

Hedrumgaten 11,
3117 TØNSBERG

Prisantydning: kr 2 490 000,-

Eiendomsmegler Norge



Lys og velholdt 2-roms leilighet i 2.etasje | Solrik balkong på ca. 8 kvm | Biloppstillingsplass | Kort vei til sentrum

Adresse
Hedrumgaten 11, 3117 TØNSBERG

Område
TRÆLEBORG | TØNSBERG

Prisantydning
kr 2 490 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 45 m²
BRA-e: 12 m²
BRA Total: 57 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1946
Soverom: 1
Rom: 2

Etasje: 2
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 594.4 m²

Fellesgjeld: kr 145 373,-
Omkostninger: kr 18 102,-
Totalpris: kr 2 653 475,-
Formuesverdi: kr 545 277,-
Festeavgift: kr 1 435,- pr. år
Fellesutgifter: kr 5 706,- pr. mnd.



Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 56 99 91
stian.brendsrod@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27,

46 95 30 03



Hedrumgaten 11,
3117 TØNSBERG

- Velkommen til Hedrumgaten 11 -

Dette er en meget lys og velholdt leilighet i 2.etasje på Træleborg i Tønsberg. Leiligheten har moderne og velholdte overflater samt en god planløsning. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig, solrik balkong på ca. 8 kvm, perfekt for varme sommerdager. Det medfølger også en biloppstillingsplass i gårdsrommet. I kjelleren er det i tillegg 2 stk boder på 5 kvm og 7 kvm, samt en loftsbod- her er det godt med lagringsplass. Her kan du flytte rett inn og nyte en lettstelt hverdag.

Leiligheten inneholder: Stue, kjøkken, baderom, soverom og entrè.

Eiendommen ligger i et sentralt boligområde på Træleborg, med kort vei til både byliv og vakker natur. Her bor du i et populært nabolag med kort avstand til sentrum.

- Velkommen til visning -

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 1007, bnr. 215
i Tønsberg kommune.Andelsnr. 20 i KILEN 1
BORETTSLAG med orgnr. 955020421

Innhold
Leilighet i 2.etasje
2.etasje: Entré, soverom, bad, stue og kjøkken.

Det medfølger i tillegg 2 stk. boder i kjelleren på 5 m2 og 7 m2. i tillegg kommer bod på loftet.

Standard
Lys, velholdt 2-roms andelsleilighet i 2.etasje. Leiligheten fremstår som at den er i god stand både utvendig og innvendig. Balkongen har trolig seget i forkant og heller en del utover. Innvendige overflater er hele, pene og moderne. Gulvene er litt skjeve.

Entrè
Her kommer du inn i en lys entrè, der det er plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg skoene. Det er laminat på gulvet og malte vegger.

Stue
En lys stue med mye naturlig lysinnslipp fra flere vindusflater. Stuen har plass til både sofagruppe og et mindre spisebord. Det er laminat på gulvet og lysmalte vegger. Fra stuen kommer du direkte ut på balkongen på ca. 8 kvm som forlenger stuen på sommerhalvåret.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i rommet ved siden av stuen, som gir et sosialt område. Delikat kjøkken med lyse glatte fronter og benkeplate av heltre. Av integrerte hvitevarer er det kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Baderom
Lekkert flislagt baderom med gulvvarme og downlightsbelysning, som gir en lun atmosfære. Badet er fra 2015 og er innredet med veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og innredning med nedfelt servant. Det er også elektrisk styrt vifte.

Soverom
Leiligheten har et romslig soverom. Soverommet er av god størrelse og har god plass til dobbeltseng, nattbord.

Areal
BRA - i: 45 m²
BRA - e: 12 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 12 m² 2 stk. boder i kjelleren på 5 m2 og 7 m2. i tillegg kommer bod på loftet.

1. etasje

2. etasje
BRA-i: 45 m² Entré, soverom, bad, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje
2. etasje
8 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Kommentar
Eksternt bruksareal BRA-e er: 2 stk. boder i kjelleren på 5 og 7 m2. i tillegg kommer bod på loftet.

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Badet er utvidet ut i gangen. Døren til soverommet er flyttet til gangen.

Byggemåte og tilstandsrapport
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstingeniør Bjarne Henry Johansen den 12.08.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen

grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
KONKLUSJON STANDARD
Leilighet i 2. etasje i firemannsbolig. Det er vinduer med 2 lags glass, balkongdør ut til balkong oppført i tre. Innvendig er det laminatgulv og malte plater på veggene. Takene er med mdf panel. Det er mursteinspipe i leiligheten men, usikkert om den kan brukes. Innerdørene er formpressede med profil og slett
skyvedør til kjøkken. Badet har fliser på vegger og gulv med veggmontert toalett, innredning med servant og dusj. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate med integrerte hvitevarer. Det er felles varmtvannstank for hele bygget og vaskerom i kjelleren samt boder.

KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Balkongen har trolig seget i forkant og heller en del utover. Innvendige overflater er hele, pene og moderne. Gulvene er litt skjeve. Skyvedøren til kjøkkenet er treg å åpne og lukke og bør justeres/ utbedres. Badet fra 2015 er helt og pent, innredningen har noen sår og småskader. Bygget har eldre vann og avløpsledninger.

Leilighet - Byggeår: 1946

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er noe værslitt. Balkong utenfor stuen.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har mdf panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, men intet ildsted. Usikkert om pipen kan brukes. Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører og slett skyvedør til kjøkken.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. med ventiler i vinduene. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er en felles varmtvannstank for hele bygget i kjelleren. Elektrisk anlegg jevnlig oppdatert. Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
Balkongen heller litt mye utover og det er skade i et terrassebord.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Radon
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Skyvedøren er treg å lukke og åpne
Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
Justere og utbedre skyvedøren

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskyndig utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kommentarer fra selgers egenerklæring:

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? JA
Forrige eier beskrev en liten oversøvømmelse i kjelleren høsten 2023 i forbindelse med kraftig regnvær.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? JA

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? JA
Beskriv omfanget: Liten oversvømmelse i 2023 i følge tidligere eier.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? JA
Beskriv nærmere hvilke forhold: Oppføring av ROP-leiligheter på Kilen.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? JA
Skriv opplysningene her: Malt gangen i mars 2025. Lagt folie på vinduet på badet mars 2025.

Moderniseringer og påkostninger
- Selger har malt gangen i 2025. Det ble også lagt folie på badet mars 2025.
- Badet ble pusset opp i 2015 og kjøkken pusset opp i 2018 av tidligere eiere/regi borettslag.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.
Dette medfølger ikke boligen:
- Tallerkenhylle på stua følger ikke med.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen:
- Kjøleskap
- Komfyr
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et sentralt og etablert boligområde på Træleborg i Tønsberg kommune, med kort vei til både byliv og vakker natur. Her bor du i et populært og sentrumsnært nabolag med gangavstand til det meste – fra grønne turområder til servicetilbud og kollektivtransport.

Leiligheten ligger i kort avstand fra sentrum. Tønsberg sentrum- en livlig sommerby med yrende folkeliv, koselige kafeer, restauranter og bryggekultur. Her finner du også bibliotek, kino, kulturhus og et godt utvalg av butikker – både i sentrum og på Alti Farmandstredet. Alti Farmandstredet har over 80 butikker.

I nærheten av leiligheten ligger Presterødkilen, med flotte turveier langs hele vest- og nordsiden av Kilen. Dette er et naturreservat og det er satt opp fugletårn ute på Træleborgodden. For den som liker å være aktiv, er det kort vei til både EVO Tønsberg, Tønsberg svømmehall og WelnessClub Tønsberg. I Frodeåsen finner du lysløyper og turstier som egner seg like godt for joggeturer som for skiturer om vinteren. Ta søndagsturen til Slottsfjellet; en plass som byr på både kulturminner, utsikt og turmuligheter.

Tomt
594.4 m², festet
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen (fellestomten) er festet. Grunneier er Tønsberg kommune. Årlig festeavgift er pr. kr 1 435,00 . Neste regulering av festeavgifter er i 2047. Festekontrakten utgår i år 2047. Det gjøres oppmerksom på at det

foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier, men salg av andel i borettslag faller ikke innunder forkjøpsretten etter festekontrakten, men kommunen kan ha forkjøpsrett etter borettslagets vedtekter. Se vedlagte festekontrakt.

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Oppstillingsplass til 1 bil i gårdsrom. Ellers er det gjeldende parkeringsbestemmelser i området.

Barnehage/Skole/Fritid
Dersom barnehage- og skoletilbud er avgjørende for salget, se vedlagt nabolagsprofil eller kontakt skolesjefen i Tønsberg kommune.

Skolekrets
Dersom barnehage- og skoletilbud er avgjørende for salget, se vedlagt nabolagsprofil eller kontakt skolesjefen i Tønsberg kommune.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Holmestrandgata og ligger ca. 400 meter fra eiendommen. Fra Tønsberg sentrum er det direkteavgang med buss til Oslo. I tillegg er det togstasjon med jevnlige avganger. Perfekt for de som pendler til- og fra jobb. Med bil fra Hedrumgaten er det kort vei med bil til sentrum, ca. 12 min gange til Farmandstreder og ca. 24 min til Sandefjord Lufthavn. Det er også kort vei til både Larvik og Sandefjord.

ENERGI

Oppvarming
Badet har elektriske varmekabler. Boligen har mursteinspipe, men intet ildsted. Usikkert om pipen kan brukes.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 6 216 kWh for år 2024. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Rød - G

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 545 277 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 181 108 pr 2023

Årlig festeavgift
Kr 1 435

Festetid
100 år fra 01.07.1947. Festeavtalen

Regulering av festeavgift
Hvert 50. år. Neste regulering av festeavgift er i 2047.

Innløsningsvilkår festekontrakt
Festeretten gjelder for hele borettslaget og andelseier har ikke mulighet til å innløse festeretten selv.

Festekontrakt datert
01.07.1947.

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom borettslagets felleskostnader.

Andre utgifter
Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor. Det er kun internett og kostnaden er inkludert i felleskostnadene. Det er ikke opplegg for kabel-tv.

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 02.09.1946. Ferdigattesten gjelder Hedrumgaten 11 og oppførelse av 4 mannsbolig i tre. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Badet er utvidet ut i fellesgang der tidligere bøttekott var plassert og inngang til soverom er endret fra stuen til entreen. Rommene/endringene er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Rommene er byggemeldt som henholdsvis våtrom/bøttekott og soverom. De ombygde rommene er godkjent til varig opphold/ beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest

og dagens bebyggelse. Det er bygget på en balkong på utsiden av stuen og det er gjort endringer i kjelleretasjen. Endringen er ikke omsøkt. Endringene er utført av borettslaget. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.09.1946.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som boligbebyggelse nåværende og Ras- og skredfare, og er en del av kommuneplanens arealdel/ byplan.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone ras- og skredfare. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Selger opplyser om at det skal etableres ROP-leiligheter på Kilen. ROP-leilighetene er tilrettelagt for rus- og psykisk lidelser og er en del av SiV sin poliklinikk.

Offentligrettslig pålegg
Det er ingen registrert vannmåler på eiendommen, Tønsberg kommune kan i fremtiden kreve installasjon av dette.

Det er ikke avvik på peis/ildsted da det ikke er registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i overnevnt adresse. Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i overnevnte adresse 20.04.2021 (de andre andelene) og det ble registrert noen avvik på disse ildstedene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borett knyttet til denne.

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

3905/1007/215:
16.02.1948 - Dokumentnr: 487 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 107
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning

16.02.1948 - Dokumentnr: 487 - Bestemmelse om bebyggelse

16.02.1948 - Dokumentnr: 487 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 107
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER

Diverse påtegning

28.09.1946 - Dokumentnr: 3252 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:1008 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1238535 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:1007 Bnr:215

01.01.2024 - Dokumentnr: 763188 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:1007 Bnr:215

Adgang til utleie
Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettlagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Radon
Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 706

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader fordeles slik:
- Terrasse kr. 169,-
- Felleskostnad kr. 4 947,-

- Mediaprodukter kr. 590,-

Felleskostnader (driftskostnader) inkluderer: Kommunale avgifter, Internett, festeavgift, felles forsikringer, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, snømåking fellesområde, betaling av felleslån m.m.

Styret har vedtatt at felleskostnadene skal øke fra 01.01.2026.
Kategori Terrasse øker også med 8 % fra 01.01.2026.
Kategori mediaprodukter øker med 30 kr pr leilighet pr måned fra 01.01.2026.
Bakgrunnen for endringen er
- Selskapets lånekostnader.
- Ordinær prisvekst.
- Økning i kommunale avgifter og forsikringspremie utover ordinær prisvekst.
- Media (TV/bredbånd) skal motsvare kostnaden fra Telenor.

Økningen vil derfor se slik ut på felleskostnadene:
Totale felleskostnader pr. måned: 6 146,- og fordeler seg slik:
Terrasse: kr. 183,-
Felleskostnad: kr. 5 343,-
Mediaprodukter: kr. 620,-

Andel Fellesgjeld
Kr 145 373
Fellesgjeld pr. dato 04.08.2025

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har to felleslån. Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94817213175
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo 3 731 462,00
Andel Restsaldo: 113 917,74
Innfrielsesdato: 30.03.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Lånenummer: 94817213175
Kapitalkostnader: 2 883,49

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94817237112
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 1 030 450,00
Andel Restsaldo: Restsaldo: 31 455,25
Innfrielsesdato: 30.06.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Det gjøres oppmerksom på at det kan ha blitt mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Kommentar fellesgjeld
Andel fellesgjeld pr. 04.08.2025: kr. 145 372,99,-.

Borettslaget har to felleslån. Selskapets totale lån og vilkår:

Lån 1:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94817213175
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,60%
Restsaldo 3 731 462,00
Andel Restsaldo: 113 917,74
Innfrielsesdato: 30.03.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Lånenummer: 94817213175
Kapitalkostnader: 2 883,49

Lån 2:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94817237112
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 1 030 450,00
Andel Restsaldo: Restsaldo: 31 455,25
Innfrielsesdato: 30.06.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Det er ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på fellesgjelden. Det gjøres oppmerksom på at det kan ha blitt mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Andel fellesformue
Kr 9 400
Andel fellesformue pr. dato 31.12.2024

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
KILEN 1 BORETTSLAGOrgnr. 955020421

Om borettslaget
- KILEN 1 BORETTSLAG -

Kilen 1 Borettslag har orgnr. 955020421. Borettslaget ligger i Tønsberg kommune. Forretningførsel fra OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor via LBDO. 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.

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. Borettslaget har etablert to doble elbilladere. Disse står ved to av husene, men kan benyttes av alle med elbil.

Styrets arbeid det siste året:
- 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.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld. Tilbyder er GBF.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong- kun gass og elektrisk grill.

Regnskap/budsjett
- Resultat/Budsjett -

Resultat 2024: 176 067,-
Budsjett 2025: 204 200,-

Styret har vedtatt at felleskostnadene skal øke fra 01.01.2026.
Kategori Terrasse øker også med 8 % fra 01.01.2026.
Kategori mediaprodukter øker med 30 kr pr leilighet pr måned fra 01.01.2026.
Bakgrunnen for endringen er
- Selskapets lånekostnader.
- Ordinær prisvekst.
- Økning i kommunale avgifter og forsikringspremie utover ordinær prisvekst.
- Media (TV/bredbånd) skal motsvare kostnaden fra Telenor.

Økningen vil derfor se slik ut på felleskostnadene:
Totale felleskostnader pr. måned: 6 146,- og fordeler seg slik:
Terrasse: kr. 183,-
Felleskostnad: kr. 5 343,-
Mediaprodukter: kr. 620,-

Se vedlagt regnskap/budsjett i årsberetningen.

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget. 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det må påregnes dugnad i borettslaget. 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.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 490 000

Fellesgjeld
Kr 145 373

Totalpris
Kr 2 653 475

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 490 000,00 (Prisantydning)
145 373,00 (Andel av fellesgjeld)
---
2 635 373,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212,00 (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsovergang)

545,00 (Tinglysning pantedokument BL)
---
9 302,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 102,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
2 644 675,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 653 475,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er

en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer: 587751

Selger
Benedicte Josefine Eriksen

Oppdragsanvarlig
Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
stian.brendsrod@sormegleren.no
Tlf: 905 69 991

Ansvarlig megler
Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
stian.brendsrod@sormegleren.no
Tlf: 905 69 991

Eiendomsmegler Norge, Sandefjord , Jernbanealleen 27

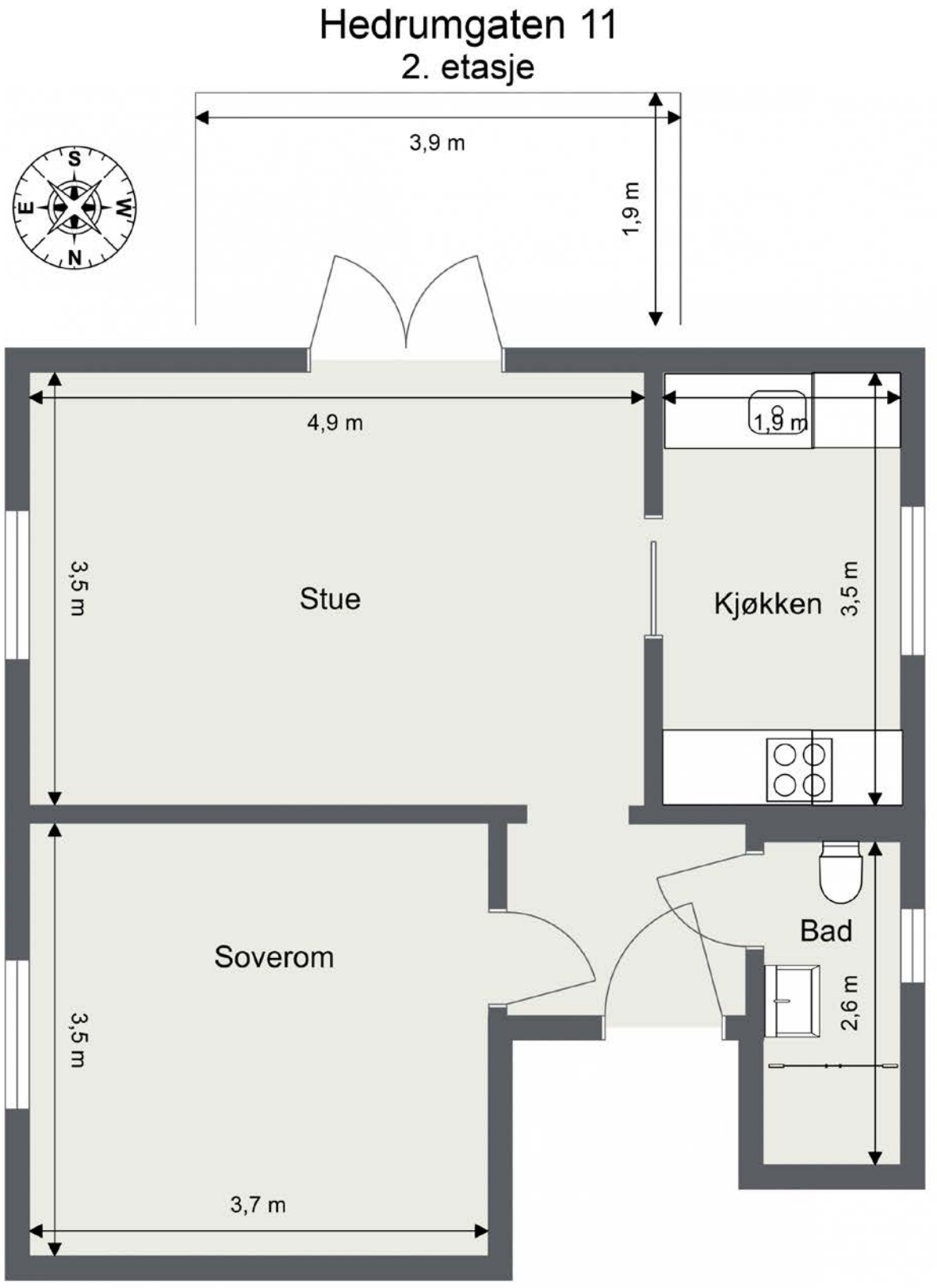
Tlf: 469 53 003
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
64250031

Salgsoppgavedato
17.11.2025

Plantegning



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil



Eiendommen ligger i et sentralt og etablert boligområde på Træleborg i Tønsberg kommune, med kort vei til både byliv og vakker natur



Lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det lett å trives i en harmonisk atmosfære



Spisestue og stue ligger i samme rom, som gir et sosialt allrom



Inviter venner og familie på hyggelige middagsselskaper



Balkongen er på ca 8kvm. Selger opplyser om gode solforhold, her kan du nyte varme sommerdager!



Stuen byr på en moderne planløsning med plass til både sofakrok og spisebord. Det er også direkte utgang til egen balkong



Perfekt sted for en liten sittegruppe, beplantning og grill (kun elektrisk eller gassgrill er tillatt i borettslaget)



Det store vinduet på kjøkkenet sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp



Lys entré med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko



Delikat kjøkken med slette fronter og benkeplate av heltre. Kjøkkenet er fra 2018



Det er integrert kjøle/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. De integrerte hvitevarene medfølger leiligheten



Med benkeplate på begge sider av kjøkkenet får man en god arbeidsflate å jobbe på



Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektriske varmekabler på gulv



Badet er stilrent med fliser på vegg og gulv



Soverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og nattbord



Her kan du sove godt..



Effektiv garderobeløsning som gir deg plass til alt du skulle trenge. Praktisk med forheng så du kan skjule garderoben hvis ønskelig



På sommerhalvåret er det grønt på utsiden av soveromsvinduet



Lys entré med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko



Her har man muligheten til å parkere bilen rett utenfor døren (Det medfølger 1 oppstillingsplass til leiligheten)



Tønsberg sentrum- en livlig sommerby med yrende folkeliv, koselige kafeer, restauranter og bryggekultur



Tønsberg brygge byr på et rikt servicetilbud med flere restauranter, hoteller samt flere kulturtilbud

Nabolagsprofil

Hedrumgaten 11 - Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Holmestrandgata Linje 114	5 min 0.4 km
Tønsberg rutebilstasjon Buss, tog	12 min 1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.3 km
Horten ferjekai Linje BF	23 min 17.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	20 min 1.6 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	19 min 1.7 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	6 min 2.9 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	18 min 1.5 km
Færder videregående skole 750 elever	21 min 1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

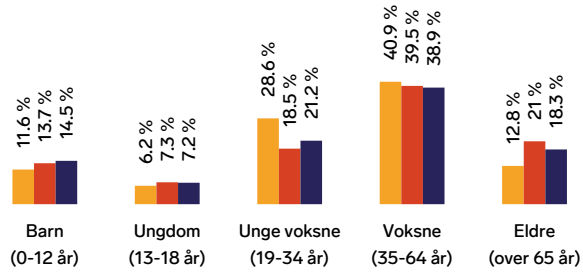
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engene/Træleborg nordre	1 235	692
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvangkirkens barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.9 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	10 min 0.9 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Heimdalsvingen	3 min
Meny Heimdal PostNord	6 min 0.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

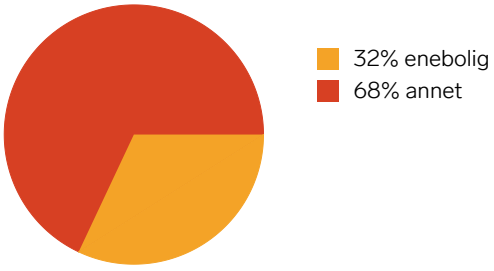
Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Gateparkering
Lett 78/100

Sport

Hedrumgata Balløkke Ballspill		0.1 km
Træleborg skole Aktivitetshall, ballspill		10 min 0.9 km
EVO Tønsberg		4 min
WellnessClub Tønsberg		11 min

Boligmasse



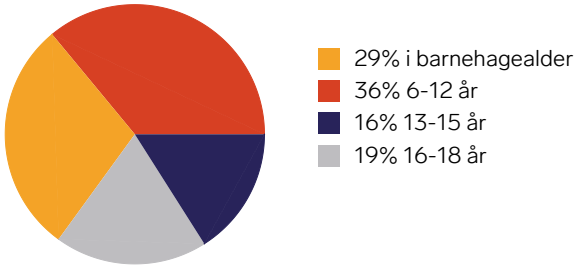
«Bynært og koselig»

Sitat fra en lokalkjent

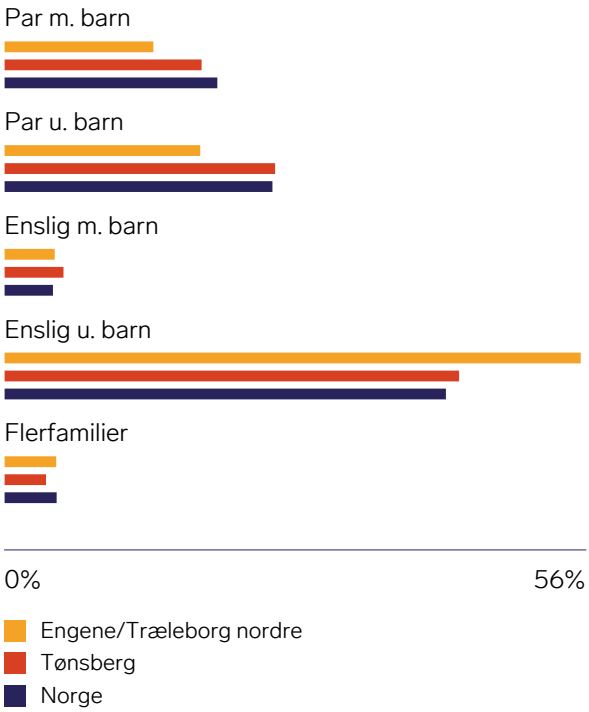
Varer/Tjenester

Farmandstredet	12 min
Sykehusapoteket Tønsberg	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



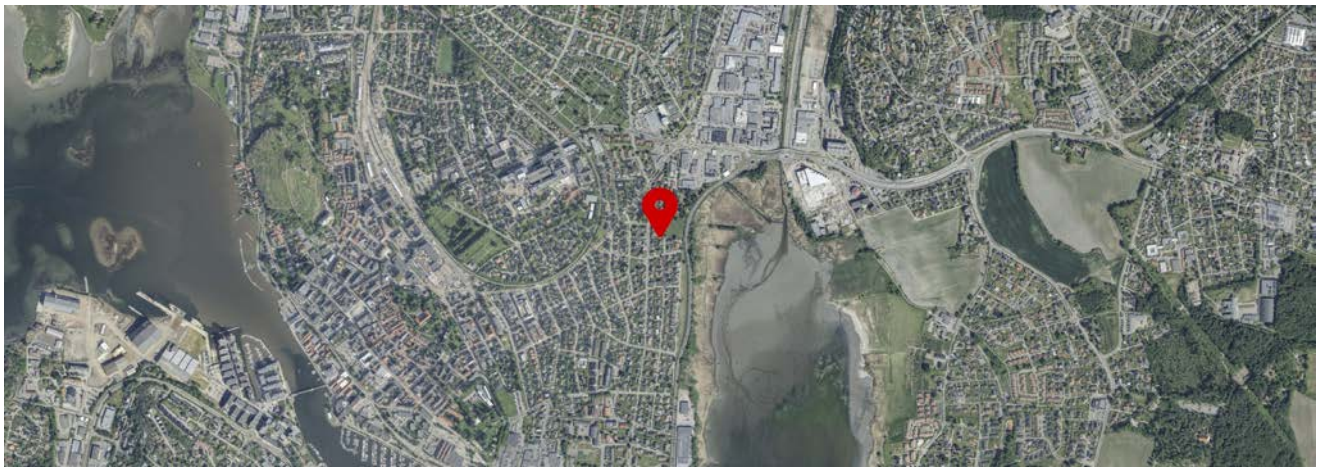
Familiesammensetning

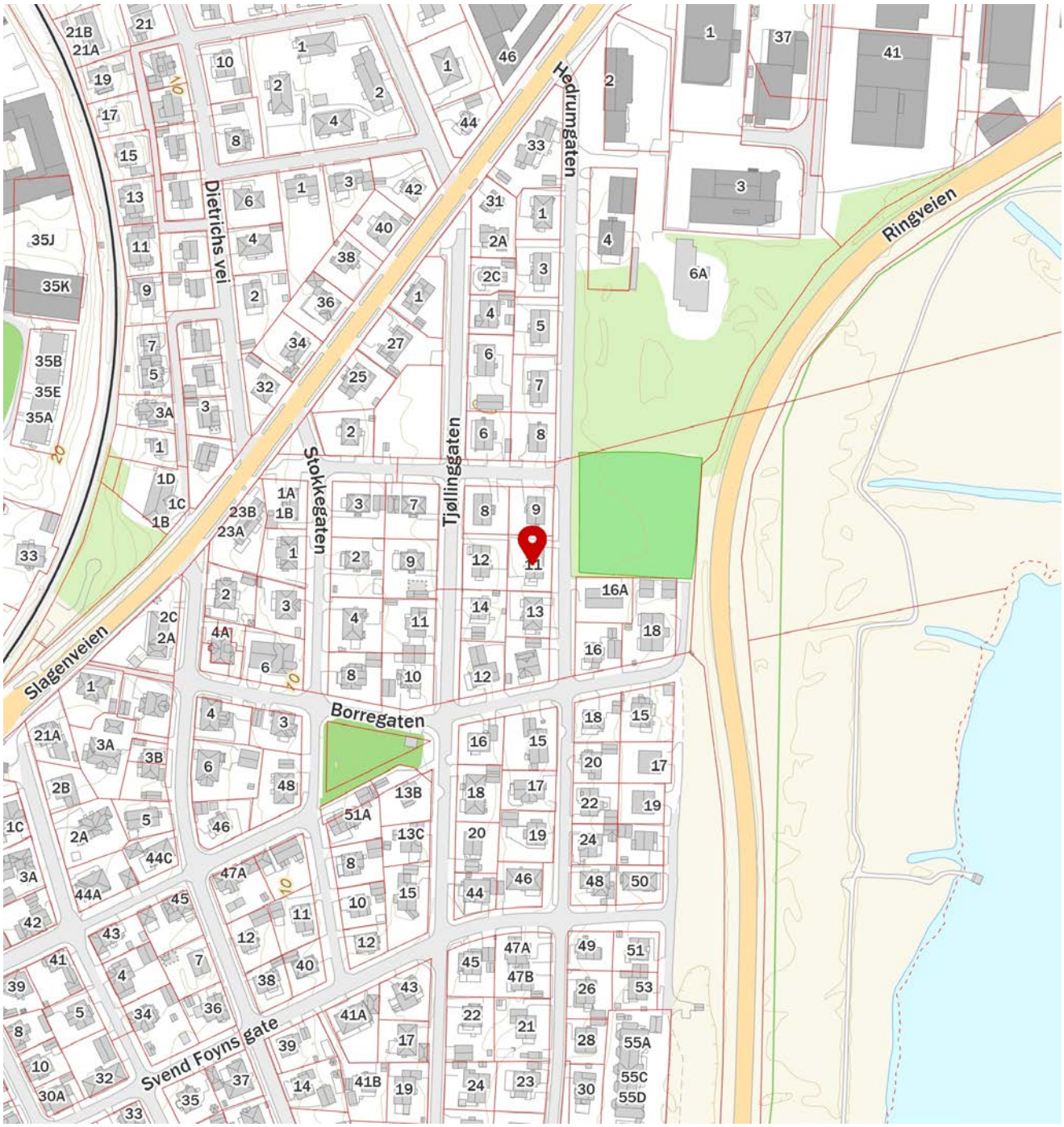


Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Hedrumgaten 11, 3117 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1007, bnr. 215
Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 16.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22008-1245 **Referansenummer:** PD1714

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen **Vår ref:**

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON STANDARD:
Leilighet i 2. etasje i firemannsbolig. Det er vinduer med 2 lags glass, balkongdør ut til balkong oppført i tre. Innvendig er det laminatgulv og malte plater på veggene. Takene er med mdf panel. Det er mursteinspipe i leiligheten men, usikkert om den kan brukes. Innerdørene er formpressede med profil og slett skyvedør til kjøkken. Badet har fliser på vegger og gulv med veggmontert toalett, innredning med servant og dusj. Kjøkkenet har slette fronter og heltre benkeplate med integrerte hvitevarer. Det er felles varmtvannstank for hele bygget og vaskerom i kjelleren samt boder.

KONKLUSJON TILSTAND:
Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Balkongen har trolig seget i forkant og heller en del utover. Innvendige overflater er hele, pene og moderne. Gulvene er litt skjeve. Skyvedøren til kjøkkenet er treg å åpne og lukke og bør justeres/ utbedres. Badet fra 2015 er helt og pent, innredningen har noen sår og småskader. Bygget har eldre vann og avløpsledninger.

Leilighet - Byggeår: 1946

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdøren er noe værslitt.
balkong utefor stuen

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har mdf panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, men intet ildsted. Usikkert om pipen kan brukes.
Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører og slett skyvedør til kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. med ventiler i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er en felles varmtvannstank for hele bygget i kjelleren.
Elektrisk anlegg jevnlig oppdatert.
Røykvarslere og brannslukkingsapparat

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

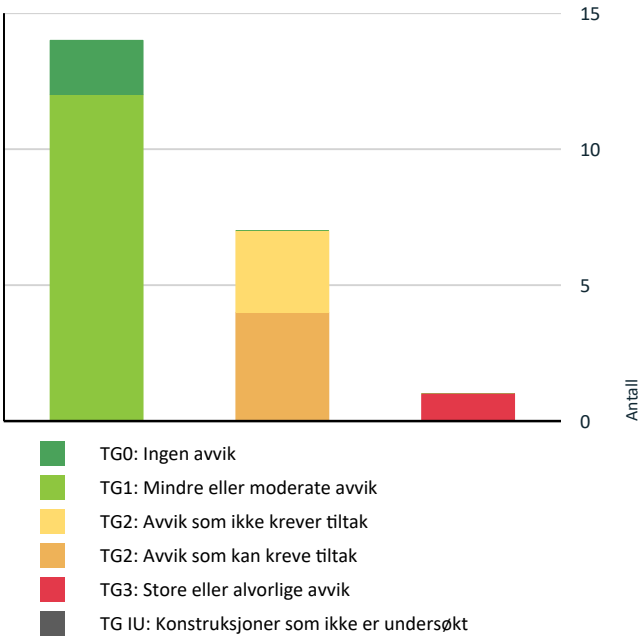
Leilighet

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

Badet er utvidet ut i gangen. Døren til soverommet er flyttet til gangen

Sammendrag av boligens tilstand

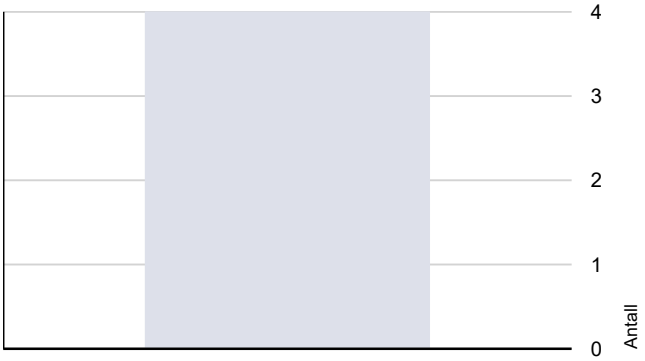
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1946

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er noe værslitt.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

balkong utefor stuen heller ned 7 cm på 1,7 m

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Balkongen heller litt mye utover og det er skade i et terrassebord.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har mdf panel.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, men intet ildsted. Usikkert om pipen kan brukes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører og slett skyvedør til kjøkken.

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

Skyvedøren er treg å lukke og åpne

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Justere og utbedre skyvedøren





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. med ventiler i vinduene.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er en felles varmtvannstank for hele bygget i kjelleren.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg jevnlig oppdatert.

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.
   0

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

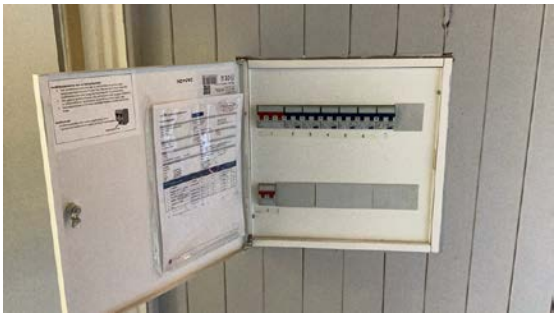
Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukkingsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

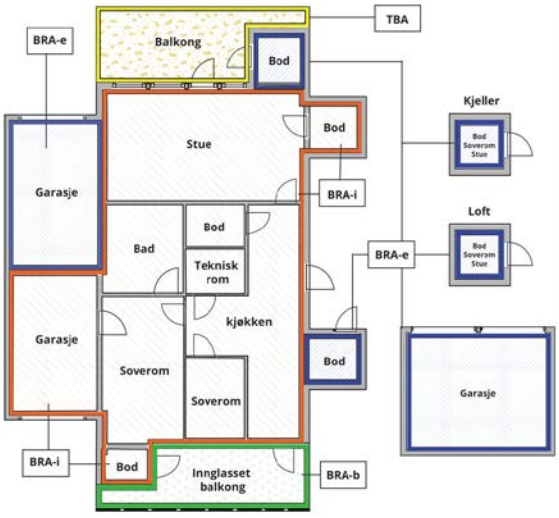
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	45	12		57	8
SUM	**45**	**12**			**8**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Bad, Stue, Kjøkken		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: 2 stk. boder i kjelleren på 5 og 7 m2. i tillegg kommer bod på loftet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Badet er utvidet ut i gangen. Døren til soverommet er flyttet til gangen

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	45	0

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Benedicte Josefine Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	215		0	594.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Hedrumgaten 11

Hjemmelshaver
Kilen 1 Borettslag, Tønsberg Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KILEN 1 BORETTSLAG	955020421			Eriksen Benedicte Josefine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 2. etasje i firemannsbolig beliggende i rolig etablert boligområde med kort avstand til Tønsberg sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, beplantning,

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1948

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2025	
2	16.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PD1714

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Hedrumgaten 11, 3117 TØNSBERG

29 Jun 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hedrumgaten 11	Hedrumgaten 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt januar 2025, overtakelse februar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i leiligheten fra februar 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 587751

Informasjon om selger

Selger

Eriksen, Benedicte Josefine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Forrige eier beskrev en liten oversøvømmelse i kjelleren høsten 2023 i forbindelse med kraftig regnvær.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Liten oversvømmelse i 2023 i følge tidligere eier.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Oppføring av ROP-leiligheter på Kilen.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Malt gangen i mars 2025. Lagt folie på vinduet på badet mars 2025.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95058327

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eriksen, Benedicte J	**2025-06-29**

Identification

bankID Eriksen, Benedicte J

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Eriksen, Benedicte J	29/06-2025 20:16:02	BANKID

Skjøte k. 30.-16/2-1948.

Avskrift/Vedlegg til dagbok nr. 487 16 FEB 1948
Tønsberg sorenskriverembete

ARVEFESTEBREV.

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 Kilen Borettslag tomten Hedrumgaten nr. 11 i Tønsberg. Tomten er fraskilt Presteløkken, gammelt matrnr. 371.-

Tomten har ifølge målebrev av 13. september 1946 et areal av 593.6 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. 2 136.96, hvorav i de første 50 år av festetiden svares en årlig avgift stor 5 procent eller kr. 106.85 - et hundre og seks kroner og otti fem 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 lste prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og opp førendes bygninger samt i tilfelle av ildebrann i bygninger nes assuransesum. Videre bemerkes, at d er 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:

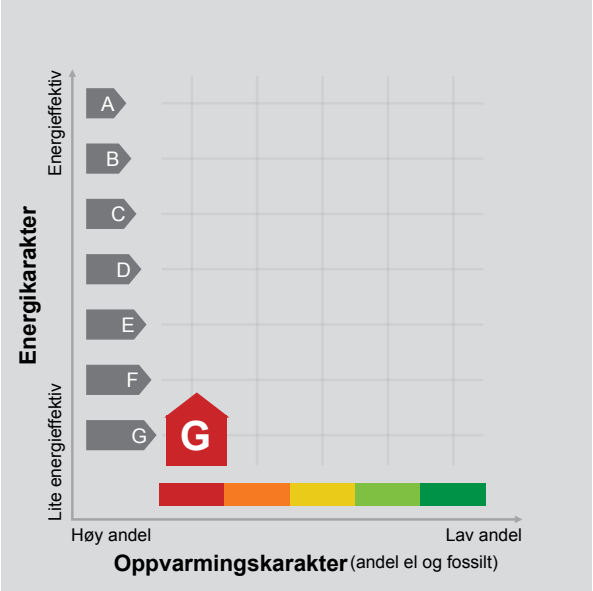
KILEN BORETTSLAG.

Otto Corneliussen (s).

Leiv Lofstad (s).

ENERGIATTEST

Adresse	Hedrumgaten 11
Postnummer	3117
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1007
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162131621
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-8456
Dato	13.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: 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 20: 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.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hedrumgaten 11 3117 TØNSBERG			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

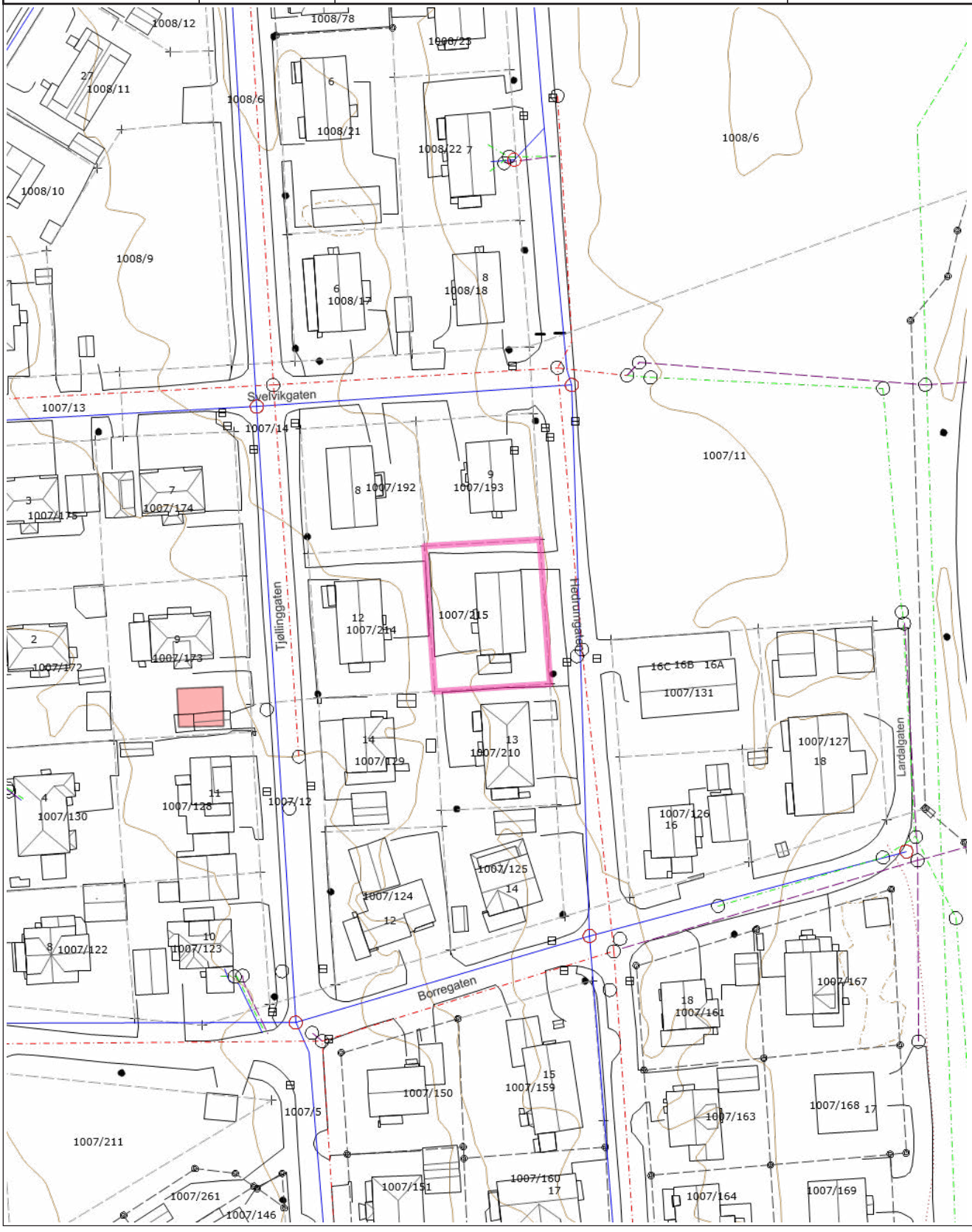
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- MurFrittstående
- Stikkrenne
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- Lekeplass
- Skog
- Kumlokk
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Innmålt tre
- Vegbom
- Trapp
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Sport- og idrettsplass
- Annet
- Matrikkelnummer
- Flaggstang
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Annet gjerde
- Støyskjerm
- Hekk
- Vegdekkekant
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Bebygd område

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hedrumgaten 11 3117 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	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	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Forsenkningskurve	Høydekurve

Ferdigattest.

meddelt for det for Tønsberg Kommune

utført v/ byggm. Kr. Døvle

anmeldte bygningsarbeide på Hedrumgt 11

nemlig oppførelse av 4 manns-

bolig i hre

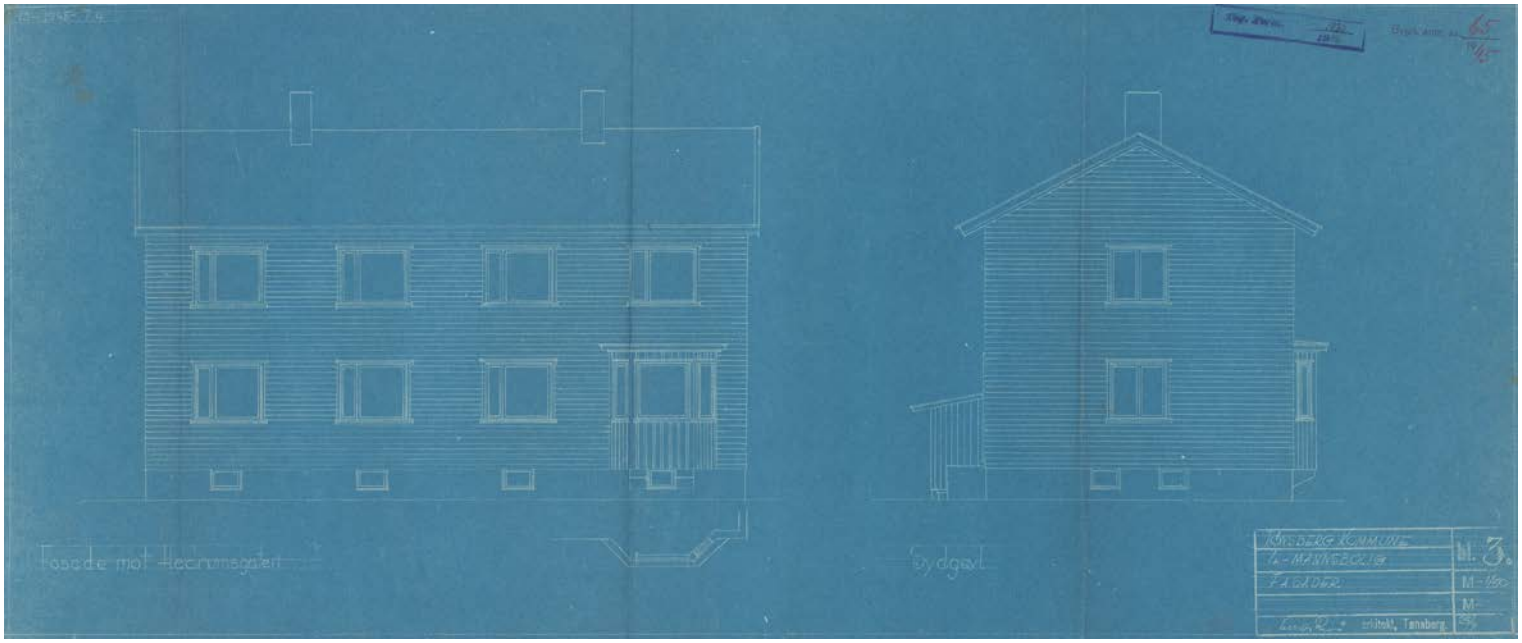
01 S B 7 / 83347
1007/215/0/0 1945 1 - Ferdigattest

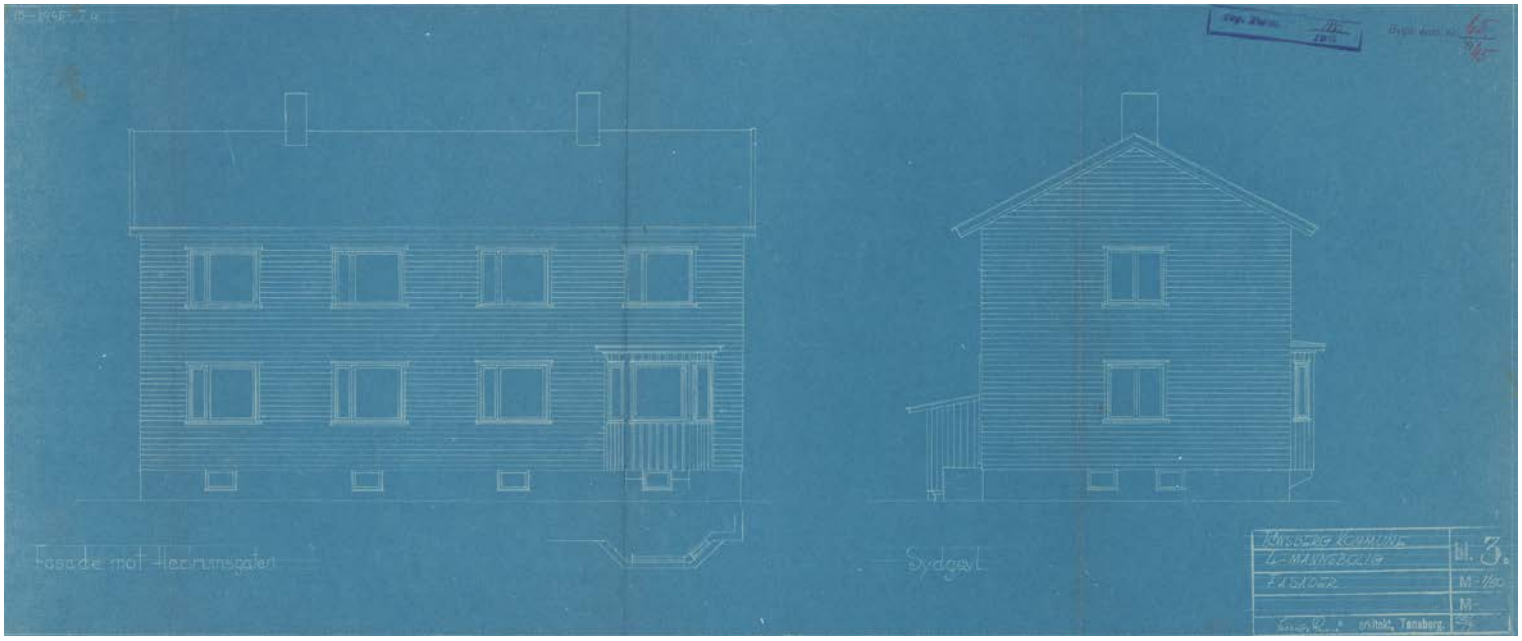
Tønsberg den 2. September 1946,

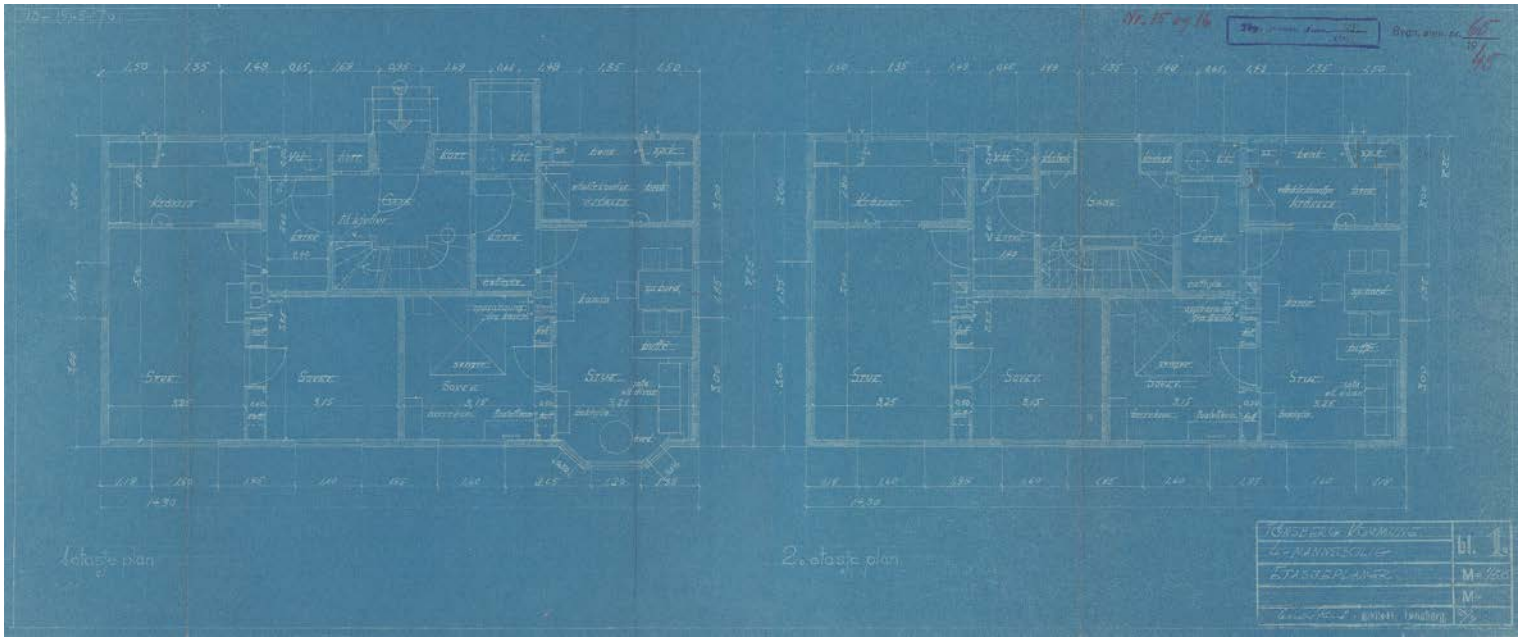
Kr. 35.-

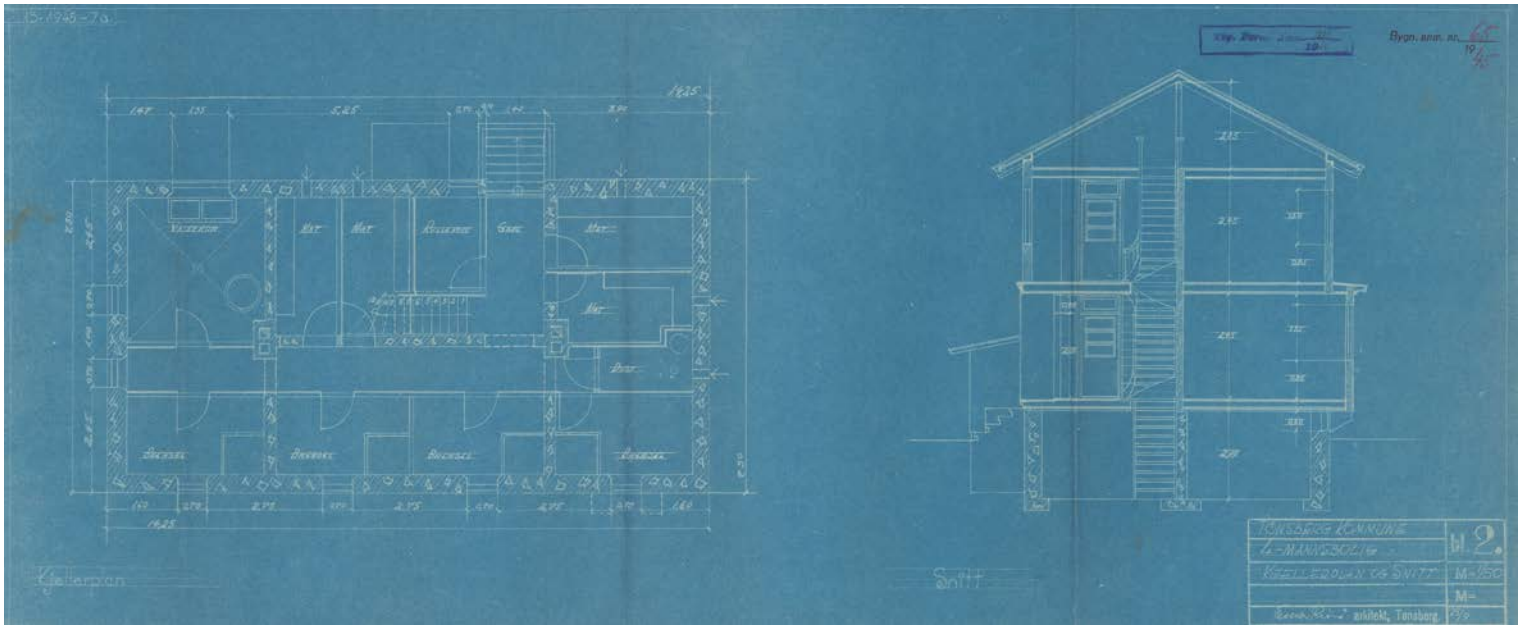
+ " 17.50 Kr 52,50


Vestfasade
Nordgavl
bl. 4


Fasade mot Hedrumsgaten
Sydgavl
RØDBERG KOMMUNE
TILHØRENDE
FASADER
M. 3.
M-1:50
M-
Tønsberg


Fasade mot Hegrumsgaten
Sydgavl
RØSSTAD ROMERIKE
L-MANNSBOLIG
FASADER
bl. 3.
M-1:50
M-
Tønsberg Boktrykkeri, Tønsberg.


1. etasje plan
2. etasje plan

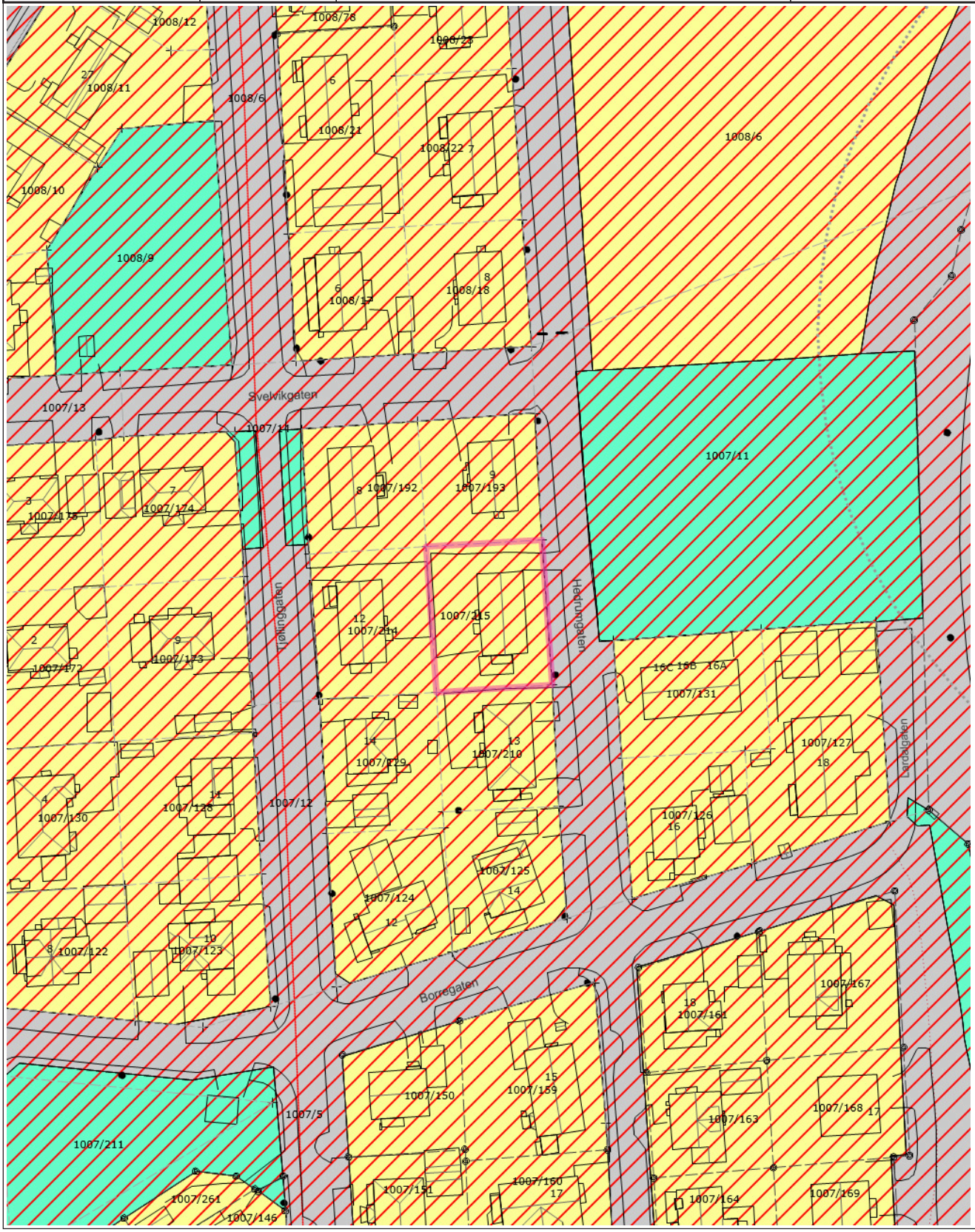

Kjellerplan
Snitt
TØNSBERG KOMMUNE
bl. 2.
M=1:50

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hedrumgaten 11 3117 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

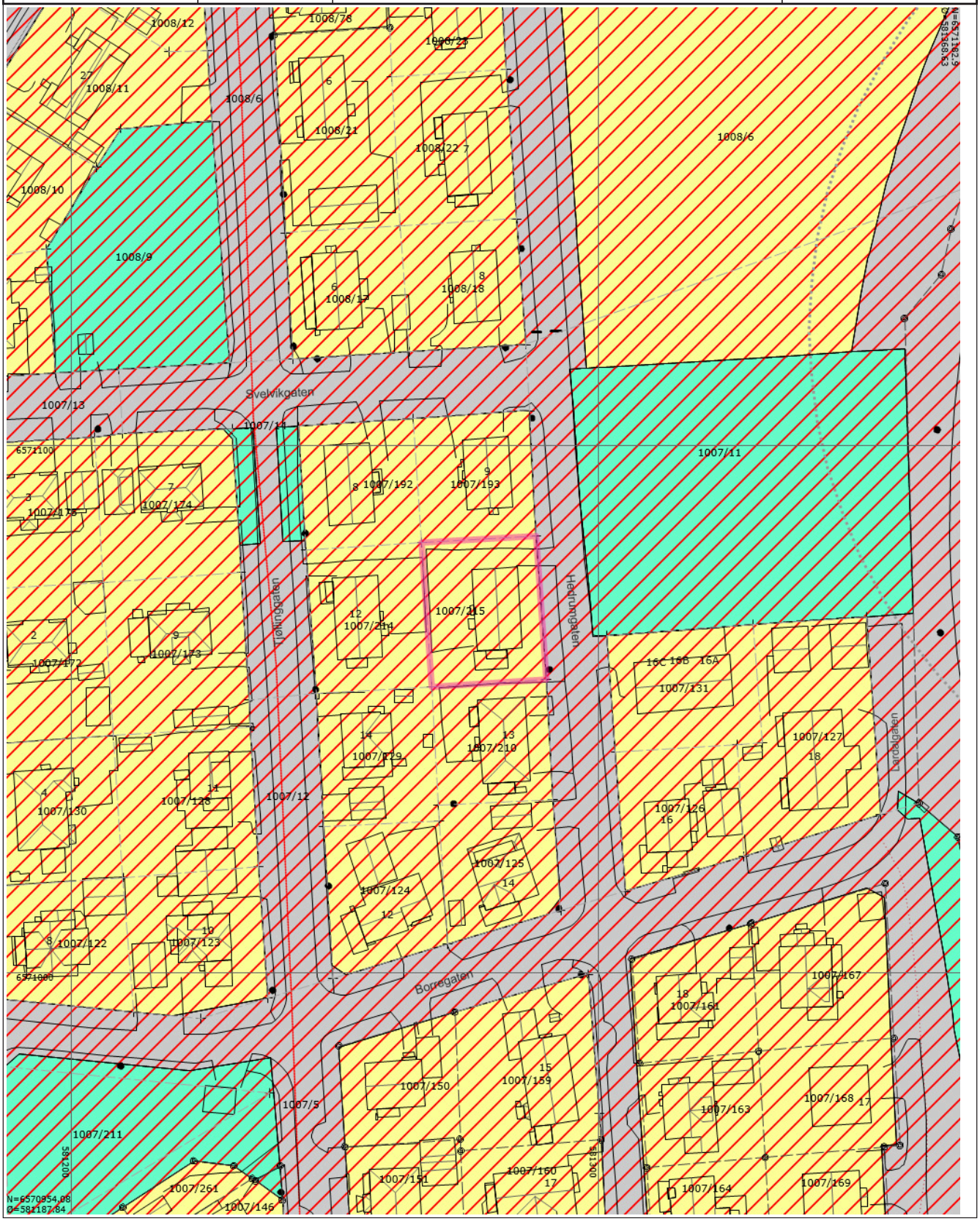
- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 215	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hedrumgaten 11 3117 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

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"

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.

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

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

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**

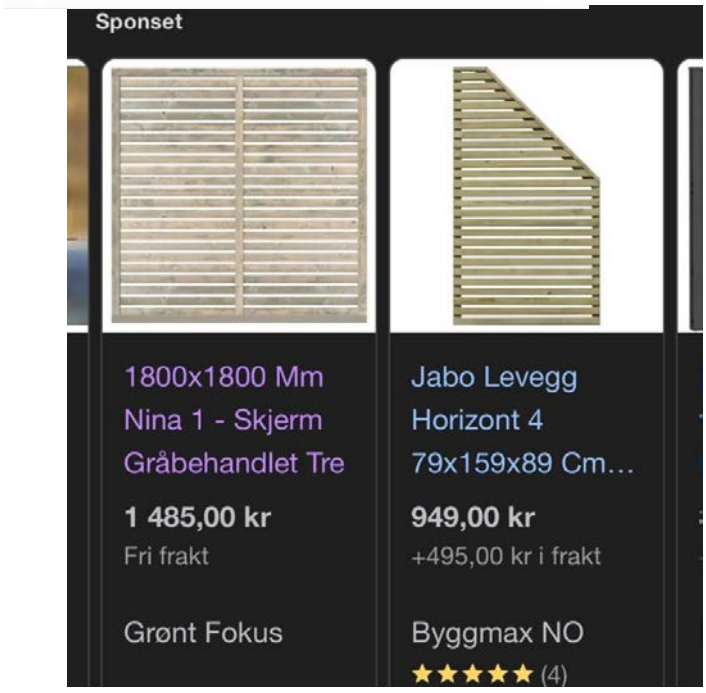









11:03
GRØNT FOKUS
EN DEL AV BYGGMAX
Startside > Vinterhage og hagestue
> Skyvbare og faste partier
-20%*
SVENSK PRODUSERT
SOMMER - OPTIMAL
SKYVEVINDU
4.4 (2155 vurderinger)


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/ Møteleder og protokollfører	Oskar Borvik Berland /s/ Protokollvitne	Ronnie Helmersen /s/ Protokollvitne

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Hedrumgaten 11, 3117 TØNSBERG. Gnr. 1007, bnr. 215, andelsnr. 20 i KILEN 1 BORETTSLAG med orgnr. 955020421 i Tønsberg kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:	

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27,

46 95 30 03