvori blant annet er bestemt at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har løste prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og oppførendes bygninger samt i tilfelle av ildebrand i bygningernes assuransesum. Videre bemerkes, at der i kondisjonernes § 8 er inntatt bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune. -

TØNSBERG FORMANNSKAP den 6. februar 1948.

Georg Martinsen
ordfører.

Vedtas av oss som arvefestere:

KILEN BORETTSLAG.

Otto Corneliussen (s).
formann.

Leiv Lofstad (s).
styremedl.

Overfor Den norske stats Husbank vedtar Tønsberg kommune som grunneier, at så lenge det på bygning på tomten Hedrumgaten nr. 5 hviler lånn til banken, skal

1) tomten ikke kunne forlanges ryddet.
2) banken i tilfelle av salg av pantet være berettiget til å overdra festeretten på samme måte som festeren er efter kondisjonenes § 8, og
3) kommunen bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil et år. -

TØNSBERG FORMANNSKAP den 22.novbr.1948.

Georg Martinsen
ordfører.

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00129877 | 07.01.2026 | 13260004 |

**Ident**
1976/1925/91

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**Har du mottatt feil dokument?**
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagbok nr. 1925 31 MARS 1976
Tønsberg sorenskriverembete

# E r k l æ r i n g

Hedrumgaten 5, tilhørende Kilen borettslag, v/formannen og ett styremedlem avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Tønsberg Ingeniørvesens samtykke.

Eieren av Tjøllinggaten 4 får rett til å føre kloakk- og vannledning fra eiendommen over eiendommen Hedrumsgaten 5 samt adgang til nødvendige reparasjoner og ettersyn av ledningene på samme sted når dette er påkrevet.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

Tønsberg den 31/3 1976

For Hedrumsgaten 5 tilhørende
Kilen borettslag.

Odd T. Pedersen
Formann

Sigm. Dahl Thoresen
Styremedlem

Erling Fadum
Eieren av:
Tjøllinggaten 4

# Hedrumgaten 5

Nabolaget Heimdal - vurdert av 35 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Træleborg skole (1-7 kl.)<br>216 elever, 14 klasser | 11 min<br>1 km |
| Byskogen skole (1-10 kl.)<br>538 elever, 61 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Skagerak Inter. School Tønsberg (1...<br>145 elever, 8 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl....<br>90 elever, 9 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)<br>405 elever, 35 klasser | 5 min<br>2.8 km |
| Slottsfjellet videregående Steiner...<br>56 elever, 3 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever | 23 min<br>1.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Heimdalkrysset<br>Totalt 7 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 16 min<br>1.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 24 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Solvangkirkens barnehage (1-5 år)<br>52 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Belmar barnehage (0-5 år)<br>74 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Trudvanglia barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 13 min<br>1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Heimdalsvingen | 2 min |
| Meny Heimdal | 4 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Farmandstredet | 13 min |
| Vitusapotek Kilen | 9 min |
| Tønsberg Vinmonopol | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hedrumgata Balløkke | 1 min |
| Osebergstien Balløkke | 9 min |
| EVO Tønsberg | 3 min |
| Sporty24 Tønsberg | 10 min |

«Rolig og sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

—

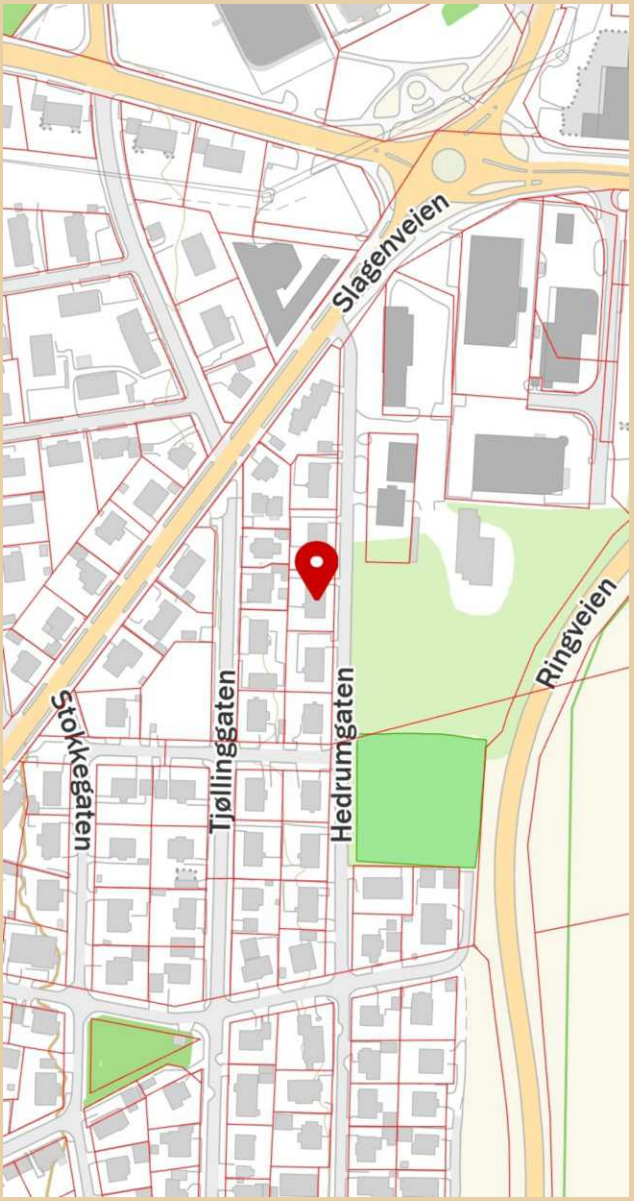
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

—

**Gateparkering**
Lett 82/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Hedrumgaten 5, 3117 Tønsberg
Gnr. 1008, Bnr. 23, andelsnr. 12 i KILEN 1 BORETTSLAG, Tønsberg kommune.

**Oppdragsnummer:**
13260004


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Tønsberg

**Saksbehandler:** Siri Graf

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 25 / 472 02 191

**E-post:** siri.graf@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---