NORDVIK

Farmannsveien 13D

2 soverom | 104 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Farmannsveien 13D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
191	Kontaktinfo
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig sentrumsleilighet m/bl.a. 2 soverom, 1,5 bad og skjermet balkong | kjøkken, yttertak og kledning fra 2022/24

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 978 605,-**
Fellesgjeld	**977 515,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**12 055,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1914**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik v/Jørgen Nyhus har gleden av å presentere denne tiltalende og moderne leiligheten som er pent oppusset i 2022. Boligen har åpne rom og spesielt fremheves den svært lyse og romslige stuen/kjøkkenet.

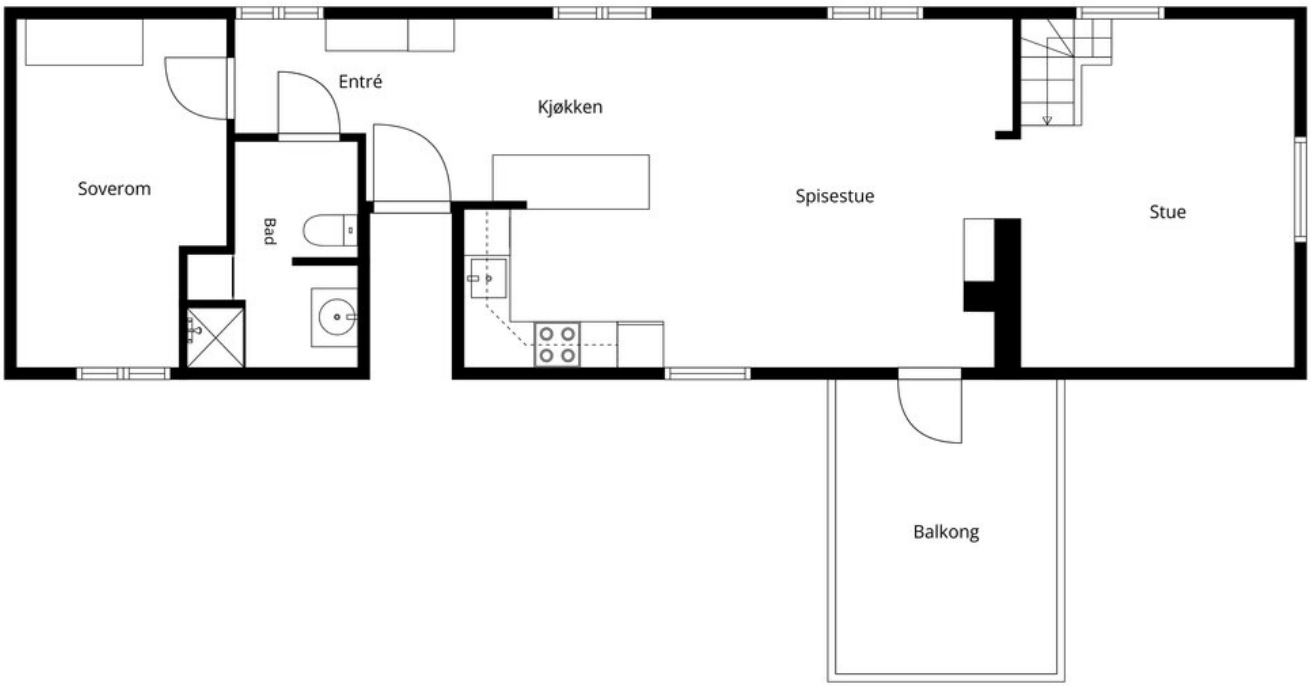
Boligen byr på bl.a. flere stuer, kjøkken m/moderne innredning fra 2022, to soverom, flislagt bad/wc/vaskerom, samt et separat toalettrom. Usjenert og lun balkong utfor stuen.

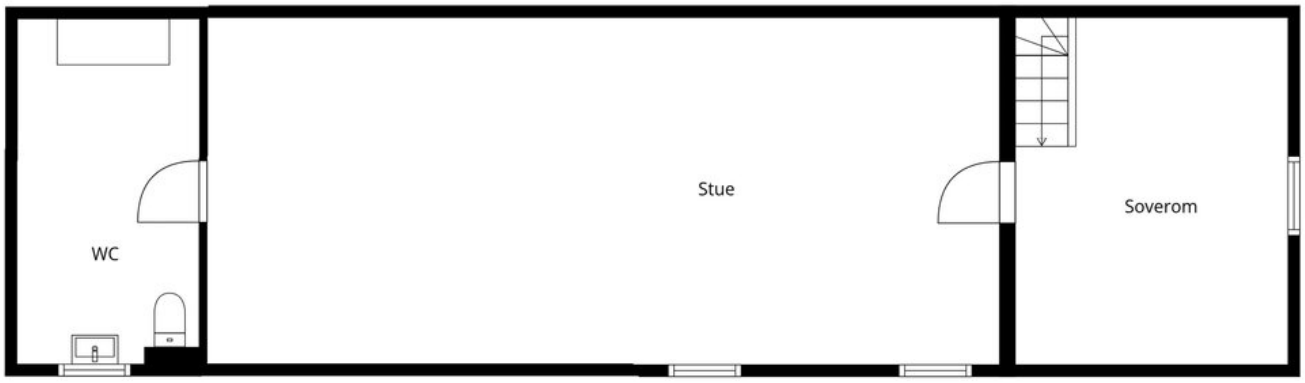
Store vindusflater sørger for et flott naturlig lysinnslipp, mens moderne fargetoner, synlige takbjelker og vakre innslag av murstein tilfører boligen karakter og særpreg. Her møtes klassiske arkitektoniske detaljer og moderne uttrykk på en elegant måte, og skaper en lun og innbydende atmosfære.

Eiendommen ligger svært sentralt med umiddelbar nærhet bl.a. jernbanestajon, turområder, Tønsberg Brygge m.m.

Planløsning

2.etasje
BRA-i: 76 kvm





Loft
BRA-i: 28 kvm










































DANISH NAVY











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0156/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Farmannsveien 13D, 3111 TØNSBERG
Gnr 1001, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune
Andelsnr 16 i Farmandsveien 13 Borettslag, org.nr. 990554269

Selger
Kennie Juncker Boysen

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
977 515,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 977 515,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 978 605,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 988 105,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1914

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 9 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 28 kvm. Soverom, gang, toalettrom
Total BRA: 28 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger kommunal ulovlighetsoppfølging datert 01.10.2024, blant annet knyttet til lukket trappeløp og manglende
alternativ rømningsvei for loftsboenhet. Kommunen opplyser at det er gitt pålegg om opphør av bruk for den aktuelle
loftsboenheten omtalt i brevet. Det er registrert byggesak i 2026, men dokumentasjon som viser ferdigstillelse og avklart lovlig status for de aktuelle forholdene er ikke fremlagt.

Solforhold
Selger opplyser om sol på balkongen fra kl. 09.00-16.00.

Innhold
Innholdsrik eierleilighet over to plan (byggets andre og tredje etasje) med inngang i første etasje og trapp opp til leilighet. Boligen har en fleksibel planløsning, åpne rom og spesielt fremheves den svært lyse og romslige stuen.

Boligens rominndeling er som følger:

2. ETASJE (første boligplan):

Lys og stor STUE med utgang til balkong
KJØKKEN i åpen løsning til stuen og med plass til langbord
SOVEROM med garderobeskap
Helfliselagt BADEROM med toalett, dusj, baderomsinnredning, samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
TV-STUE med trapp til loftsetasje

LOFTSETASJE (andre boligplan):
SOVEROM
STUE med takaltan
SEPARAT TOALETTROM med wc og servant
KNEFLOT med lagringsmuligheter

Standard
Pen og modernisert leilighet i sentrumsbygg fra 1881. Utvendig har eiendommen gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene, bl.a. ble yttertaket lagt om i 2023, fasadekledningen ble skiftet i 2024, samt flere vinduer ble skiftet i 2023. Innvendig er leiligheten pusset opp i 2022 med bl.a. nytt kjøkken, nye gulv og malte vegger. Store vindusflater sørger for et flott naturlig lysinnslipp, mens moderne fargetoner, synlige takbjelker og vakre innslag av murstein tilfører boligen karakter og særpreg. Her møtes klassiske arkitektoniske detaljer og moderne uttrykk på en elegant måte, og skaper en lun og innbydende atmosfære.

Innredning og utstyr i boligen og i de ulike rommene er bl.a. som følger:

Stuen med utgang til balkong:
Rommet har vindusflater på to yttervegger og fremstår lyst. Balkongdøren fører deg ut til en koselig balkong – perfekt for morgenkaffen eller sene sommerkvelder. Utformingen av stuen gjør den enkel å møblere med både sofagruppe, langbord og godstol.

Kjøkkenet fra 2022 er både funksjonelt og stilrent og den smarte utformingen gir rikelig med både benke- og skapplass og plass til to barstoler under platetopp. Innredningen har slette, mørke fronter og benkeplate i laminat har en nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr med ventilator med utblåsning over avsatt plass. Over benken er det montert ventilator og lyslister som gir godt arbeidslys.

Baderom:
Baderommet er fra 2007-08 og er innredet med fliser på både vegger og gulv, i tillegg til at det er elektrisk varmekabler i gulv.
Badene er utstyrt med baderomsinnredning, toalett og dusnisje. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverommene:
Soverommene er fordelt med et på hvert av planene
Begge rommene har plass til dobbeltseng og soverom på det første planet er utstyrt med garderobeskap.

Innvendige overflater:
Gulvene har laminat.
Veggene har panelplater og malte plater.
Himlingene har malte plater og panelplater

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger ikke egen parkering, men det er mulighet for gateparkering rett utenfor eiendommen.

Borettslaget disponerer noen få plasser, men disse må søkes om til styret.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er utført ihht. informasjon fra selger:

2020: kjøkken, allrom og tv-stue pusset opp
2024 soverom 3. etasje pusset opp.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er gjort endringer/reparasjoner på tak/fasade. Arbeidet er utført av Norway takk og fasade AS.

- Det er gjort arbeid på drenering utført av Strandman AS.

- Det er gjort arbeid på det elektriske arbeidet i boligen. Nytt brannanlegg ved Vestfold og Telemark brannsikring. Oppvaskmaskin ved Pec. Det foreligger samsvarserklæring. Utover dette er ikke det elektriske anlegget kontrollert.

- Ny fasade og tak, utført av faglært.

- Loftsetasje mangler ferdigattest.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen i nåværende selgers eiertid. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Metiri 4 AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven

følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rapporten omhandler en leilighet over 2. og 3. etasje i boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1881 og senere ombygd.

Bygningen har gjennomgått flere nyere utvendige oppgraderinger. Taket ble ifølge opplysninger lagt om i 2023, fasadekledningen ble skiftet i 2024, og flere vinduer er fra 2023.

Det er likevel behov for utbedringer. På bad/vaskerom er det registrert flere forhold knyttet til vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer, og våtrommet må påregnes totalrenovert. Det foreligger kommunal oppfølging knyttet til brann- og rømningsforhold for øvre etasje, og ny alternativ rømningsvei var ikke etablert på befaringstidspunktet. Det er også registrert knirk i større deler av gulvene i 2. og 3. etasje.

På generelt grunnlag må bygningen vurderes ut fra alder, senere ombygginger og byggeskikk fra ulike perioder, med påfølgende
risiko for skjulte forhold. For øvrig vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten for nærmere beskrivelse og vurdering.

UTVENDIG:
Taket er tekket med betongtakstein og ble ifølge opplysninger lagt om i 2023. Taket er besiktiget fra takvindu. Takrenner og nedløp er
av metall. Bygget har ikke skorstein. Taket er utført som saltak med A-takstoler i tre og undertak av rupanel, med kombinert kaldt loft og
skråhimling. Yttervegger er ifølge matrikkel-/SEFRAK-opplysninger oppført med lafteverk, med innslag av betongkonstruksjon/støpt vegg mot øst i 1. etasje. Fasaden har stående trekledning, og det er opplyst at fasadekledningen ble skiftet i 2024. Vinduer er malte med
2-lags glass fra 2023. Det er i tillegg tre VELUX takvinduer produsert i desember 2015. Hovedytterdøren til leiligheten er slett og malt.
Veranda har underliggende balkongmembran og overliggende terrassebord. Rekkverket er utført i tre med stående kledningsbord,
og topprekken er beslått med blikk.

INNVENDIG:
Gulvene har laminat. Veggene har panelplater og malte plater. Himlingene har malte plater og panelplater. Selger opplyser at
himlingen i stue/kjøkken ble hevet i 2022. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Boligen har ikke pipe/skorstein eller ildsted. Innvendig
trapp er utført i tre med malt og lakkert overflate. Innvendige dører er malte, profilerte dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.
- Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på badet.
- Synlige innvendige avløpsrør er av plast.
- Boligen har veggmonterte romventilatorer fra Flexit.
- Varmtvannsbereder er på 115 liter og produsert i 1995.
- Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater er plassert i felles oppgang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om
montering av snøfangere.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon:
· Det mangler tilluftsløsning i toalettrommet, noe som kan medføre tilstrekkelig ventilasjon og redusert luftkvalitet.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre
overganger, osv.

· Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
· Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er adkomst via loftsluke med tretrapp til sammenhengende kaldloft over flere boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon på brannmotstand for loftsluken eller hvordan branncellebegrensningen mellom boligen og loftet er ivaretatt, noe som medfører usikkerhet rundt brannsikkerheten i denne konstruksjonen.

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

- Samsvarserklæring for opplyste arbeider er ikke fremlagt.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er adkomst via loftsluke med tretrapp til sammenhengende kaldloft over flere boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser brannmotstand for loftsluken eller hvordan branncellebegrensningen mellom boligen og loftet er ivaretatt.

- Tidligere alternativ rømningsvei fra øvre etasje er fjernet ved lukking av felles trappeløp. Ny alternativ rømningsvei var ikke etablert på befaringstidspunktet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i handelen:
- Komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og vinskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gubi-lampen over spisebordet samt to store speil medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 423 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 12 055,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Kommunale avgifter
- Vedlikehold bygg/uteområder
- Nedbetaling av fellesgjeld med renter og avdrag
- Bygningsforsikring
- Strøm fellesarealer
- Honorarer: Styret, regnskap, revisor
- Altibox

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Merk!
Borettslaget venter på utbetaling av innvilget lån med rest til utbetaling i løpet av 2026 på kr. 2 000 000,-. Ny andel fellesgjeld på denne andelen etter utbetaling vil bli kr. 1 163 850,-. Det da også kunne komme endringer / økning av månedlige felleskostnader, men dette er per dags dato ikke vedtatt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 820 241,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 280 964,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Farmandsveien 13 er et mindre borettslag med totalt 17 andeler.
De siste årene har borettslaget gjennomført store utbedringer og vedlikehold av bygget.
Forretningsførselen/regnskapet er ivaretatt av Amesto AccountHouse Sør AS.

Borettslaget er i en pågående prosess med kommunen om utbedring av byggene knyttet til krav fra kommunen og brannsikkerhet for hovedbygningen og bakgårdsbygningen. Dette innebærer å få ulovlige leiligheter godkjente.

Forretningsfører
Amesto Accounthouse Tønsberg AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 977 515,-pr. 31.07.2026

Lånenummer: 2470 82 67070
Sparebank 1 Sør Norge
Estimert totalt lånebeløp: 3 833 895,-
Rente per mnd. er: 2,5% nom.
Nedbetalt dato: 15.08.2041
Type lån: Annuitet

Lånenummer: 2551 83 21881
Sparebank 1 Sør Norge
Estimert totalt lånebeløp: 6 658 100,-
Rente per mnd. er: 5,55% nom.
Nedbetalt dato: 15.06.2055
Type lån: Annuitet

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Borettslaget utfører og har utført en betydelig utbedring/vedlikehold på bygget. Borettslaget må ta opp ytterligere lån på ca 4 mill. Dette er per d.d ikke gjort, men vil bli gjort i løpet av 2026.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 729 762,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig reparasjoner og vedlikehold av bygningsmassen.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 785,-

Kommentar til budsjettet fra forretningsfører:
Borettslaget utfører og har utført en betydelig utbedring/vedlikehold/påkostning på bygget.
Borettslaget har tatt opp ett nytt ekstra lån. Det ble utbetalt med 2 mill 30/4-26 og nedbetalte et tidligere lån. Det gjenstår fortsatt 2 mill til utbetaling ila 2026 når resten av fakturaer for utført vedlikehold av bygg og brannvern er avsluttet. Ytterligere spørsmål må rettes til styret.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette

oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad 1-2 ganger i året som andelseiere oppfordres til å delta på.

Dyrehold
Husdyrhold må godkjennes av styret.

Borettslagets forsikring
IF
Polisenr. SP0000451407

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 735 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt til i Tønsberg, en av Norges eldste og mest sjarmerende byer, med et rikt tilbud av handel, kultur og natur innen kort gangavstand.

Fra døren er det en kort spasertur ned til brygga, hvor restauranter, et levende båtliv og en sjarmerende bryggepromenade skaper god stemning gjennom hele sesongen. Sentrum ligger like i nærheten med dagligvarebutikker, spesialforretninger, kaféer og spisesteder for enhver smak.

Naturen er alltid nær. Leiligheten ligger ved foten av Slottsfjellet, et av byens mest populære utfartsmål med vakker utsikt over byen og fjorden. Området byr på gode treningsmuligheter, blant annet lysløype på Eik, og med fjorden og skjærgården rett rundt hjørnet er sommeren fylt med muligheter for bading og båtliv.
Tønsberg har et aktivt kulturliv med jevnlige arrangementer, festivaler og konserter gjennom hele året, og byen har noe å by på uansett årstid.

Kollektivtilbudet er svært godt. Rutebilstasjonen ligger kun ca. 3 minutters gange unna, med bussavganger til hele Vestfold-regionen, og togstasjonen er kun 1 minutt til fots, med direkte forbindelse mot både Skien og Oslo.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært god tilgang til offentlig transport. Tønsberg rutebilstasjon ligger kun ca. 3 minutters gange unna, med bussavganger til hele Vestfold-regionen. Tønsberg togstasjon er enda nærmere, bare 1 minutts gange, og gir deg direkte togforbindelse til blant annet Oslo og Skien.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Byskogen skolekrets

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en ferdigattest for ombygging og bruksendring fra forretning/lager til 4 boenheter (som også gjelder denne leiligheten i Farmannsveien 13D). datert 29. august 2008.

Øvrige ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest datert 15. oktober 1942 for utgraving og innredning av kjeller samt forlengelse av røykpipe.
- Ferdigattest datert 26. juli 1989 for tilbygg (produksjon/lager).
- Ferdigattest datert 13. juni 2016 for bruksendring og oppdeling av andel nr. 2 og 4 til boligformål.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Fremlagte godkjente tegninger er ikke fullt ut i samsvar med dagens utførelse. Kommunen opplyser i brev datert 01.10.2024 at et tidligere felles trappeløp, som også fungerte som alternativ rømningsvei for loftsboenheten, er lukket og arealet innlemmet som soverom. Dagens rominndeling i 3. etasje kan ikke fullt ut sammenholdes med fremlagte tegninger. Det er registrert byggesak

25/25031 fra 2026, men godkjente tegninger fra denne byggesaken er ikke fremlagt.

Borettslaget er i prosess med kommunen for kartlegging av byggenes ulovligheter samt krav om brannsikkerhet, fasadeendringer og utomhusareal.

Tønsberg kommune gir rammetillatelse til fasadeendring på hovedbygningen og sidebygningen med tilhørende utebod på eiendommen GBnr 1001/80, i samsvar med innsendte tegninger og estetisk redegjørelse.

Norsk Byggeservice AS har søkt på vegne av Farmandsveien 13 Borettslag om rammetillatelse for for flere forhold på eiendommen, inkludert bruksendring av loftsareal (del av denne leiligheten) fra tilleggsdel til hoveddel.

Ulovlighetene som nå søkes formalisert, er begått av tidligere eiere. Boenhetene ble ulovlig etablert på 1980-tallet, og fasadeendringen – som omfattet etterisolering av alle yttervegger, ny kledning, nye vinduer og nytt tak – ble utført i 2017 uten søknad. Nåværende eiere har ervervet seg inn i god tro.

Overnevnte forhold er tidkrevende prosesser og slik status er per i dag, er at loftsetasjen formelt ikke er godkjent som rom for varig opphold, men saken / søknad om omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er under behandling hos Tønsberg kommune. Se for øvrig behandling av fasadeendring, oppdeling av boenheter - dispensasjoner, datert 24.04.2026, vedlagt bak i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhvilerbborettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til følgende formål:
Sentrumsformål - Nåværende
Forhold som skal avklares og belyses

Eiendommen ligger også innenfor følgende hensynssoner for område:

Hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
Meglers kommentar: Tønsberg kommune bruker denne hensynskategorien for områder hvor man ønsker å ta vare på helheten i bymiljøet – blant annet bygninger, gateløp, struktur og historisk preg. Kommuneplanen sier at tiltak skal gjennomføres slik at verdifulle kulturmiljø ikke svekkes, og at eksisterende bygninger med tidstypisk preg skal få særpreget videreført. Farmannsveien ligger helt inntil/innenfor det historiske kulturmiljøet Fjerdingen som er årsak til at eiendommen ligger innenfor denne hensynssonen.

Ras- og skredfare
Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

Andre støysoner
Meglers kommentar:
Innenfor avklaringssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone. Gjeldende vilkår ligger i kommuneplanen.

Regulering under arbeid:
3905 2025001 Knutepunkt Tønsberg
Meglers kommentar: Eiendommen berøres av reguleringsarbeidet Knutepunkt Tønsberg. Kommunen arbeider med en områderegulering for stasjonsområdet og nærliggende områder, som også kan få betydning for denne eiendommen da det også skal sees på hvordan Farmannsveien skal utformes. I planprogrammet er det blant annet skissert at Farmannsveien skal utvikles som en bygate, med lavere hastighet og bedre forhold for gående og syklende. Det er også planlagt en ny hovedsykkelakse langs Farmannsveien, og kommunen/fylkeskommunen arbeider med konkrete trafikale løsninger.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 1001, bnr. 80 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
3905/1001/80:
Dokumentnr: 902227 - Opprettelse av matrikkelenheten OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

01.01.2020 - Dokumentnr: 107100 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:1001 Bnr:80

01.01.2024 - Dokumentnr: 753857 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:1001 Bnr:80

Elendommens rettigheter:
28.06.1960 - Dokumentnr: 1840 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:42
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Meglers kommentar: Rett for tidligere eier av Farmannsveien 13 til å oppføre garasje og lagerbygg i 2 etasjer i grenselinjen til Farmannsveien 15.

10.12.2025 - Dokumentnr: 1510898 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:24
Bestemmelse om midlertidig nabosamtykke for rømningstige
Meglers kommentar: Kommunen har gitt borettslaget et tidsbegrenset nabosamtykke på inntil 2 år for å beholde en utfellbar brannstige montert på fasaden mot kommunens eiendom (gbnr, 1001/24)

Det er per 03.09.2026 ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:1001 Bnr:80 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
I VIB sin database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved. På bakgrunn av overnevnte er ikke brannvesenet innom adressen for verken feiing eller tilsyn.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 7 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade faktnr. 11943 kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 110 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. september 2026

Ansvarlig megler
Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97017151

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Farmannsveien 13D

Nabolaget Korten - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsber...	**5 min**
155 elever, 9 klasser	0.4 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	**15 min**
212 elever, 14 klasser	1.3 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	**22 min**
552 elever, 36 klasser	1.8 km
Granly skole (1-10 kl.)	**5 min**
180 elever, 18 klasser	2.6 km
Slottsfjellet videregående Ste...	**5 min**
56 elever, 3 klasser	0.4 km
Færder videregående skole	**21 min**
750 elever	1.8 km

Offentlig transport

Tønsberg stasjon	**2 min**
Totalt 12 ulike linjer	0.2 km
Tønsberg stasjon	**3 min**
Linje RE11, RX11	0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**22 min**

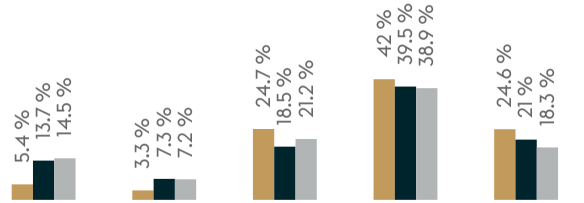
Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år)	**7 min**
30 barn	0.5 km
Knapløkka barnehage (1-6 år)	**8 min**
93 barn	0.6 km
Belmar barnehage (1-5 år)	**8 min**
67 barn	0.7 km

Dagligvare

Meny Farmandstredet	**5 min**
Kiwi Foyn	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korten	1 281	806
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Slottsfjellskolen	5 min
Stoltenberggate Balløkke	11 min
WellnessClub Tønsberg	7 min
Spenst Tønsberg	7 min

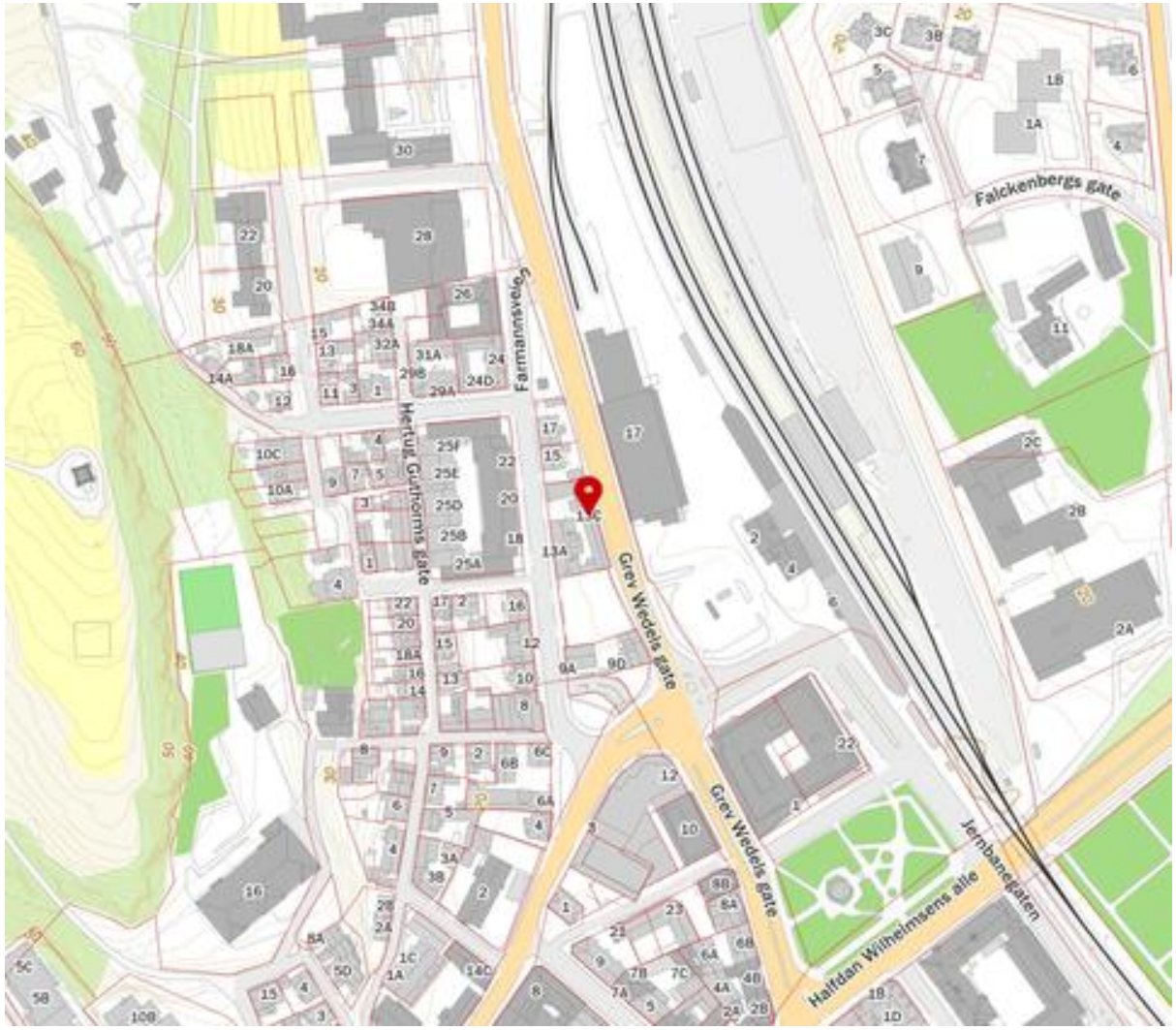
«Pittoresk bydel ved byfjorden under slottsfjellet. Kort vei til bryggerestauranter og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100



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 2026

Tilstandsrapport

Leilighet i Boligbygg med flere boenheter
Farmannsveien 13D , 3111 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1001, bnr. 80
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1054 **Eiendomsverdi ref nr:** IX1791

Autorisert foretak: Metiri 4 AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Metiri AS

Rapportansvarlig

Einar Lund
Uavhengig Takstingeniør
einar@metiri.no
906 15 443

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet over 2. og 3. etasje i boligbygg med flere boenheter, opprinnelig oppført i 1881 og senere ombygd.

Bygningen har gjennomgått flere nyere utvendige oppgraderinger. Taket ble ifølge opplysninger lagt om i 2023, fasadekledningen ble skiftet i 2024, og flere vinduer er fra 2023.

Det er likevel behov for utbedringer. På bad/vaskerom er det registrert flere forhold knyttet til vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer, og våtrommet må påregnes totalrenovert. Det foreligger kommunal oppfølging knyttet til brann- og rømningsforhold for øvre etasje, og ny alternativ rømningsvei var ikke etablert på befaringstidspunktet. Det er også registrert knirk i større deler av gulvene i 2. og 3. etasje.

På generelt grunnlag må bygningen vurderes ut fra alder, senere ombygginger og byggeskikk fra ulike perioder, med påfølgende risiko for skjulte forhold. For øvrig vises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten for nærmere beskrivelse og vurdering.

Leilighet i Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1881

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og ble ifølge opplysninger lagt om i 2023. Taket er besiktiget fra takvindu. Takrenner og nedløp er av metall. Bygget har ikke skorstein. Taket er utført som saltak med A -takstoler i tre og undertak av rupanel, med kombinert kaldt loft og skråhimling. Yttervegger er ifølge matrikkel-/SEFRAK-opplysninger oppført med lafteverk, med innslag av betongkonstruksjon/støpt vegg mot øst i 1. etasje. Fasaden har stående trekledning, og det er opplyst at fasadekledningen ble skiftet i 2024. Vinduer er malte med 2-lags glass fra 2023. Det er i tillegg tre VELUX takvinduer produsert i desember 2015. Hovedytterdøren til leiligheten er slett og malt. Veranda har underliggende balkongmembran og overliggende terrassebord. Rekkverket er utført i tre med stående kledningsbord, og topprekken er beslått med blikk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har laminat. Veggene har panelplater og malte plater. Himlingene har malte plater og panelplater. Selger opplyser at himlingen i stue/kjøkken ble hevet i 2022. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Boligen har ikke pipe/skorstein eller ildsted. Innvendig trapp er utført i tre med malt og lakkert overflate. Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er ifølge tidligere salgsrapport etablert i 2007–2008. Våtrommet er oppført da teknisk forskrift for perioden 1997–2010 var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller vanntett sjikt. Våtrommet har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk. Våtrommet har servant, toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig med veggventil og ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, samt oppvaskkum i kompositt og vannstoppsystem. Det er opplegg for kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har laminat på gulv og panelplater på vegger og i himling. Rommet er innredet med toalett og servant. Ventilasjon skjer via ventil i takvindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på badet. Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Boligen har veggmonterte romventilatorer fra Flexit. Varmtvannsbereder er på 115 liter og produsert i 1995. Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater er plassert i felles oppgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

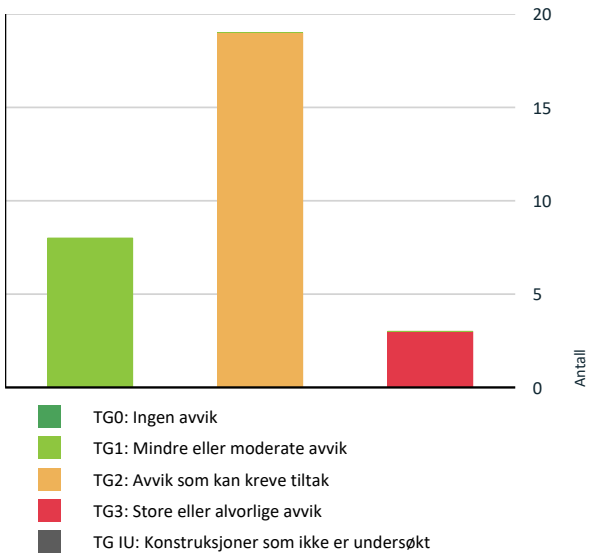
Leilighet i Boligbygg med flere boenheter

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

Fremlagte godkjente tegninger er ikke fullt ut i samsvar med dagens utførelse. Kommunen opplyser i brev datert 01.10.2024 at et tidligere felles trappeløp, som også fungerte som alternativ rømningsvei for loftsboenheten, er lukket og arealet innlemmet som soverom. Dagens rominndeling i 3. etasje kan ikke fullt ut sammenholdes med fremlagte tegninger. Det er registrert byggesak 25/25031 fra 2026, men godkjente tegninger fra denne byggesaken er ikke fremlagt.

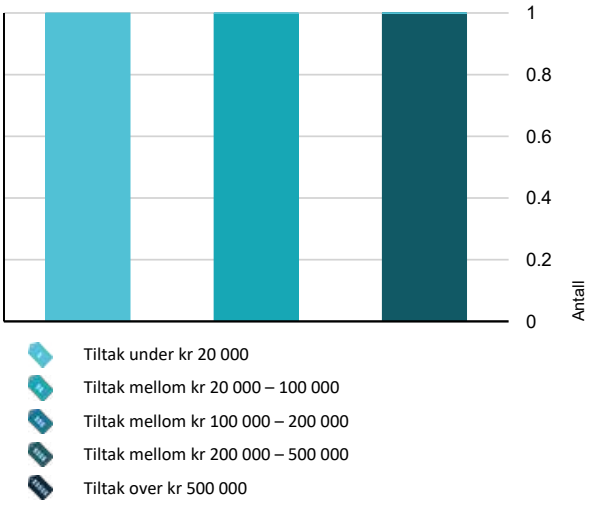
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningen er opprinnelig oppført i 1881 og er senere ombygd. Det foreligger dokumentasjon på ombygging/bruksendring til boenheter fra 2008. De enkelte bygningsdelene må derfor vurderes ut fra dokumentert eller antatt alder, byggeskikk og krav som gjaldt da den aktuelle bygningsdelen ble etablert eller vesentlig endret. Bygningen kan ikke direkte sammenlignes med dagens krav til blant annet isolasjon, brannsikkerhet og lydforhold. Dagens tekniske forskrift (TEK17) stiller på flere områder andre krav enn de som gjaldt ved oppføring og senere ombygginger. Det vises til rapportens enkelte bygningsdeler med tilhørende tilstandsgrader. TG2 kan i enkelte tilfeller være gitt selv om det ikke er registrert synlige skader eller funksjonssvikt, blant annet som følge av alder og forventet gjenværende brukstid. For bygningsdeler med TG2 eller høyere må det påregnes vedlikehold, tiltak og/eller nærmere undersøkelser, avhengig av årsaken til tilstandsgraden. Skjulte forhold og det fulle omfanget av eventuelle skader eller svekkelser kan ikke alltid avdekkes innenfor undersøkelsesnivået for tilstandsanalysen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
❗	**Toalettrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er adkomst via loftsluke med tretrapp til sammenhengende kaldloft over flere boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon på brannmotstand for loftsluken eller hvordan branncellebegrensningen mellom boligen og loftet er ivaretatt, noe som medfører usikkerhet rundt brannsikkerheten i denne konstruksjonen.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
⚠	Samsvarserklæring for opplyste arbeider er ikke fremlagt.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er adkomst via loftsluke med tretrapp til sammenhengende kaldloft over flere boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser brannmotstand for loftsluken eller hvordan branncellebegrensningen mellom boligen og loftet er ivaretatt.	
⚠	Tidligere alternativ rømningsvei fra øvre etasje er fjernet ved lukking av felles trappeløp. Ny alternativ rømningsvei var ikke etablert på befaringstidspunktet.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
1881

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Det er opplyst at taket ble lagt om i 2023. Taket er besiktiget fra takvindu.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og omfang av takomleggingen.

Taket er besiktiget fra takvindu, og vurderingen er derfor begrenset til synlige forhold fra denne posisjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og omfang av takomleggingen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidets kvalitet og øker risikoen for skjulte feil eller mangler, noe som kan føre til fremtidige skader.

Videre bør det gjennomføres en grundigere kontroll av taket fra flere posisjoner for å få en fullstendig vurdering av tilstanden, da dagens vurdering er begrenset til det som er synlig fra takvinduet. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.





TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er ingen skorstein på bygget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det, av hensyn til sikkerhet, foreligger krav om montering av snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre fare for snøras. Manglende snøfangere kan medføre risiko for personskader og skader på eiendom ved snø- og isras fra taket. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Kostnadsestimatet gjelder en forholdsmessig andel av samlet kostnad for montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er adkomst via loftsluke med tretrapp til sammenhengende kaldloft over flere boenheter.

Det foreligger ikke dokumentasjon på brannmotstand for loftsluken eller hvordan branncellebegrensningen mellom boligen og loftet er ivaretatt, noe som medfører usikkerhet rundt brannsikkerheten i denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger usikkerhet om branncellebegrensningen mellom boligen og det sammenhengende loftsarealet er tilfredsstillende. Brannteknisk utførelse, herunder loftslukens brannmotstand, bør dokumenteres og avklares av kvalifisert fagperson.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er ifølge matrikkel-/SEFRAK-opplysninger oppført med lafteverk, med innslag av betongkonstruksjon/støpt vegg mot øst i 1. etasje. Fasaden har stående trekledning. Det er opplyst at fasadekledningen ble skiftet i 2024.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2023, samt tre VELUX takvinduer produsert i desember 2015.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren til leiligheten er slett og malt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal skade og oppsprekking i dørkarmen ved sluttstykket/låsebeslaget. Innfestingen fremstår svekket.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan medføre redusert feste og funksjon for låsebeslaget. Skadet område bør utbedres, og sluttstykket festes forsvarlig.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Veranda med underliggende balkongmembran og overliggende terrassebord. Rekkverk i tre med stående kledningsbord. Topprekke er beslått med blikk.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslaget å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i større deler av gulvene i 2. og 3. etasje.

På soverom i 3. etasje er laminatgulvet ikke tilstrekkelig sammenføyd.

I stue i 2. etasje er det registrert skade i laminatgulvet, samt en gulvlist som glipper fra veggen.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulvene bør utbedres for å redusere støy og øke komforten.

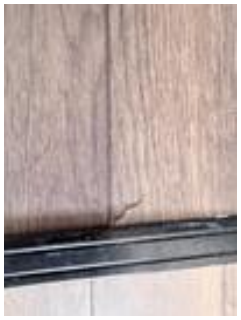
Laminatgulvet på soverom i 3. etasje bør sammenføyes korrekt, og skadet laminat i stue i 2. etasje bør repareres eller skiftes ut.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og forringet bruksopplevelse.



Tilstandsrapport









TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte plater. Himlingen har malte plater og panelplater. Selger opplyser at taket i stue/kjøkken ble hevet i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk, merker og mindre hull i veggoverflatene.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene er hovedsakelig av kosmetisk karakter og kan utbedres med lokal sparkling og overflatebehandling.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt en total høydeforskjell i 2. etasje, fra soverom til åpning i stue/kjøkken, på 31 mm.
Fra langvegg til motsatt langvegg i stue/kjøkken er det målt en høydeforskjell på 30 mm.
I stue/kjøkken er det et trinn på 148 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er ingen Pipe/skorsteiner og ildsteder i boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert og malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokal skade med avskalling og flising i forkant av trappetrinnene.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Skader med avskalling og flising i forkant av trappetrinnene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade, som snubling eller flis i hud.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte.

Vurdering av avvik:

• Det er små hakk, merker og riper i enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes lokal utbedring eller overflatebehandling av dører med hakk, merker og riper, for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje.







TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er ifølge tidligere salgsrapport etablert i 2007–2008. Våtrommet er oppført da teknisk forskrift for perioden 1997–2010 var gjeldende. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse eller vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist riss eller sprekker i silikonfuger i våtsonen, spesielt i overgangen mellom vegg og himling.

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 26 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist at det mangler flisfuger i våtsonen, og de fugene som er til stede har sopp, riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Det er plastsluk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.
- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

Kostnadsestimatet er satt ut fra at eksisterende overflater og oppbygging må rives for å kunne etablere nytt vanntett sjikt/membran og bygge våtrommet opp på nytt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Trykknappen på toalettet mangler, og det er sprekk i fugen mellom toalettet og gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Trykknapp på toalettet bør monteres for å sikre normal funksjon. Sprekk i fugen mellom toalettet og gulvet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avslutning og renhold.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med luke i vegg og ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Kun naturlig oppdriftsventilasjon kan gi begrenset luftutskifting og medføre opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette kan øke risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er utført fra soverom, bak dusj.
Måleresultatet var under 8 vekt-%, og det ble ikke påvist unormale fuktforhold i undersøkt punkt. Målingen er en stikkprøve og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen. Det er registrert øvrige forhold ved våtrommets vanntette utførelse, se egne punkter i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist unormale fuktforhold ved hulltaking. Det er imidlertid registrert mangler ved våtrommets vanntette sjikt og utførelse som medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Måleresultatet gjelder kun undersøkt punkt og utelukker ikke fukt i andre deler av konstruksjonen. På grunn av registrerte mangler ved våtrommets vanntette sjikt må konstruksjonen ses i sammenheng med øvrige forhold på våtrommet.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin, opplegg for komfyr, oppvaskkum av kompositt og vannstoppsystem.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i større deler av gulvet kan indikere bevegelser eller svakheter i konstruksjonen. Dette kan føre til økt slitasje, redusert komfort og i noen tilfeller videre utvikling av skader.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren har avtrekkskanal, men kanalen er ikke ført til uteluft. Kanalen avsluttes i overskap mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkskanalen bør føres helt ut til uteluft for å sikre korrekt ventilasjon og hindre opphopning av fukt, lukt og fett i skap og omkringliggende konstruksjoner.
Dagens løsning kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for mugg- og fuktskader samt forringelse av materialer i kjøkkeninnredningen.





TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er laminat på gulvet og panelplater på vegger og i tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater bak servant, som riss, sprekker, fuktskade eller svelling.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og utbedre skader tidlig for å hindre videre forverring.





3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Toalettrommet er innredet med toalett og servant.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Det er ventilasjon via ventil i takvinduet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilluftsløsning i toalettrommet, noe som kan medføre utilstrekkelig ventilasjon og redusert luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i toalettrommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på badet.

Vurdering av avvik:
• Alder på innvendige kobberrør er ukjent. Det er registrert korrosjon ved stoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få vurdert tilstanden på de innvendige vannledningene av rørlegger, samt utbedre korrosjon ved stoppekran.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler, spesielt siden alder på rørene er ukjent.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Øvrige avløpsledninger er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Alder på avløpsanlegget er ukjent.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har veggmonterte romventilatorer fra Flexit. Enhetene sørger for mekanisk luftutskifting lokalt i de enkelte rommene.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 115 liter, produsert i 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater, plassert i felles oppgang. Selger opplyser i egenerklæringen at det er utført elektroarbeider etter 1. januar 1999. Det opplyses at samsvarserklæring foreligger, men denne er ikke fremlagt for bygningssakkyndig. Øvrig historikk og omfang av tidligere arbeider er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæring for opplyste arbeider er ikke fremlagt.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Samsvarserklæring som selger opplyser foreligger er ikke fremlagt for bygningssakkyndig. Øvrig historikk og omfang av tidligere elektroarbeider er ukjent. På grunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk anbefales kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er en leilighet over 2. og 3. etasje i bygning med flere boenheter. Branntekniske forhold og rømningsforhold er vurdert ut fra synlige forhold og fremlagt kommunal dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er adkomst via loftsluke med tretrapp til sammenhengende kaldloft over flere boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser brannmotstand for loftsluken eller hvordan branncellebegrensningen mellom boligen og loftet er ivaretatt.

• Tidligere alternativ rømningsvei fra øvre etasje er fjernet ved lukking av felles trappeløp. Ny alternativ rømningsvei var ikke etablert på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerheten og mulig brannspredning mellom boenheter via loftet. Brannteknisk utførelse bør dokumenteres og avklares av kvalifisert fagperson.

• Manglende alternativ rømningsvei er et brannsikkerhetsmessig forhold. Godkjent rømningsløsning må etableres i samsvar med kommunens byggesak og dokumenteres.







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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er adkomst via loftsluke med tretrapp til sammenhengende kaldloft over flere boenheter.

Det foreligger ikke dokumentasjon på brannmotstand for loftsluken eller hvordan branncellebegrensningen mellom boligen og loftet er ivaretatt, noe som medfører usikkerhet rundt brannsikkerheten i denne konstruksjonen.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Samsvarserklæring for opplyste arbeider er ikke fremlagt.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Det er adkomst via loftsluke med tretrapp til sammenhengende kaldloft over flere boenheter. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser brannmotstand for loftsluken eller hvordan branncellebegrensningen mellom boligen og loftet er ivaretatt.

• Tidligere alternativ rømningsvei fra øvre etasje er fjernet ved lukking av felles trappeløp. Ny alternativ rømningsvei var ikke etablert på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det foreligger usikkerhet om branncellebegrensningen mellom boligen og det sammenhengende loftsarealet er tilfredsstillende. Brannteknisk utførelse, herunder loftslukens brannmotstand, bør dokumenteres og avklares av kvalifisert fagperson.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Samsvarserklæring som selger opplyser foreligger er ikke fremlagt for bygningssakkyndig. Øvrig historikk og omfang av tidligere elektroarbeider er ukjent. På grunn av manglende dokumentasjon og ukjent historikk anbefales kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Forholdet medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerheten og mulig brannspredning mellom boenheter via loftet. Brannteknisk utførelse bør dokumenteres og avklares av kvalifisert fagperson.

• Manglende alternativ rømningsvei er et brannsikkerhetsmessig forhold. Godkjent rømningsløsning må etableres i samsvar med kommunens byggesak og dokumenteres.

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 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 i Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	28			28		31	59
2. Etasje	76			76	9		76
Kjeller		5		5			5
SUM	**104**	**5**			**9**	**31**	**140**
SUM BRA	**109**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, gang, toalettrom		
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte godkjente tegninger er ikke fullt ut i samsvar med dagens utførelse. Kommunen opplyser i brev datert 01.10.2024 at et tidligere felles trappeløp, som også fungerte som alternativ rømningsvei for loftsboenheten, er lukket og arealet innlemmet som soverom. Dagens rominndeling i 3. etasje kan ikke fullt ut sammenholdes med fremlagte tegninger. Det er registrert byggesak 25/25031 fra 2026, men godkjente tegninger fra denne byggesaken er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger opplyser at det er utført arbeider på blant annet tak og fasade samt elektrisk anlegg. Se selgers egenerklæring. Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt for bygningssakkyndig.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det foreligger kommunal ulovlighetsoppfølging datert 01.10.2024, blant annet knyttet til lukket trappeløp og manglende alternativ rømningsvei for loftsboenhet. Kommunen opplyser at det er gitt pålegg om opphør av bruk for den aktuelle loftsboenheten omtalt i brevet. Det er registrert byggesak i 2026, men dokumentasjon som viser ferdigstillelse og avklart lovlig status for de aktuelle forholdene er ikke fremlagt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Kennie Juncker Boysen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1001	80		0	735.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Farmannsveien 13D

Hjemmelshaver
Farmandsveien 13 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
990554269			Boysen Kennie Juncker

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.09.2026	Kommunal informasjon og tilgjengelig byggesaksdokumentasjon er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.1998	Det foreligger eldre godkjente bygningstegninger. Godkjente tegninger til byggesak 25/25031 fra 2026 er ikke fremlagt.	Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	29.08.2008	Fremlagte ferdigattester gjelder eldre tiltak. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for byggesak 25/25031 fra 2026 er ikke fremlagt.	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2026	Selger opplyser at rom i øvre etasje mangler ferdigattest.	Gjennomgått	7	Ja
Kommunal ulovlighetsoppfølging	01.10.2024	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt vedrørende ulovlighetsoppfølging på eiendommen. Dokumentet omfatter blant annet forhold knyttet til boenhetsinndeling, brannsikkerhet og rømningsforh	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kennie Juncker Boysen	9578-5997-4-3317395	2026-09-02 23:56:35

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. sep. 2026

Oppdragsnummer
25-0156/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Farmannsveien 13D, 3111 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Kennie Juncker Boysen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norway takk og fasade as

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strandman as

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: nyt brand anlæg ved vestfold og telemark brandsikring opvaskermaskine ved pec eletro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ny fasade og takk

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? bygget blev 3D skandet i 2025

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: rommet oppe mangler ferdigattest

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0156/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kennie Juncker Boysen	**2026-09-02**

Identifikasjon

Kennie Juncker Boysen

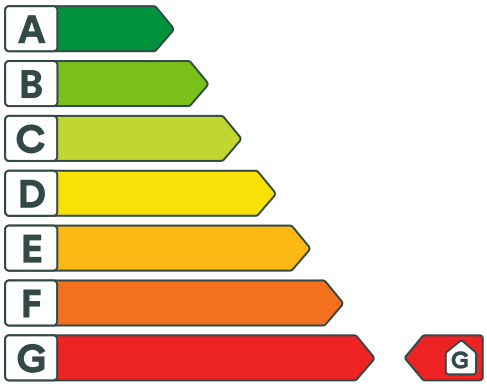
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Farmannsveien 13D, 3111 TØNSBERG**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344821**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **162110969**
Gårdsnummer **1001**	Bruksnummer **80**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1914**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **364,38**

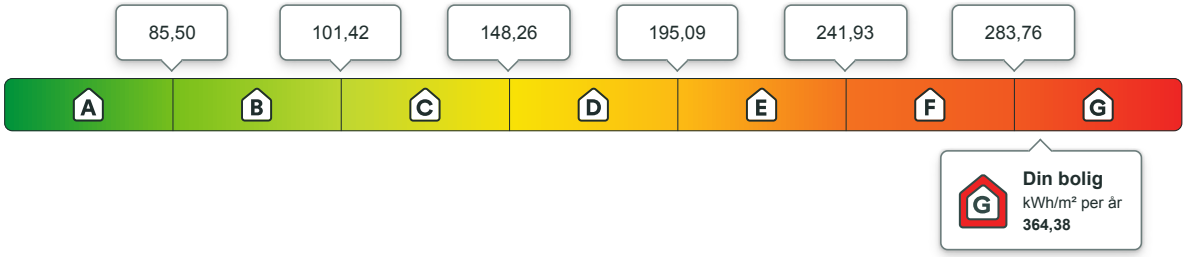
Farmannsveien 13D, 3111 TØNSBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 368,20	**379,52**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Farmannsveien 13D, 3111 TØNSBERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Farmannsveien 13D, 3111 TØNSBERG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

NORDVIK

Amesto Accounthouse Tønsberg AS

Kilengaten 1
3117 Tønsberg

Vår ref: 25-0156/26
Tønsberg, 01.09.2026

Megleropplysninger på Farmannsveien 13D - andelsnr. 16 i Farmandsveien 13 Borettslag, org.nr. 990 554 269 i Tønsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Kennie Juncker Boysen	Farmannsveien 13 D, 3111 Tønsberg	13.02.1985

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):	Kennie Juncker Boysen			
Styreleder	Navn: Kennie J. Boysen	Tlf.: 90628783	E-post.: post@farmannsveien13.no	
Informasjon om eiendommen				
Borettslagets eiendommer:	Gnr.: 1001	Bnr.: 80	Snr.: Andel 16	Kommune: Tønsberg
Borettslagets org.nr:	990554269	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr.: IF forsikring, SP 451407.15.1			
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

nordvikbolig.no

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Det er noen få plasser (2-3 stk) Man må søke, venteliste ordn. v/ styret		
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Krever styrets godkjenning

Godkjennelse/forkjøpsrett			
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☐ Ja ☒ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Avklares m/styret.
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats: (Nom.)	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Sparebank 1 Sør N	3833895	15/8-41	2,5%	JA	
2 — " —	6658100	15/6-55	5,55%	JA	

Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	se nedbet dato.
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
* Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr pr. 31/7-26 : 977515,-		
Har borettslaget formue? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 117493,-	Hva er andelens andel formue? Kr 10949,-	

IN-ordning			
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	☐ Ja ☐ Nei
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?			☐ Ja ☐ Nei

* Borettslaget venter på utbet. av innvilget lån m/rest til utbet. i år 2026 på kr. 2000000,- Ny andel fellesgjeld etter denne utbetaling blir kr 1163850,-

NORDVIK

nordvikbolig.no

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 12 055,-	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15. hver mnd.	Fellesutgiftene inkluderer: Kom. avg, vedlikehold bygg/uteområder, lån m/ rente og avdrag, forsikring bygg, honorarer til styret, revisor og regnskapsfører, strøm fellesomr, Alt-i-Box			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr Ikke vedtatt pr. d.d.	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?			
Poster til skattemeldingen					
Andelens renteinntekter kr:	2,-	Andelens renteutgifter kr:	32 213,- pr. 31/12-2		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6250,-	Kontonummer for betaling: 1503.42.04478		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3000,-	Kontonummer for betaling: 1503.42.04478		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her:					

For Amesto Accounthouse Tønsberg AS

Tønsberg, 3/9-26
Sted, dato

Elin Thomid
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.hoglund@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 925591270
Jernbanegaten 3
3111 Tønsberg

Med vennlig hilsen

Marte Høglund
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
+47 970 12 029 / m.hoglund@nordvikbolig.no

Innkalling til ordinær generalforsamling

Farmannsveien 13 Borettslag

Styret innkaller herved til ordinær generalforsamling i Farmannsveien 13 Borettslag.

Dato: Onsadag 29. april

Tid: Kl. 18.00 – 20.00

Sted: Hos Kennie Boysen, andel 16

Saksliste

1. Konstituering

Godkjenning av innkalling og saksliste

Valg av møteleder

Valg av referent

Valg av minst én andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder

2. Styrets årsberetning

Styrets redegjørelse for borettslagets virksomhet

3. Årsregnskap

Gjennomgang og godkjenning av årsregnskap

Oversikt over borettslagets faktiske kostnader

4. Status økonomi

Nåværende økonomisk situasjon

Forventede kostnader fremover

5. Økning av fellesutgifter

Bakgrunn for økning

Presentasjon av nye satser

6. Status bygg

Fremdrift i byggesak

Hvor saken står hos kommunen nå

Videre prosess og mulige konsekvenser for borettslaget om det ikke gjennomføres

7. Ordensregler

Gjennomgang av gjeldende og reviderte ordensregler

Eventuelle forslag til endringer eller presiseringer

Vedtak dersom aktuelt

8. Godtgjørelse til styret

Fastsettelse av styrehonorar

9. Valg

Eventuelt valg av styremedlemmer og varamedlemmer

10. Eventuelt

Frist for innmelding av saker

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen må meldes skriftlig til styret innen 15.04.2026. Eventuelle saker sendes til post@farmannsveien13.no

Deltakelse og stemmerett

Hver andel har én stemme. Andelseier kan møte med fullmakt i henhold til borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

Med vennlig hilsen

Styret i Farmannsveien 13 Borettslag, styreleder Rina Wiulsrød, styremedlem Kennie Boysen og styremedlem Christel Isabella Stene

STYREMØTEPROTOKOLL

Farmannsveien 13 Borettslag

Dato: 11. april 2026
Tid: 13.00–17.00
Sted: Hos Rina Wiulsrød, andel 15

Tilstede

- Rina Wiulsrød
- Kennie Boysen
- Christel Isabella Stene
- Kenneth Gundersen, Norsk Byggeservice
- To representanter fra HJM, Byggmester Joakim Momork og Henrik E. Arntzen

---

Saker til behandling

Sak 1: Forberedelse til ordinær generalforsamling

Styret gjennomgikk forberedelser til ordinær generalforsamling.

Følgende dokumentasjon skal foreligge og skrives ut til generalforsamlingen:

- Årsregnskap
- Styrets beretning
- Fakturaer knyttet til:
    - utbedring av pålagte krav
    - faste og løpende utgifter i borettslaget
- Ferdigstilte søknader
- Ferdigstilt brannkonsept

Styret vurderer at det er **nødvendig å øke felleskostnadene** for å sikre forsvarlig drift av bygget og for å kunne ferdigstille påkrevd arbeid.

Vedtak / orientering:

- Innkalling til ordinær generalforsamling er utarbeidet og sendt ut.
- Generalforsamlingen avholdes **onsdag 29. april 2026**.

Sak 2: Møte med prosjektleder – status byggearbeider

Det ble gjennomført møte med prosjektleder Kenneth Gundersen (Norsk Byggeservice) samt innleide snekkere fra Mester Hjem (MHJ).

Status:

- Borettslagets konto er for tiden tom.
- Det foreligger utestående fakturaer til Mester Hjem.
- Banken har gitt **prinsipiell godkjenning for nytt lån**.

Avtale med Mester Hjem:

- MHJ sender purring på utestående krav innen én uke.
- Borettslaget har deretter to uker på å gjøre opp betalingsforpliktelsene.

Brannsikkerhet: På grunn av manglende midler er installasjon av brannsentral blitt utsatt.
Kenneth Gundersen presiserer at installasjon av brannsentral er **helt nødvendig** og bør gjennomføres så snart som mulig.

Oppfølging:

- Rina kontakter Pallesen for å avtale ny tid for installasjon.
- Styret arbeider parallelt med å få lånet på plass slik at utestående fakturaer kan betales.

Sak 3: Låneavtale – etterspurt dokumentasjon

Styret har bedt banken om:

- Detaljert utkast til låneavtale
- Tydelig regnestykke som viser:
    - månedlige avdrag
    - totale renteutgifter
    - samlet kostnad for borettslaget

Ved neste tilbakemelding fra banken vil styret:

- Oversende kontaktinformasjon til Kenneth Gundersen, slik at han kan redegjøre for prosjektet direkte og bidra til bankens forståelse av fremdrift og risiko.
- Vurdere om dette kan gi bedre lånebetingelser.

Videre tiltak:
Styret besluttet også å **søke lån i andre banker** for å skape forhandlingsgrunnlag overfor SpareBank 1 Sørøst-Norge.

Sak 4: Beboersak – Trine

Trine har etterspurt dokumentasjon på at leiligheten hennes er godkjent for bruk.

Oppfølging som er gjennomført:

- Brannkonseptet er oversendt til Trine.
- Dokumentasjonen viser at hennes leilighet er **likeverdig godkjent** med øvrige leiligheter i borettslaget.

Ytterligere informasjon:

- Rømningsstige er godkjent med **midlertidig brukstillatelse**.
- Før den midlertidige tillatelsen utløper, vil sprinkling være installert, noe som fjerner kravet om rømningsstige.

Sak 5: Maling av ubehandlet treverk på fasade

Styret har påbegynt maling/beising av:

- Ubehandlet treverk på kledning
- Umalte foringer

Det er behov for **minimum to strøk**.

Videre arbeid:

- Maling gjennomføres fortløpende når værforholdene tillater det.

---

3. Møtet hevet

Møtet ble hevet kl. 17.00.

Rina Wiulsrød, Styreleder	Kennie Boysen, styremedlem	Christel Isabella Stene, styremedlem
Rina T. Wiulsrød	Kboysen	Christel Isabella Stene

Referat fra styremøte

Dato: Søndag 29.03.2026
Tid: 16:00–20:15
Sted: Hos styreleder Rina Wiulsrød

Tilstede:
• Rina Wiulsrød
• Kennie Boysen
• Christel Isabella Stene

Sak 1: Situasjon rundt lån til utbedring av bygget

Styret orienterte og diskuterte den oppståtte situasjonen knyttet til lånet som ble innvilget for å dekke utgifter til påkrevde utbedringer av bygget i samarbeid med Tønsberg kommune og Norsk Byggeservice.

Det viser seg at lånet i stor grad har blitt brukt til å refinansiere et annet lån, fremfor å dekke løpende kostnader til utbedring slik som både styret, banken og regnskapsfører tidligere har hatt dialog om. Dette innebærer at borettslaget kun har hatt **kr 1 000 000** tilgjengelig til bygningsmessige arbeider, til tross for at lånets formål var å finansiere nødvendige tiltak.

Styret stiller seg uforstående og svært bekymret over hvordan dette har kunnet skje, da det medfører at borettslaget nå må søke om et nytt lån for å kunne fullføre pågående og nødvendige arbeider.
Rina Wiulsrød varsler kommunen om situasjonen.

Styret oversender følgende dokumentasjon til banken og Elin (regnskapsfører):

- Formell søknad om nytt lån
- Foreliggende fakturaer knyttet til utførte arbeider
- Anbud og oversikt over arbeid som gjenstår
- Styremøtereferater

- Årsregnskap 2025 og budsjett 2026
- Styrevedtak (inkl. eventuelt nytt vedtak om låneopptak)

Bankens representant, Oddvar, etterspør i tillegg:

- Konkret beløp det søkes om
- Protokoll som viser hva borettslaget søker finansiert
- Dokumentasjon på fakturaer fra Mester HJM AS og hvilke arbeider disse gjelder
- Dokumentasjon på om kommunens krav for godkjenning av bygget er oppfylt
- Årsregnskap 2025 og budsjett 2026 med hensyn til økte lånekostnader og justerte felleskostnader

Styret har sendt følgende informasjon til banken:

- Søknad om låneramme på **3–4 millioner kroner**
- Oversendelse av protokoller, krav fra kommune og fremdriftsplan fra Norsk Byggeservice
- Årsregnskap 2025, styrets beretning og budsjett 2026
- Beskrivelse av at budsjettet må oppdateres via regnskapsfører (Elin)
- Forklaring på at lånet som ble gitt på 5 millioner var ment for utbedring av bygget, og at styret er svært bekymret for at midlene er brukt på refinansiering uten at dette var en del av avtalen
- Orientering om risiko for tvangsmulkt dersom arbeid knyttet til brannsentral, sprinkling og øvrige krav fra kommunen ikke gjennomføres
- Ønske om snarlig og positiv avklaring fra banken, da fravær av lån utover 2 millioner kroner vil skape en kritisk økonomisk situasjon

---

Sak 2: Maling av fasade

Det er gjennomført tilsyn av fasaden. Maler konkluderer med at det ikke er nødvendig med nytt strøk på nåværende tidspunkt. Styret beslutter å benytte stillasene som allerede er montert for å male nye bord som er satt opp i forbindelse med pågående arbeider.

Sak 3: Innkalling til generalforsamling

Styret planlegger utsendelse av innkalling til generalforsamling. Informasjon til beboere vil inkludere varsling om **ny økning i felleskostnader**, estimert til **20–30 %**, for å kunne sikre finansiering av nødvendige arbeider gjennom nytt lån.

Møtet avsluttet kl. 20.15

For styret i Farmandsveien 13 BRL:

Rina Wiulsrød _____

Kennie Boysen _____

Christel Isabella Stene _____

VEDTEKTER FOR FARMANDVEIEN 13 BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 20. oktober 2006.

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Farmandsveien 13 borettslag med forretningskontor i Tønsberg.

§ 2. Lagets formål

1. Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier til andelseierne.
2. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 9, ny brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

1. Andelen lyder på NOK 5.000,-

2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Borettslaget kan likevel tegne og eie andeler etter lov om borettslag i samsvar med §§ 5 og 13, femte ledd (ny borettslagslov kap. 4.).

   Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en, av andelene i borettslaget.

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:
   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

   Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren.

   (se også ny borettslagslov § 4-2(2))

3. Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettslagsinnskudd innen seks måneder etter at pålegget er mottatt til en person som styret godkjenner.

4. Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

5. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseiers navn samt hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4. Overføring av andeler

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at erververen skal bli gyldig overfor laget. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet: Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

2. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i vedtektene, jf. Borettslagslovens § 13.

3. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning kan, med unntak av de i andre ledd nevnte tilfeller, ikke nektes dersom andelen er ervervet av den tidligere andelseiers ektefelle eller av andelseiers slektning i rett opp – eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger og den tidligere andelseier skal ta varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

4. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 20 dager etter at meldingen er mottatt.

5. Har styret ikke inne fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfeller å anse som godkjent.

6. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

7. Når en andelseier skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til laget selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

8. En erverver av en andel har først rett til å få den bolig som er knyttet til andelen når han er godkjent av styret eller styrets avslag er kjent ugyldig ved endelig dom.

9. Er det bestemt at en ny andelseier skal godkjennes av laget, er den tidligere andelshaveren solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til godkjenning av den nye andelshaveren er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelshaver har rett til å erverve andelen.

(jf. Brl. §§ 15 og 16, se tilsvarende bestemmelser i ny borettslagslov §§ 4-4 til 4-7).

person som fullmektig.

5. Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller på vilkår for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til sjenanse for andre brukere av eiendommen.

6. Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlige regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens

2. En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
   a. Andelseieren er en juridisk person
   b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
   c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
   d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller

kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen: Forkjøpsrett som er vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-10.

(Ny lov § 5-3 flg.)

§7. Leiekontrakt

1. En andelseier har rett og plikt til å leie bolig i lagets bygg.

   Andelseierens andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

2. Laget kan si opp leiekontrakten med en måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3. Andelseieren kan si opp leiekontrakten med seks måneders varsel.

4. Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

5. Når laget sier opp eller heves leiekontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14

2. Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at meldingen er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldene samt de følger det har at fristen oversittes.

(Ny lov § 5-3 flg.)

§7. Leiekontrakt

2. Laget kan si opp leiekontrakten med en måneds varsel dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av leiekontrakten, husleieloven, vanlige husordensregler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3. Andelseieren kan si opp leiekontrakten med seks måneders varsel.

4. Leiekontrakten faller bort når leieren opphører å være eier av vedkommende andel.

5. Når laget eier opp eller hever leiekontrakten, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret.

6. Pålegget om å overdra kontrakten skal gis skriftlig og inneholde opplysninger om de rettigheter laget har etter borettslagsloven dersom pålegget ikke etterkommes.

§ 8. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

1. Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntrer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprett slik leiekontrakt etter regler i husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

2. Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at meldingen er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldene samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 9. Styret

1. Laget ledes av et styre som består av en leder som velges etter særskilt valg, og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Bare

sekretær.

3. Funksjonstiden for styremedlemmer er et år
4. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
5. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(Brl. § 41)

§ 10. Styrets oppgaver

1. Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
2. Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
3. Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.
4. Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkludert varamedlemmene er til stede. Styret treffer sine vedtak ved alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
5. Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
6. Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov og vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

7. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredeler av de avgitte stemmer har samtykket:
    a. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
    b. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, andre ledd (jf. brl. § 1, 3. ledd første punktum), når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av den årlige husleie.

8. Lagets firma tegnes av leder og et styremedlem i fellesskap.

9. Styret kan gi prokura

(brl. §§ 44-46)

§ 11. Generalforsamlingen (brl. §§ 54 flg.)

1. Den øverste myndighet i laget utføres av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder.

2. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

3. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4. Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling skal skje med skriftlig varsel på minst åtte, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

5. Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.

6. Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 12. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1. På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
   a. Konstituering
      i. Opptaing av navnefortegnelse
      ii. Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
      iii. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
   b. Årsberetning fra styret.
   c. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
   d. Godtgjøring til styrer og revisor
   e. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
   f. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

   Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2. Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 13. Vedtak på generalforsamlingen

1. Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier. Hvor flere eier èn andel i fellesskap skal likevel èn fullmektig kunne møte på vegne av disse.

2. Med de unntak som avgjøres av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitt stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder

Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 15. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning.

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2. Årsoppgjøret og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.

3. I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette

§ 14. Forretningsførsel

FARMANNSVEIEN 13 BORETTSLAG

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Husordensregler

1. Gårdsplassen, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende slik at det er til sjenanse for andre beboere eller til hinder for rømningsvei. Sykler skal plasseres i garasjen.

2. Alt avfall skal legges i dertil bestemt beholdere. Alle må være påpasselig med å sortere søppelet. Følgende beholdere skal benyttes:

   Blå beholder: PAPIR
   Brun beholder: MATAVFALL
   Orange beholder: GLASS og METALL
   Grønn beholder: RESTAVFALL

   Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Søppelbeholdere skal stå i garasjen.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass.

4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Felles inngangsdører og kjellerdør skal alltid holdes låst.

6. Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Beboer må bekoste nye nøkler.

7. Det skal være ro i leiligheten og ellers i tiden mellom kl 2300 og kl 0700. Fester skal varsles alle beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som misligehold.

Alle er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

§ 17. Oppløsning

1. Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedelers av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmene er for oppløsning.

2. I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

3. Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

4. Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 18. Vedtektsendring

Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

Tønsberg 20.10.06

1. Gårdsplassen, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende slik at det er til sjenanse for andre beboere eller hindrer rømningsvei. Sykler skal plasserer i garasjen.

2. Alt avfall skal legges i bestemte beholdere. Alle må være påpasselig med å

FARMANNSVEIEN 13 BORETTSLAG

Husordensregler

1. Gårdsplassen, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende slik at det er til sjenanse for andre beboere eller til hinder for rømningsvei. Sykler skal plasseres i garasjen.

2. Alt avfall skal legges i dertil bestemt beholdere. Alle må være påpasselig med å sortere søppelet. Følgende beholdere skal benyttes:

   Blå beholder: PAPIR
   Brun beholder: MATAVFALL
   Orange beholder: GLASS og METALL
   Grønn beholder: RESTAVFALL

   Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Søppelbeholdere skal stå i garasjen.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass.

4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Felles inngangsdører og kjellerdør skal alltid holdes låst.

6. Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Beboer må bekoste nye nøkler.

7. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl 2300 og kl 0700. Fester skal varsles alle beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold.

Alle er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand og fremleiere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

FARMANNSVEIEN 13 BORETTSLAG

1. Gårdsplassen, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende slik at det er til sjenanse for andre beboere eller hindrer rømningsvei. Sykler skal plasserer i garasjen.

2. Alt avfall skal legges i bestemte beholdere. Alle må være påpasselig med å sortere søppelet. Følgende beholdere skal benyttes:

   Blå beholder: PAPIR

   Brun beholder: MATAVFALL

   Orange beholder: GLASS OG METALL

   Grønn beholder: RESTAVFALL

Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Søppelbeholdere skal stå i garasjen.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.m. må kun foregå på gårdsplass.

4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Felles inngangsdører og kjellerdør skal alltid holdes låst.

6. Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Beboer må bekoste nye nøkler.

7. Det skal være ro i leiligheten og ellers i huset mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 fra søndag til torsdag og mellom 23.00 og kl. 07.00 fra torsdag til søndag. Fester skal varsles beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som mislighold.

Alle er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand og fremleie eller andre hun/han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Årsregnskap 2025
for

Farmandsveien 13 Borettslag

Foretaksnr. 990 554 269

Utarbeidet av:
Amesto AccountHouse Sør AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Kilengaten 1
3117 TØNSBERG
Org.nr. 912976904

amesto
AccountHouse

FARMANDSVEIEN 13 BRL

Styrets årsberetning 2025

Styret hår bestått av Rina K. Wiulsrød (styreleder), Kennie J. Boysen (styremedlem) og Christel Isabella Stene (styremedlem)

Det er avholdt 4 styremøter og en ordinær generalforsamling og to ekstraordinære

generalforsamlinger. I tillegg har styret hatt en løpende dialog nesten daglig via Whats App og deltatt i mange kommunale møter.

Virksomhetens art:

Borettslagets virksomhet har vært drift av eiendommen Farmandsveien 13 i Tønsberg.

Driften har vært ivaretatt av styret, mens forretningsførselen/regnskapet er ivaretatt av Amesto AccountHouse Sør AS.

Arbeidsmiljø og det ytre miljø:

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og praktiserer prinsippet om full likestilling. Det er ingen ansatte i borettslaget. Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø ut over det som er normalt.

Fortsatt drift:

Styret er av den oppfatning at forutsetning for videre drift ligger til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

Årsregnskapet:

Resultatregnskapet er avsluttet med et underskudd på kr 729 762.

Egenkapitalen pr. 31.12.2025 er på kr 10 887 276.

Diverse:

Vi er i prosess med å utbedre bygget knyttet til krav fra kommunen og brannsikkerhet.

Dette innebærer å få ulovlige leiligheter godkjente. I år ønsker vi også å få montert

Sprinklingsannlegg på bygget og felles brannsentral. Når dette er gjort, har vi møtt de fleste av kravene fra Tønsberg kommune.

Tønsberg. 19.03.2026

Rina K. Wiulsrød
Styrets leder

Kennie J. Boysen
Styremedlem

Christel Isabella Stene
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 31.12.2025	Regnskap 31.12.2024	Budsjett 2025	Forslag til Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Annen driftsinntekt		1 202 428	1 089 648	1 391 076	1 434 491
Andre inntekter		805	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 203 233	1 089 648	1 391 076	1 434 491
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader		-5 640	-5 640	-4 230	-4 230
Styrehonorar		-40 000	-40 000	-30 000	-30 000
Annen driftskostnad	2	-1 543 012	-1 305 441	-749 656	-767 876
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 588 652	-1 351 081	-783 886	-802 106
DRIFTSRESULTAT		-385 419	-261 433	607 190	632 385
Annen renteinntekt		1 318	7 552	8 500	1 000
Annen finansinntekt		0	0	0	0
SUM FINANSINNTEKTER		1 318	7 552	0	0
Annen rentekostnad		-345 662	-322 529	-323 000	-366 600
SUM FINANSKOSTNADER		-345 662	-322 529	-323 000	-366 600
Avdrag for begge lån				-276 000	-264 000
RESULTAT, underskudd		-729 762	-576 410	8 190	1 785
Overføringer					
Til udekket tap		-729 762			

Rona K Wilsrud Kopsen Christel Isabella Stene

FARMANDSVEIEN 13 BORETTSLAG
BALANSE 31.12.2025

		31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	19 722 500	19 722 500
SUM ANLEGGSMIDLER		19 722 500	19 722 500
OMLØPSMIDLER			
Restanse andelseiere		27 223	30 548
Andre fordringer	4	26 122	22 746
Innestående bank		117 494	141 691
SUM OMLØPSMIDLER		170 839	194 985
SUM EIENDELER		19 893 339	19 917 485
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital	5	85 000	85 000
Annen innskutt egenkapital	5	14 415 328	14 415 328
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		14 500 328	14 500 328
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-3 613 052	-2 883 290
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		-3 613 052	-2 883 290
SUM EGENKAPITAL		10 887 276	11 617 038
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	8 628 981	7 889 317
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 628 981	7 889 317
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		376 118	410 240
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		964	890
SUM KORTSIKTIG GJELD		377 082	411 130
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 893 339	19 917 485

Tønsberg, 19.03 2026

STYRET FOR FARMANDSVEIEN 13 BORETTSLAG

Rina Kristin Wiulsrød	Kennie Juncker Boysen	Christel Isabella Stene
styrets leder	styremedlem	styremedlem
Rina K. Wiulsrød	KBoysen	Christel Isabella Stene

Noter til regnskapet pr. 31. desember 2025

FARMANDSVEIEN 13 BORETTSLAG

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter god regnskapsskikk og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til det høyeste av nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet og virkelig verdi.

Direkte vedlikehold kostnadsføres når vedlikeholdet utføres. Leieavtaler er ikke balanseført.

Inntekter

Inntekt fra salg av tjenester blir inntektsført på det tidspunkt krav på vederlag oppstår. I de fleste tilfeller innebærer dette at inntekt knyttet til tjenester opptjenes idet tjenesten utføres.

Estimater

Utarbeidelse av årsregnskapet etter god regnskapsskikk krever at selskapets ledelse utarbeider estimat og etablerer forutsetninger som har innvirkning på verdien av eiendeler og forpliktelser i balansen og rapporterte inntekter og kostnader for regnskapsåret. De endelige verdier som realiseres vil kunne avvike fra disse estimatene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

NOTE 2 - UTDRAG AV DIVERSE DRIFTSKOSTNADER

		2025	2024
Reparasjon, vedlikehold		867 301	333 393
Revisjonshonorar		20 000	18 750
Regnskapshonorar		111 809	93 684
Alt-i-box		146 676	142 256
Kommunale avgifter		263 624	248 286
Forsikring		113 112	89 146

Ina T. Wold Christel Isabella Stene

NOTE 3 - VARIGE DRIFTSMIDLER

		Bygning
Anskaffelseskost pr. 01.01.		19 722 500
Anskaffelseskost pr. 31.12.		19 722 500
Akkumulerte avskrivninger		-
Bokført verdi pr. 31.12.		19 722 500

Årets avskrivninger:

Eiendommen avskrives ikke.

NOTE 4 - ANDRE FORDRINGER

Andre fordringer gjelder forskuddsbetalt forsikring til If Skadeforsikring.

NOTE 5 - ANDELSKAPITAL

Andelskapitalen består av 17 andeler pålydende kr 5 000,-

	Andelskapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 01.01.	85 000	14 415 328	-2 883 290	11 617 038
Årets resultat			-729 762	-729 762
Pr. 31.12.	85 000	14 415 328	-3 613 052	10 887 276

Kopien Christel Isabella Stene

NOTE 6 - LANGSIKTIG GJELD

Pantstillelser og lignende		Gjeld sikret ved pant
Fastrentelån i Sparebank 1 Sør-Norge 2470.82.67070	01.01.2025	4 160 039
Nedbetalt i 2025		-204 336
Fastrentelån i Sparebank 1 Sør-Norge	31.12.2025	3 955 703

Lånevilkår: Fastrentelån inngått i september 2020 med avtale om binding av renten i 10 år med fastrente på 2,50% nominell og 2,56% effektiv rente. Løpetid er 35 år fra lånets opptak. Siste betaling er i 2041.

Pantstillelser og lignende		Gjeld sikret ved pant
Gjeldsbrevlån i Sparebank 1 Sør-Norge 2480.93.43037	01.01.2025	3 729 278
Avdrag betalt i 2025		-3 729 278
Gjeldsbrevlån i Sparebank 1 Sør-Norge	31.12.2025	0

Lånevilkår: Gjeldsbrevlån med flytende rente på 5,70% nominell og 5,89% effektiv rente.

Lånet ble innfridd 03.07.2025 ved opptak av nytt lån 2551.83.21881

Pantstillelser og lignende		Gjeld sikret ved pant
Gjeldsbrevlån i Sparebank 1 Sør-Norge 2551.83.21881	03.07.2025	4 703 278
Avdrag betalt i 2025		-29 722
Gjeldsbrevlån i Sparebank 1 Sør-Norge	31.12.2025	4 673 278

Lånevilkår: Gjeldsbrevlån med flytende rente på 5,55% nominell og 5,73% effektiv rente. Løpetid er 30 år fra lånets opptak. Lånet innfris 15.06.2055.

Sparebank 1 Sør-Norge ASA har pant i eiendommen med kr 12 800 000.

Kjøper Christel Isabella Stens

ENTER
REVISJON

Enter Revisjon AS
Tlf: +47 33 00 30 60
E-post: post@enterrevisjon.no
Org.nr.: 987 597 046 MVA
Foretaksregisteret

Enter Revisjon avd. Tønsberg
Kilengt. 1, 3117 Tønsberg

Enter Revisjon avd. Horten
C. Andersensgt. 11 A, 3181 Horten

Partnere
Villy Lysgård
Ole Martin Bekkevold
Raymond Meinerty
Statsautoriserte revisorer

Til generalforsamlingen i
Farmandsveien 13 Borettslag

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Farmandsveien 13 Borettslag som viser et underskudd på kr 729 762. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling og endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning for 2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tønsberg, 19. mars 2026
Enter Revisjon AS

Raymond Meinerty
statsautorisert revisor

FULLMAKT

Navn på den som får fullmakt:_____

Ovennevnte har fullmakt etter Lov om borettslag §7-10(1), til å stemme for meg på generalforsamlingen i

Farmandsveien 13 Borettslag

Dato:_____

Navn på den som gir fullmakt:_____

Underskrift av den som gir fullmakt:_____

NB! Kun en fullmakt pr. person som møter

Tønsberg kommune

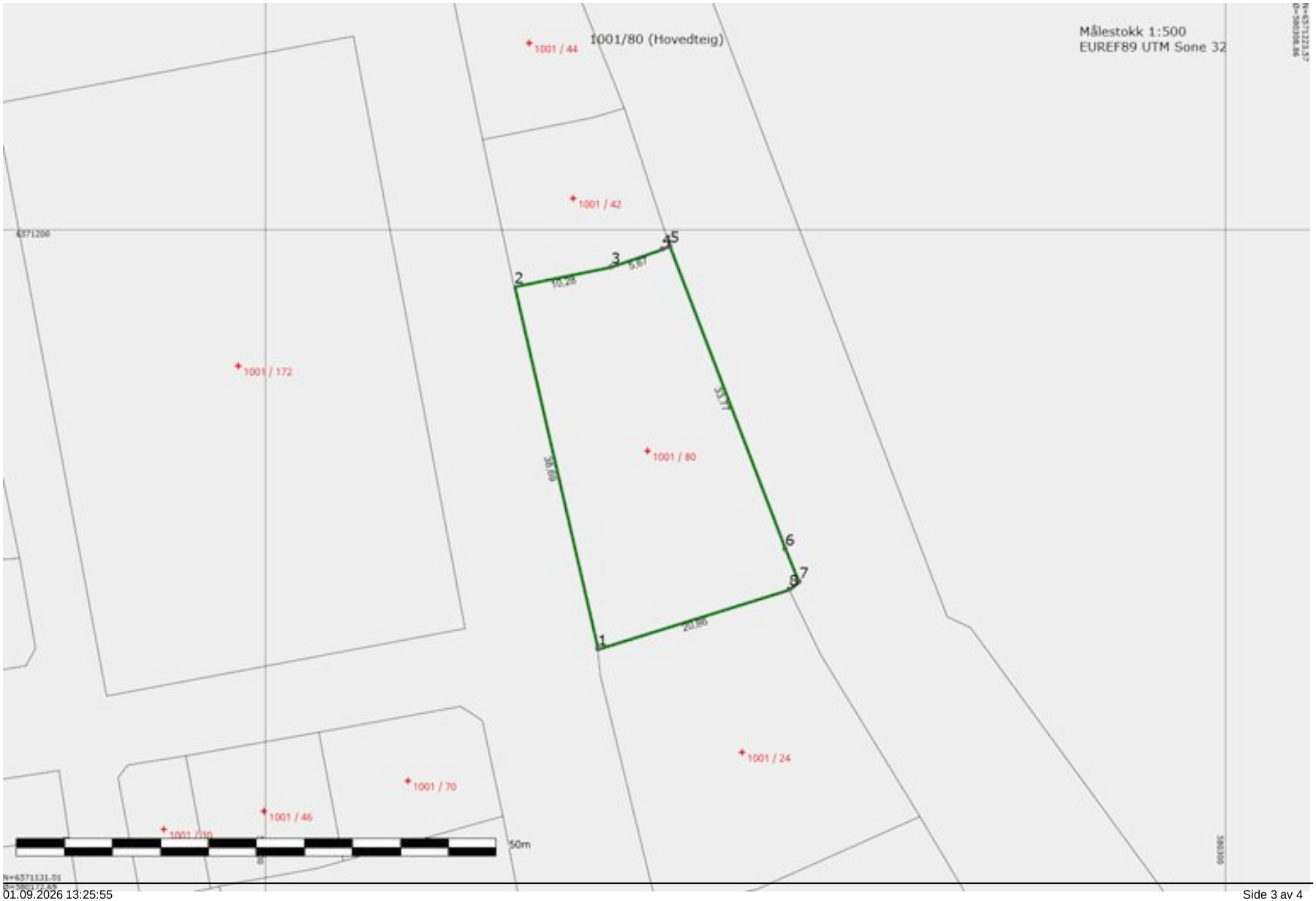
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1001**	**80**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 1001/80
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


1001/80 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
1001 / 44
1001 / 42
1001 / 172
1001 / 80
1001 / 24
1001 / 70
1001 / 46
1001 / 10
1
2
3
5
6
7
8
10.26
5.67
33.77
36.69
20.80
50m

Areal og koordinater

Areal: 735,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6571176,90 Øst: 580239,83

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6571156,31	580234,64	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			38,69	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
2	6571194,01	580225,93	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			10,28	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
3	6571196,09	580236,00	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			5,67	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
4	6571197,95	580241,35	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			0,85	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
5	6571198,27	580242,14	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			33,77	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
6	6571166,71	580254,15	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			3,70	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
7	6571163,31	580255,61	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			1,32	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
8	6571162,51	580254,56	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			20,86	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1001**	**80**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	162110969	0	Tatt i bruk	Bolig	440.4	0	0	440.4

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6571183 Øst: 580245 System: EPSG:25832	Nei	7			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	
EB-Endre bygningsdata	17.02.2026	17.02.2026	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	66.4	3	Kjøkken	1	1	Farmannsveien 13C	1001	80	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	57.9	3	Kjøkken	1	1	Farmannsveien 13C	1001	80	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	44.5	2	Kjøkken	1	1	Farmannsveien 13C	1001	80	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	46.8	3		1	1	Farmannsveien 13C	1001	80	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	41.8	3	Kjøkken	1	1	Farmannsveien 13D	1001	80	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

H0201	Bolig	104	2	Kjøkken	1	1	Farmannsveien 13D	1001	80	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	37.2	2	Kjøkken	1	1	Farmannsveien 13E	1001	80	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	203.3	0	203.3
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	3	208.7	0	208.7
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	28.4	0	28.4

Referanse
K-Kulturminne: 07040903050
Referanse
K-Kulturminne: 07040903052
Referanse
K-Kulturminne: 07040903049
Sefrakminne 704 903 50

Tilknyttet bygning	162110969
45. Objektnavn	FORRETN./LAGER, FARMANNSV. 13, 3100 TØNSBERG
23. Etasjetall	2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde	3350
24. Hovedmål, bredde	570
25. Skorsteiner, antall	1
12. Opprinnelig funksjon	241 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
12. Opprinnelig funksjon	245 - Hus for lagring av brensel til eget bruk eller salg
13. Nåværende funksjon	569 - Hus for annen omsetningsvirksomhet, se merknad
13. Nåværende funksjon, merknad	FORRETNINGEN SELGER LANDBR.UTSTYR/HJELPEMIDLER
15. Forhold til andre hus	AS - Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	15 - Støpt golv direkte på grunnen
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk

19. Utnyttelse yttervegg	32 - Betongkonstruksjon
19. Utnyttelse yttervegg, merknad	STØPT VEGG MOT ØST I 1. ETG.
20. Fasadekledning	36 - Vertikalt over-og underliggerpanel,med høvlet kantprofil
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	51 - Krum betongtakstein (sementtakstein)
28. Tidfesting/byggeår	180 - 1800-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1881 IFLG. BYGGES.ARKIVET
29. Tilbygging/ombygging	193 - 1950-1974
29. Tilbygging/ombygging, merknad	OMBYGGET TIL FORRETNING
Felt registrert dato	25.05.1993
Felt registrert dato, merknad	TØNSBERG 25-.5-1993 STIG H. PEDERSEN
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	TØNSBERG BLAD ARKIV IGLH. EIER TRONSMOEN
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 10 Bildenr fra: 6 Bildenr til: 9
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. ARNE SVERRE TRONSMOEN, FARMANNSV. 13, 3100 TØNSBERG. KARTBØADNR. M = 1:1000 CL 030-1-34.
Sefrakminne 704 903 52	
Tilknyttet bygning	162110969
45. Objektnavn	KONTOR/TEGNEROM, FARMANNSV. 13, TØNSBERG
23. Etasjetall	1 - Hus i 1 etasje
24. Hovedmål, lengde	750
24. Hovedmål, bredde	390
24. Hovedmål, merknad	PLANSKISSE, SE EGET ARK.
25. Skorsteiner, antall	0
12. Opprinnelig funksjon	482 - Hus for produksjon av tekstilvarer, lærvarer m.v.
12. Opprinnelig funksjon, merknad	SKOMAKER VERKSTED
13. Nåværende funksjon	549 - Hus for andre lagerformål, se merknad
13. Nåværende funksjon, merknad	TEGNEKONTOR OG LAGER.
15. Forhold til andre hus	AS - Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	15 - Støpt golv direkte på grunnen
19. Utnyttelse yttervegg	15 - Lafteverk
20. Fasadekledning	36 - Vertikalt over-og underliggerpanel,med høvlet kantprofil

21. Takform	31 - Pulttak
22. Taktekkingsmaterialer	52 - Flat betongtakstein (sementtakstein)
28. Tidfesting/byggeår	190 - 1900-1999
28. Tidfesting/byggeår, merknad	TIDLIG 1900-TALLET.
Felt registrert dato	25.05.1992
Felt registrert dato, merknad	TØNSBERG, 25/5-92 STIG H. PEDERSEN TØNSBERG, 28/2-94 G.S. HAUG
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 10 Bildenr fra: 17 Bildenr til: 20
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG.: ARNE S. TRONSMOEN, FARMANNSV. 13, 3100 TØNSBERG KARTBLAD: ØK-KART M 1:1000 CL 030-1-34

Sefrakminne 704 903 49	
Tilknyttet bygning	162110969
45. Objektnavn	LAGER/GARASJE, FARMANNSV. 13, 3100 TØNSBERG
23. Etasjetall	1 - Hus i 1 etasje
24. Hovedmål, lengde	1150
24. Hovedmål, bredde	990
25. Skorsteiner, antall	0
12. Opprinnelig funksjon	241 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
13. Nåværende funksjon	541 - Hus for lagring av kjøretøyer, maskiner, redskap og utstyr
13. Nåværende funksjon, merknad	LAGER FOR LANDBRUKS UTSTYR + BIL.
15. Forhold til andre hus	AS - Del av anlegg (gruppe), sammenbygd
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	15 - Støpt golv direkte på grunnen
19. Utnyttelse yttervegg	17 - Bindingsverk
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
21. Takform	31 - Pulttak
22. Taktekkingsmaterialer	71 - Papp
28. Tidfesting/byggeår	184 - 1875-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1878 I BYGGESAKS REG.
29. Tilbygging/ombygging	194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	GARASJE 1988 IFLG. EIER TRONSMOEN
Felt registrert dato	25.05.1992

Felt registrert dato, merknad	TØNSBERG 25-5-1992 STIG H. PEDERSEN TØNSBERG 28-2-1994 G.S. HAUG
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 10 Bildenr fra: 1 Bildenr til: 5
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. ARNE SVERRE TRONSMOEN, FARMANNSV. 13, 3100 TØNSBERG. KARTBLADNR. M = 1:1000: CL 030-1-26 SE VEDL. PLANSKISSE

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	162110969	1	Igangsettingstillatelse	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6571167.457 Øst: 580251.357 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	10.02.2026	17.02.2026	
IG-Igangsettingstillatelse	18.02.2026	18.02.2026	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	1		0	1	Farmannsveien 13D	1001	80	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	0	0	0

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: RA: DPB 216/26

Referanse
1-Kommunal kode 1: SakID 25/25031

Referanse
J-Journalnummer: 26/19726

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: IG01: DPB 264/26

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1001**	**80**	**0**	**0**	Grunneiendom	FARMANNSVEIEN 13	Ja	735,2	725,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.01.1914	Nei	Nei	Nei			Nord: 6571176,9 Øst: 580239,83 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1001/80	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1001/80	0
Kart- og delingsforretning	03.05.2011	03.05.2011			1001/191	0
					1001/143	0
					1001/6	0
					1001/162	0
					1001/190	0
					1001/91	0
					1001/63	0
					1001/59	0
					1001/7	0
					1001/30	0
					1001/21	0
					1001/151	0
					1001/128	0
					1001/73	0
					1001/95	0
					1001/209	0
					1001/198	0

1001/44	0
1001/132	0
1001/18	0
1001/150	0
1001/231	0
1001/37	0
1001/88	0
1001/36	0
1001/28	0
1001/155	0
1001/93	0
1001/11	0
1001/133	0
1001/146	0
1001/142	0
1001/25	0
1001/41	0
1001/119	0
1001/135	0
1001/23	0
1001/201	0
1001/204	0
1001/179	0
1001/208	0
1001/193	0
1001/68	0
223/1	0
1001/60	0
1001/202	0
1001/26	0
1002/506	0
214/5	0

		1001/144	0
		1002/4	0
		1001/32	0
		1001/148	0
		1001/109	0
		1001/118	0
		1001/42	0
		1001/186	0
		1001/176	0
		1001/121	0
		1001/171	0
		1001/9	0
		1001/234	0
		1001/163	0
		1001/136	0
		1001/65	0
		1001/116	0
		1001/97	0
		1001/120	0
		1001/86	0
		1001/19	0
		1001/87	0
		1001/232	0
	Avgiver	1001/5	-5330,5
		1001/134	0
		1001/197	0
		1001/195	0
		1001/164	0
		1001/80	0
		1001/159	0
		1001/157	0
		1001/94	0

		1001/183	0
		1001/180	0
		1001/196	0
		1001/83	0
		1001/194	0
		1001/66	0
		1001/96	0
		1001/72	0
		1001/174	0
		1001/33	0
		1001/236	0
		1001/79	0
		1001/170	0
		1001/101	0
		1001/237	0
		1001/43	0
		1001/233	0
		1001/27	0
		1001/69	0
		1001/182	0
		1001/52	0
		1001/227	0
		1001/169	0
		1001/24	0
		1001/89	0
		1001/126	0
		1001/185	0
	Mottaker	1001/247	5330,5
		1001/175	0
		1001/145	0
		224/1	0
		1001/226	0

1001/62	0
1001/71	0
1001/106	0
1001/82	0
1001/211	0
1001/137	0
1001/113	0
1001/50	0
1001/47	0
1001/152	0
1001/165	0
1001/161	0
1001/156	0
1001/38	0
1001/172	0
1001/242	0
1001/122	0
1001/100	0
1001/154	0
1001/48	0
1001/90	0
1001/192	0
1001/54	0
1001/187	0
1001/56	0
1001/125	0
1001/61	0
1001/16	0
1001/207	0
1001/225	0
1001/31	0
1001/67	0

			1001/46	0
			1001/166	0
			1001/78	0
			1001/149	0
			1001/117	0
			1001/177	0
			1001/240	0
			1001/168	0
			1001/64	0
			1001/141	0
			1001/70	0
			1001/10	0
			1001/99	0
			1001/140	0
			1001/34	0
			1001/53	0
			1001/241	0
			1001/75	0
			1001/29	0
			1001/235	0
Kart- og delingsforretning	03.05.2011	03.05.2011	1001/154	0
			1001/113	0
			1001/19	0
			1001/133	0
			1001/90	0
			1001/36	0
			1001/231	0
			1001/119	0
			1001/87	0
			1001/187	0
			1001/46	0
			1002/506	0

		1001/207	0
		1001/68	0
		1001/137	0
		1001/28	0
		1001/163	0
		1001/61	0
		1001/174	0
		1001/10	0
		1001/109	0
		1001/156	0
		1001/141	0
		1001/242	0
		1001/43	0
		1001/166	0
		1001/62	0
		1001/24	0
		1001/179	0
		1001/18	0
		1001/145	0
	Mottaker	1001/244	2369
		224/1	0
		1001/186	0
		1001/177	0
		1001/41	0
		1001/59	0
		1001/23	0
		1001/198	0
		1001/185	0
		1001/132	0
		1001/91	0
		1001/94	0
		1001/95	0

	1001/193	0
	1001/79	0
	1001/52	0
	1001/128	0
	1001/148	0
	1001/171	0
	1001/64	0
	1001/236	0
	1001/60	0
	1001/196	0
	1001/175	0
	1001/116	0
	1001/150	0
	1001/195	0
	1001/73	0
	1001/183	0
	1001/54	0
	1001/161	0
	1001/75	0
	1001/157	0
	1001/142	0
	1001/26	0
	1001/234	0
	1001/117	0
	1001/241	0
	1001/168	0
	1001/21	0
	1001/97	0
	1002/4	0
	1001/194	0
	1001/31	0
	1001/53	0

1001/66	0
1001/202	0
1001/227	0
1001/7	0
1001/172	0
1001/162	0
1001/78	0
1001/93	0
1001/30	0
1001/48	0
1001/106	0
1001/33	0
1001/86	0
1001/144	0
1001/42	0
1001/232	0
1001/176	0
223/1	0
1001/65	0
1001/50	0
1001/140	0
1001/226	0
1001/100	0
1001/96	0
1001/125	0
1001/164	0
1001/146	0
1001/182	0
208/5	0
1001/38	0
1001/208	0
1001/180	0

		1001/80	0
		1001/83	0
		1001/155	0
		1001/34	0
		1001/152	0
		1001/32	0
		1001/235	0
		1001/197	0
		1001/151	0
		1001/56	0
		1001/71	0
		1001/136	0
		1001/240	0
		1001/99	0
		1001/120	0
		1001/237	0
		1001/37	0
		1001/191	0
	Avgiver	1001/5	-2369
		1001/169	0
		1001/122	0
		1001/134	0
		1001/201	0
		1001/143	0
		1001/121	0
		1001/82	0
		1001/211	0
		1001/44	0
		1001/126	0
		1001/70	0
		1001/192	0
		1001/6	0

				1001/209	0
				1001/9	0
				1001/101	0
				1001/135	0
				1001/170	0
				1001/89	0
				1001/25	0
				1001/118	0
				1001/72	0
				1001/165	0
				1001/233	0
				1001/63	0
				1001/29	0
				1001/11	0
				1001/67	0
				1001/149	0
				1001/159	0
				1001/16	0
				1001/225	0
				1001/204	0
				1001/88	0
				1001/47	0
				1001/69	0
				1001/190	0
				1001/27	0
Nymatrikulering	19.01.1914		Mottaker	1001/80	725

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162110969	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	440,4	0	440,4
162110969-1	Ombygging	Bolig	Igangsettingstillatelse	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

Farmannsveien	13	D	Nord: 6571183 Øst: 580245 System: EPSG:25832	Grunnkrets 903-Fjerdingen Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Postnummerområde 3111-TØNSBERG SKOLEKRETS 10-Byskogen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 203.219

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
735,2	Nord: 6571176,90018113 Øst: 580239,82999441 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Farmannsveien 13D 3111 TØNSBERG, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Brannventil	Hydrant	Kran
Septiktank	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Avløp felles	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	Samferdsel	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Trase
Åk	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Midtlinje bane
Plattformkant for jernbane	Skiltportal	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Forsenkningskurve
Høydekurve		

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1001	**80**	**0**	**0**	**Farmannsveien 13 C,D,E**

Kommunale årsgebyr
2026

Varenavn		**Antall**		**Pris**	**Årsbeløp inklusiv mva**
Vanngebyr bolig 0-70m²		6		3 331,55	19 989,30
Vanngebyr bolig 71-300m²		1		4 441,30	4 441,30
Fastledd vann		7		1 562,85	10 939,95
Avløpsgebyr bolig 0-70m²		6		4 733,40	28 400,40
Avløpsgebyr bolig 71-300m²		1		6 311,20	6 311,20
Fastledd avløp		7		2 807,15	19 650,05
Tilsyn og feiegebyr		1		501,00	501,00
Standard renovasjon		7		3 688,00	25 816,00
Rabatt fellesløsning		7		-553,20	-3 872,40
Rabatt delt standardvolum		0		-1 290,80	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0		-1 800,00	0,00
Tillegg volum restavfall		0		1 800,00	0,00
Beholder for plastemballasje, 240 l		0		400,00	0,00
Beholder for plastemballasje, 660 l		0		700,00	0,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**112 176,80**

Borettslaget betaler felles kommunale gebyrer

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Farmannsveien 13D 3111 TØNSBERG, m.fl.			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Samferdsel	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Åk
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Annet gjerde	MurFrittstående	Loddrett mur
Innmålt tre	Hekk	Midtlinje bane
Plattformkant for jernbane	Skiltportal	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Trapp
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Gang- og sykkelveg	Veg	Forsenkningskurve
Høydekurve	Anleggsområde	Lekeplass
Bebygd område	Annet	

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1001**	**80**	**0**	**0**	Farmannsveien 13A, 3111 TØNSBERG Farmannsveien 13B, 3111 TØNSBERG Farmannsveien 13C, 3111 TØNSBERG Farmannsveien 13D, 3111 TØNSBERG Farmannsveien 13E, 3111 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre støysoner	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	735.21m^2
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	735.21m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	735.21m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	735.21m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	735.21m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3905 2025001	Knutepunkt Tønsberg

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

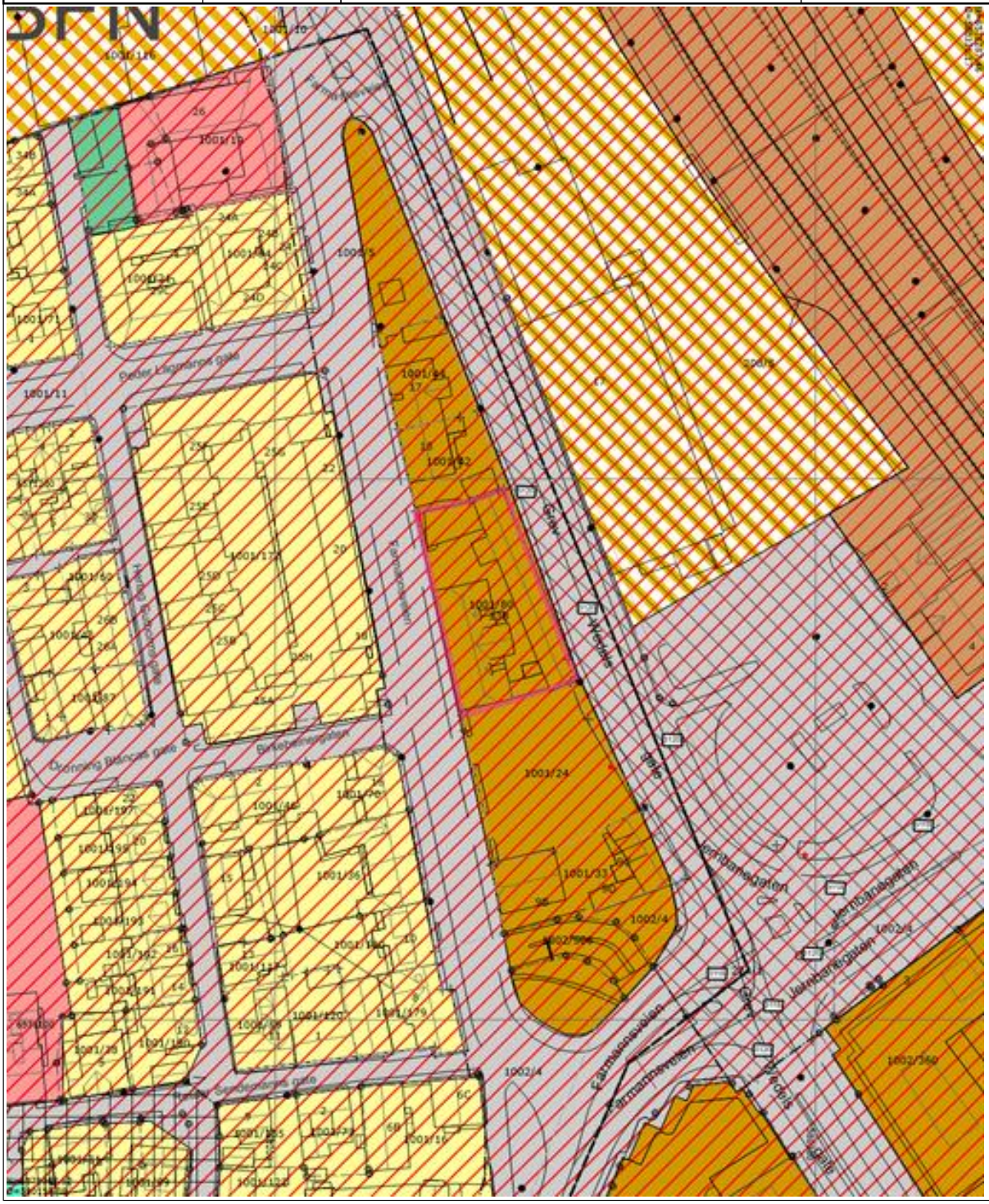
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Farmannsveien 13D 3111 TØNSBERG, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Åk
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Plattformkant for jernbane
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for støysoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Omforming
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

107
41

Ferdigattest.

meddelt for det for kjøpm. Joh. A. Johansen
ulf. v/ byggm. Harald Hansen

anmeldte bygningsarbeide på Tårnaundsveien, 8

nemlig utgravning og innredning av
kjeller samt forlengelse av røkpipe
fra 1 etasje - kjeller
kan tas i bruk fra 15/10-42

Tønsberg den 15 oktober 1942.

Kr. 50.—

00LN2/28046 Geomatikk

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 08/22486
Arkiv: GB-1001/0080
Deres ref.:

Dato: 29.08.2008

F13 eiendom as
c/o Consenso as
Baglergaten 1
3111 TØNSBERG



Farmannsveien 13 c, c d og e - 1001/0080 - Ferdigattest

Gbnr.	1001/0080
DFUB-sak	127/99 og FUP-sak 038/96
Jnr.	08/6172 (ref. 99/003570 og 95/10480)
Bygningsnr.	162110950:
Arbeidets art	Ombygging/bruksendring fra forretning/lager til 4 boenheter
Byggets art	Boligbygg

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Jon Sørseth
overarkitekt

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA

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

(Kommune)
Tønsberg

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Arne Sv. Tronsmoen

Byggherre (navn, adresse)
Arne Sv. Tronsmoen
Farmannsveien 13
3100 Tønsberg.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Farmannsveien 13	1001	80		

Deres søknad	Dato 28.11.1984		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Produksjon/lager		
Behandling/ vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 20/12-1984	Saksnr. 326/1984

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:



UNDERSKRIFT

TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS- OG AREALPLANSEKSJONEN
Per Engdahl

HG/ot

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Tønsberg	26.07.1989	

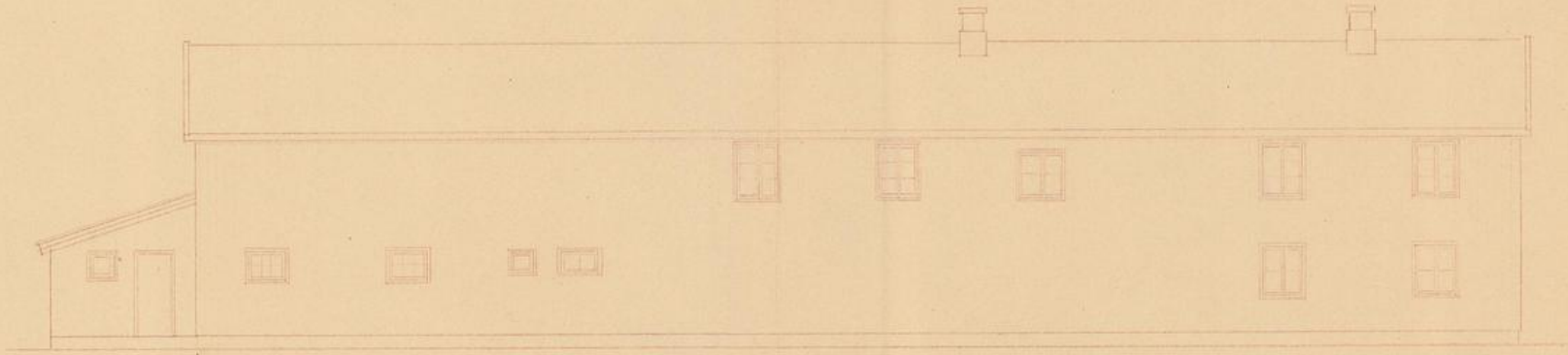
KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre	Byingeniøren	
	Revisor	

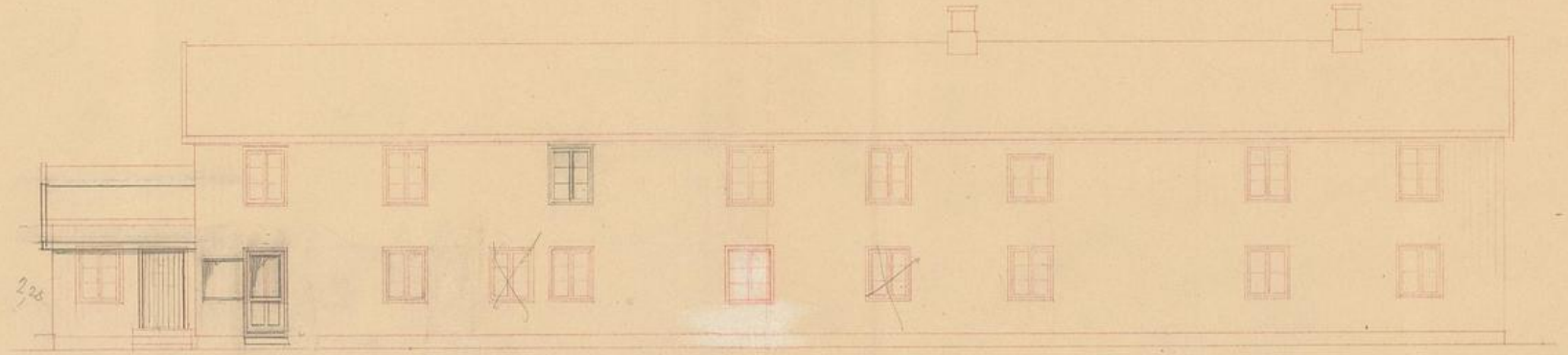
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Bygn. anm. nr. 85
19 49



Nuværende fasade mot Gyer Wedels gate forlengelse.



Fasaden efter forandringen.

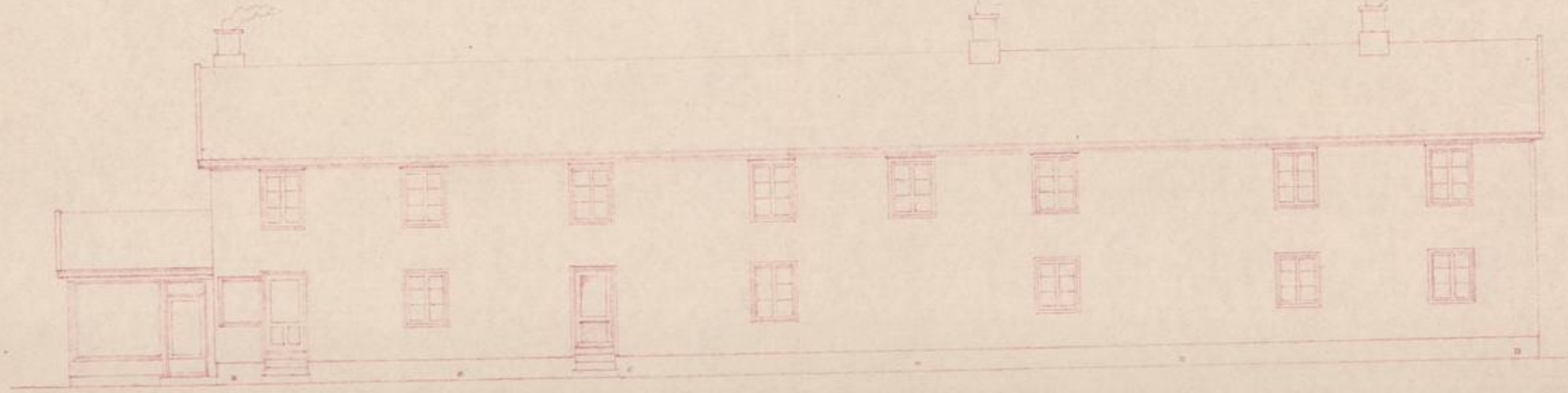
00LNB/28055

ASBJØRN FAGERLUND
Byggmester
NITTEDAL TLF. 1909

HR. KJØPM. JOH. A. JOHANSEN.
Forandring av fasaden i Fornebuveien 13.
M.L. 1:100.

Bygn. anm. nr. 1/1958.

OSLNF/28059 Geomatikk



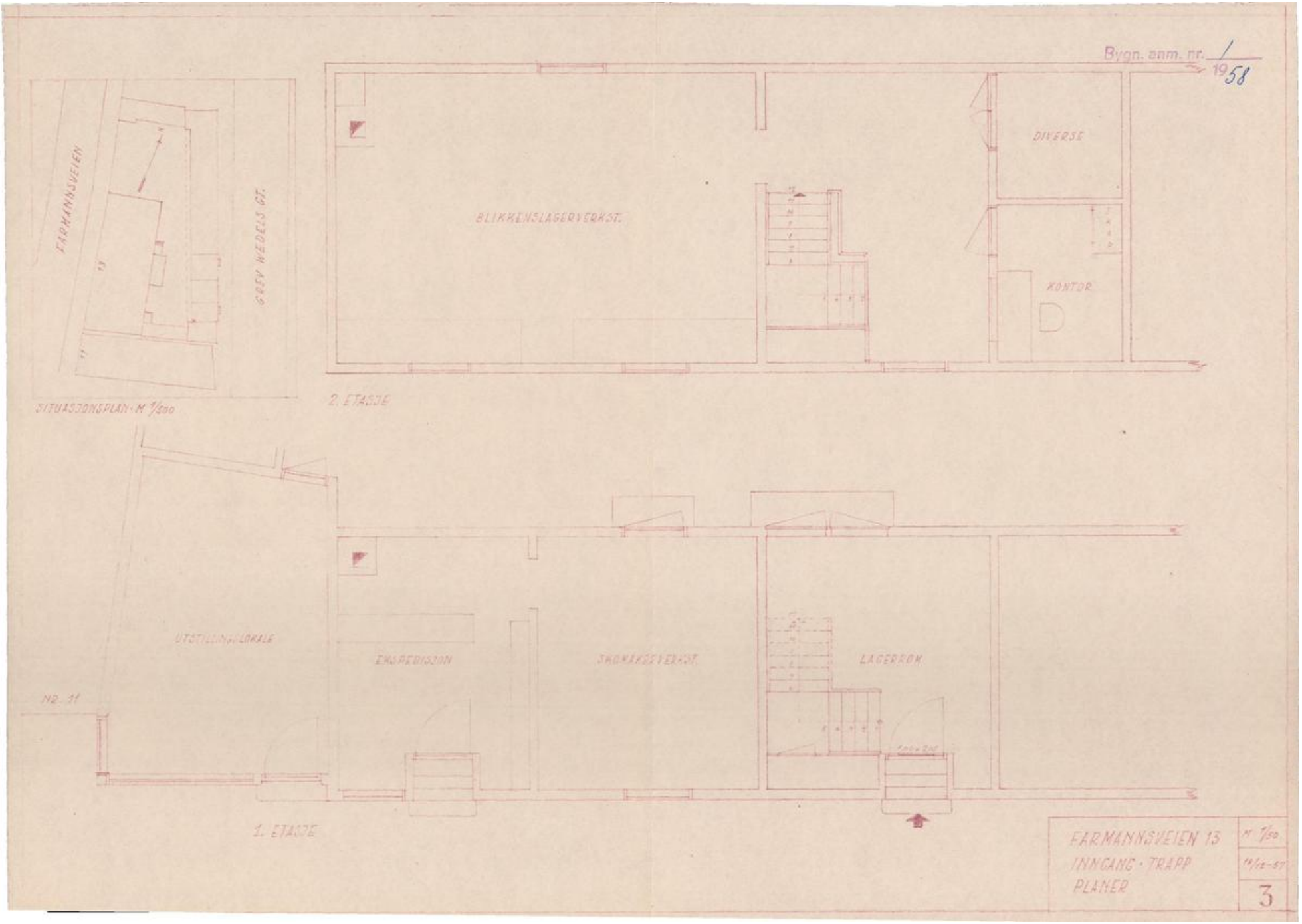
MOT GREV WEDELS GATE

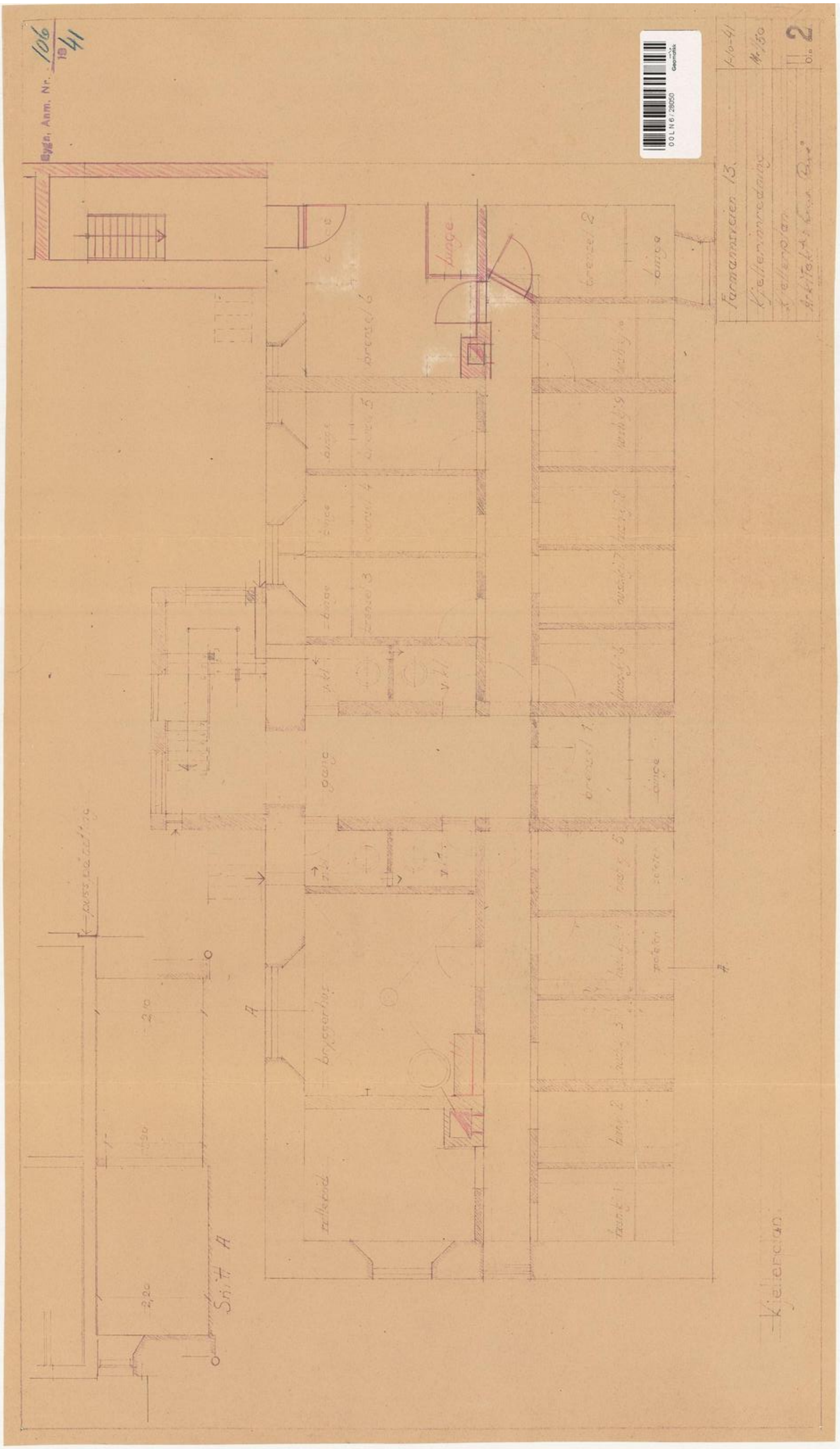
FARMANNSVEIEN 13
NY INNGANG
FASADE

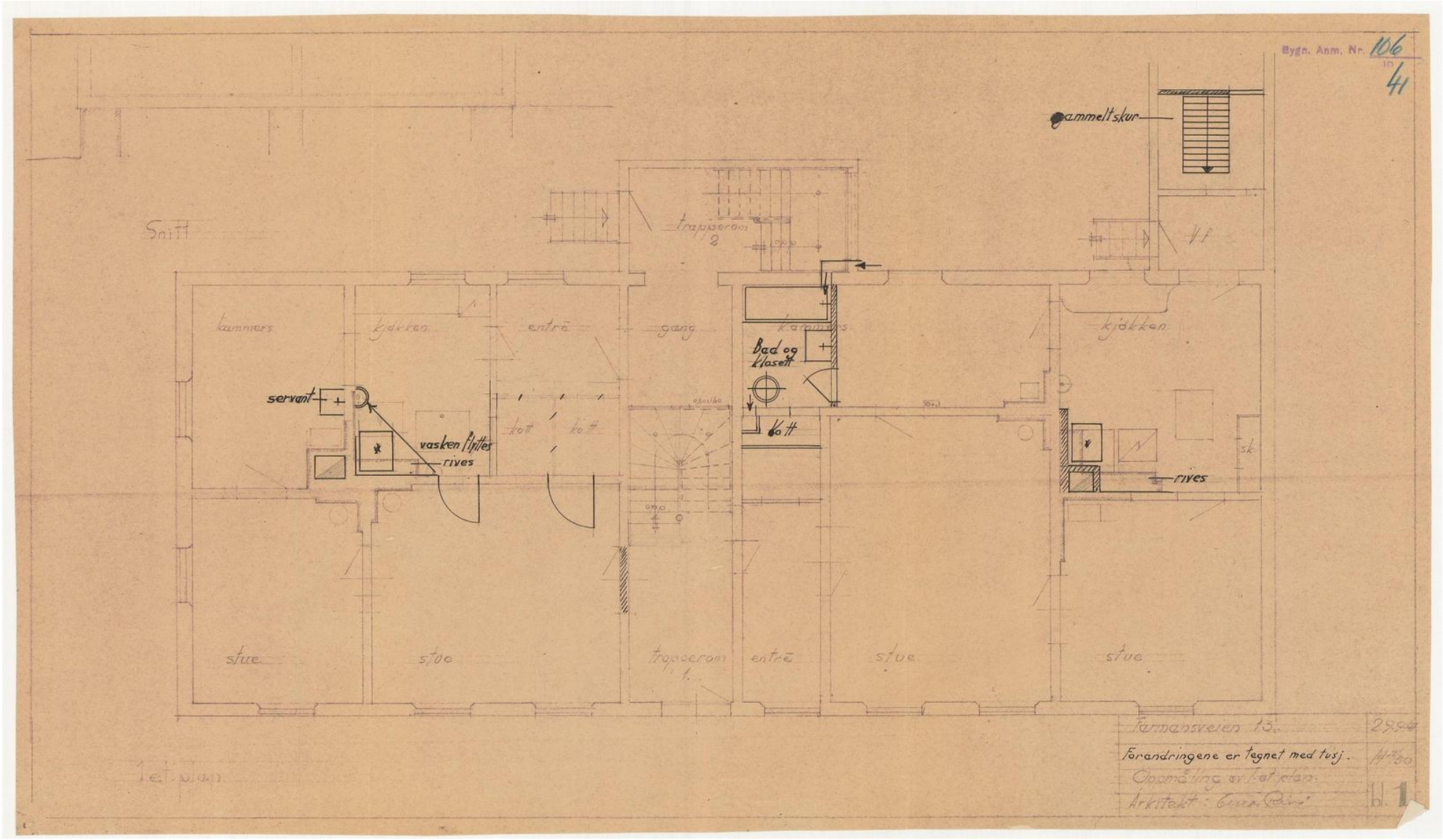
M 1/100

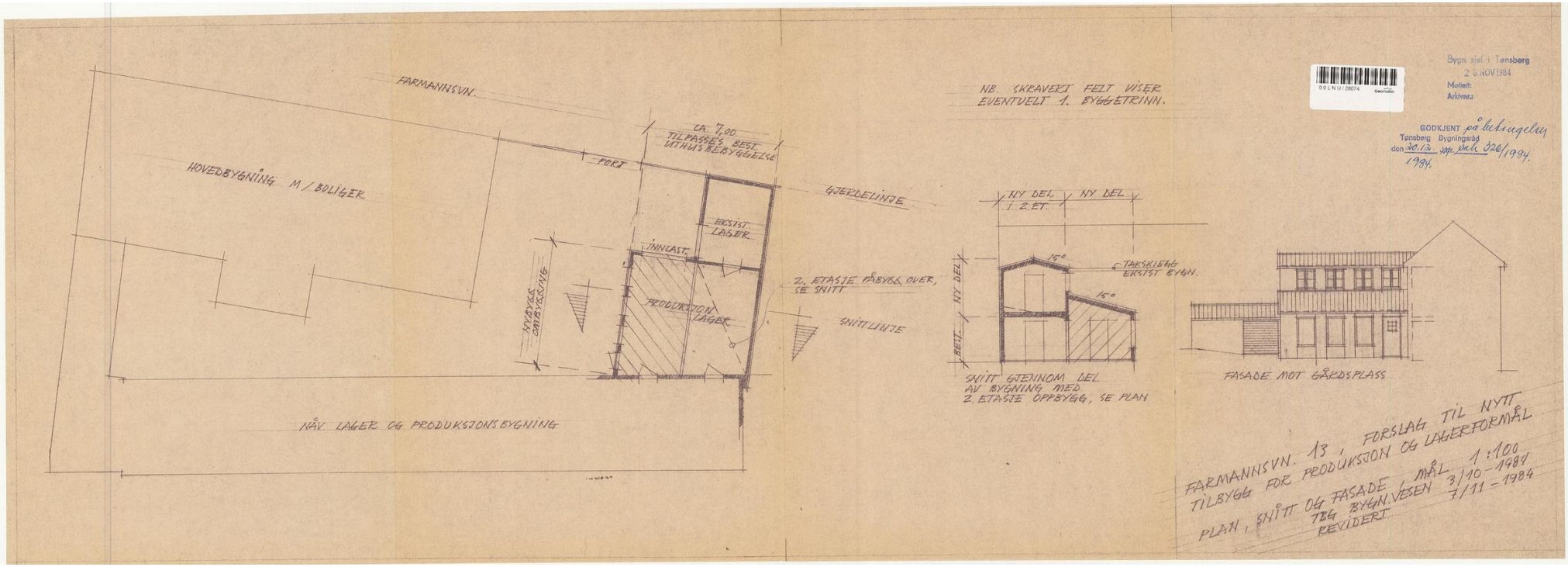
20/12-57

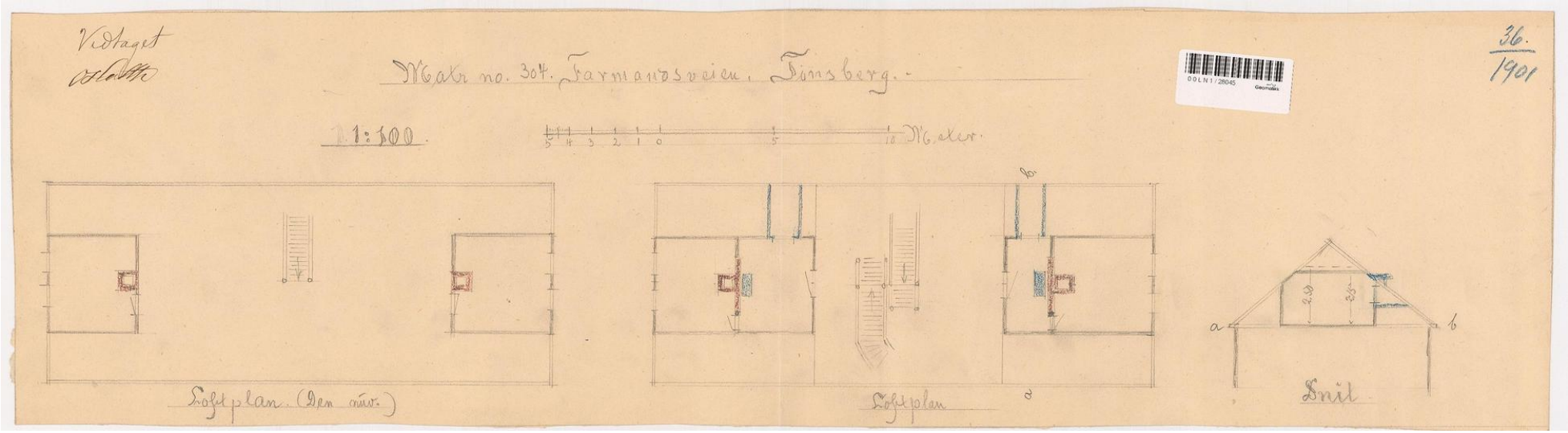
4

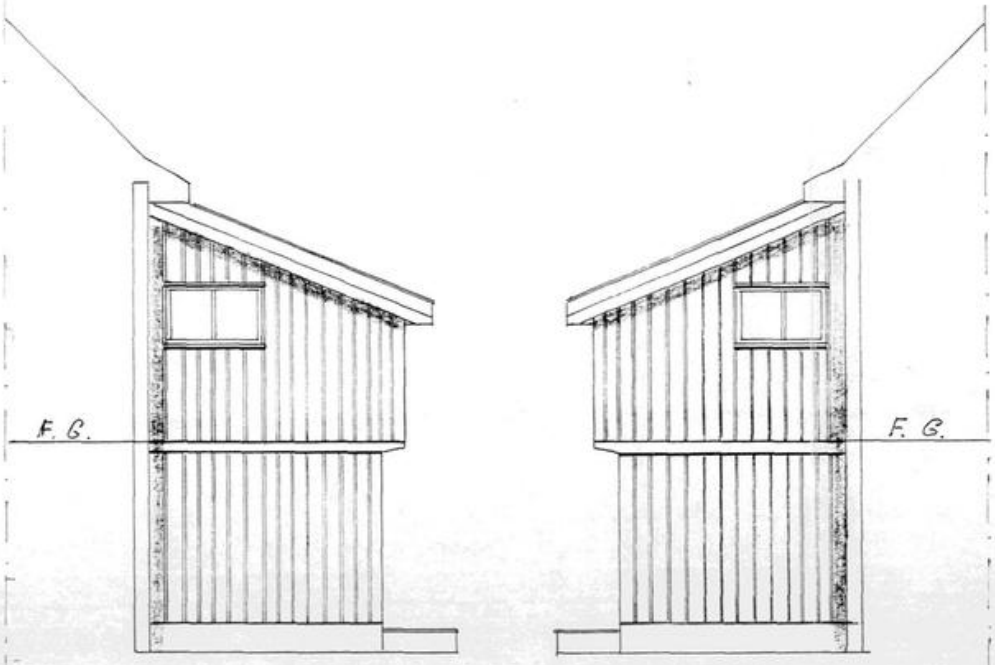

Bygn. anm. nr. 1
1958
FARMANNSVEIEN
GREV WEDELS GT.
SITUASJONSPLAN · M 1/500
BLIKKENSLAGERVERKST.
DIVERSE
KONTOR
2. ETASJE
UTSTILLINGSLOKALE
EKSPEDISJON
SNEKKERVERKST.
LAGERROM
NR. 11
1. ETASJE
FARMANNSVEIEN 13
INNGANG · TRAPP
PLANER
M 1/50
3

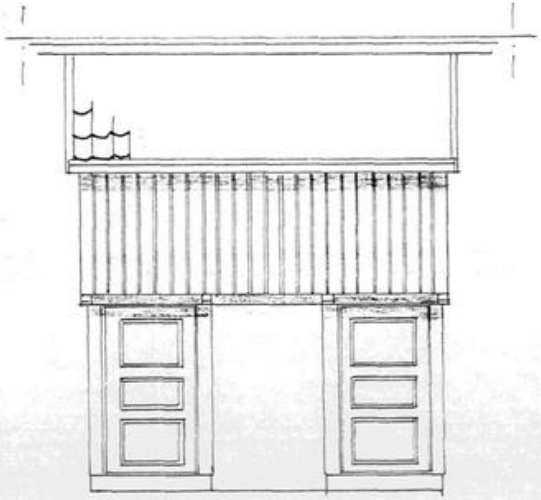

Bygn. Anm. Nr. 106/1941
Farmannsveien 13.
Kjellerinnredning
Kjellerplan
Snitt A
bryggerhus
gang
Kjellerplan


Bygn. Anm. Nr. 106/41
Snitt
gammelt skur
trapperom 2
kammers
kjøkken
entrè
gang
kammers
kjøkken
Bad og klosett
servant
vasken flyttes
rives
kott
kott
kott
rives
sk
stue
stue
trapperom 1.
entrè
stue
stue
1et. plan
Farmansveien 13.
Forandringene er tegnet med tusj.
Opmåling er i 1et etg.
Arkitekt: Einar Poleni
29/9 49
bl. 1


FARMANNSVN.
HOVEDBYGNING M/BOLIGER
CA. 7,00
TILPASSES BEST. UTHUS BEBYGGELSE
PORT
GJERDELINJE
EKSIST. LAGER
INNLAST.
PRODUKSJON LAGER
NYBYGG OMBYGGING
2. ETASJE PÅBYGG OVER, SE SNITT
SNITTLINJE
NÅV. LAGER OG PRODUKSJONSBYGNING
NB. SKRAVERT FELT VISER EVENTUELT 1. BYGGETRINN.
NY DEL I 2. ET.
NY DEL
15°
TAKSKJEGG EKSIST BYGN.
15°
NY DEL
EKSIST.
SNITT GJENNOM DEL AV BYGNING MED 2. ETASJE OPPBYGG, SE PLAN
FASADE MOT GÅRDSPLASS
Bygn. sjef i Tønsberg
2 6 NOV 1984
Møtelit:
Arkivnr.:
GODKJENT på behandlet
Tønsberg Bygningsråd
den 30.12. 1984 sign. Dahl 326/1984.
FARMANNSVN. 13, FORSLAG TIL NYTT TILBYGG FOR PRODUKSJON OG LAGERFORMÅL
PLAN, SNITT OG FASADE MÅL 1:100
TBG BYGN.VESEN 3/10-1984
REVIDERT 7/11-1984


Vidtaget
Matr no. 304. Farmandsveien, Tønsberg.
36.
1901
1:100
Meter
Stueplan. (Den nøv.)
Loftsplan
Snit



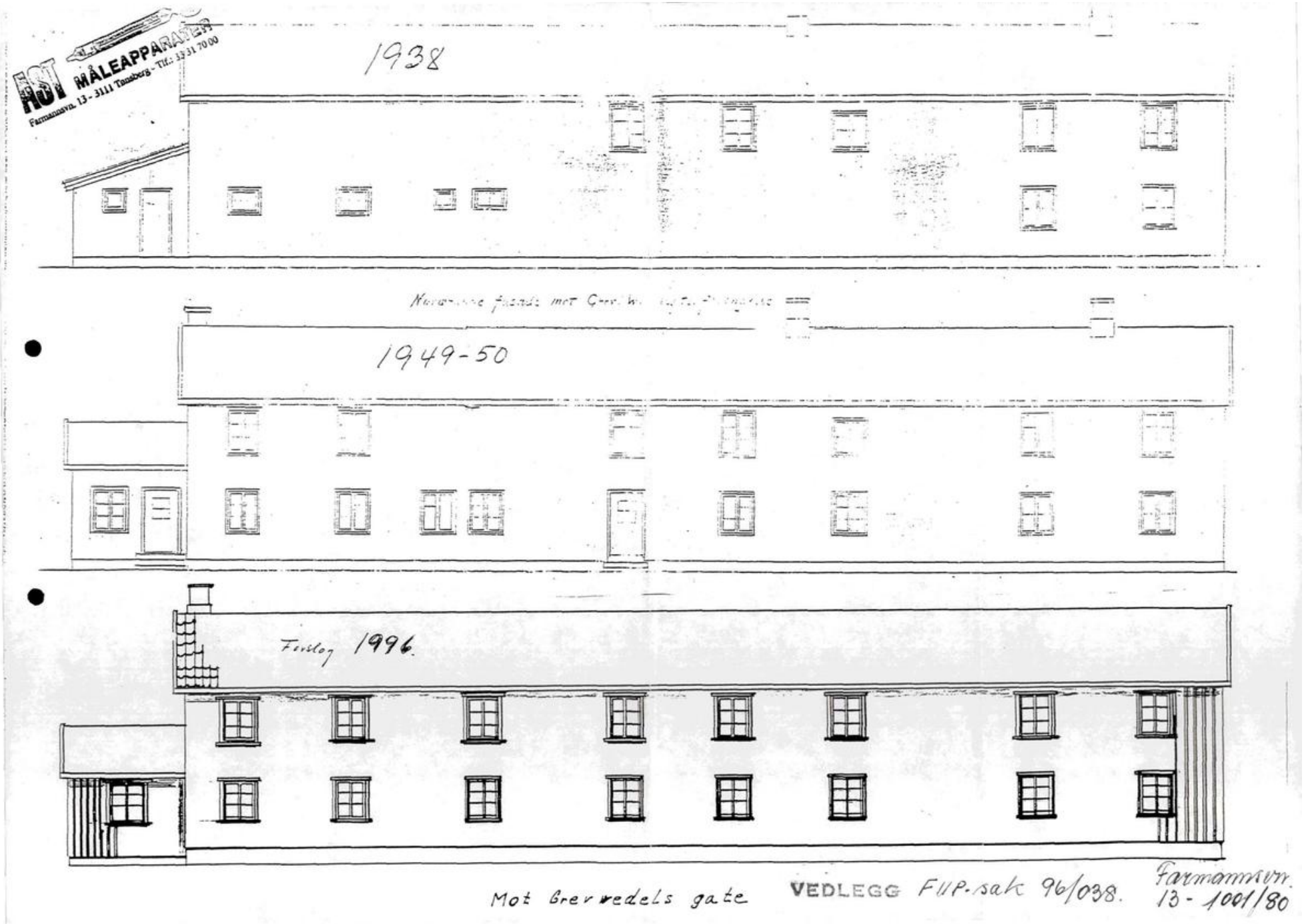


Farmandsveien 13
Nytt trappehus m.st. 1-50

23.10.96
66 m 100/80

Jur 20526
Saks nr 208/96

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
24.10.96 sak 208/96

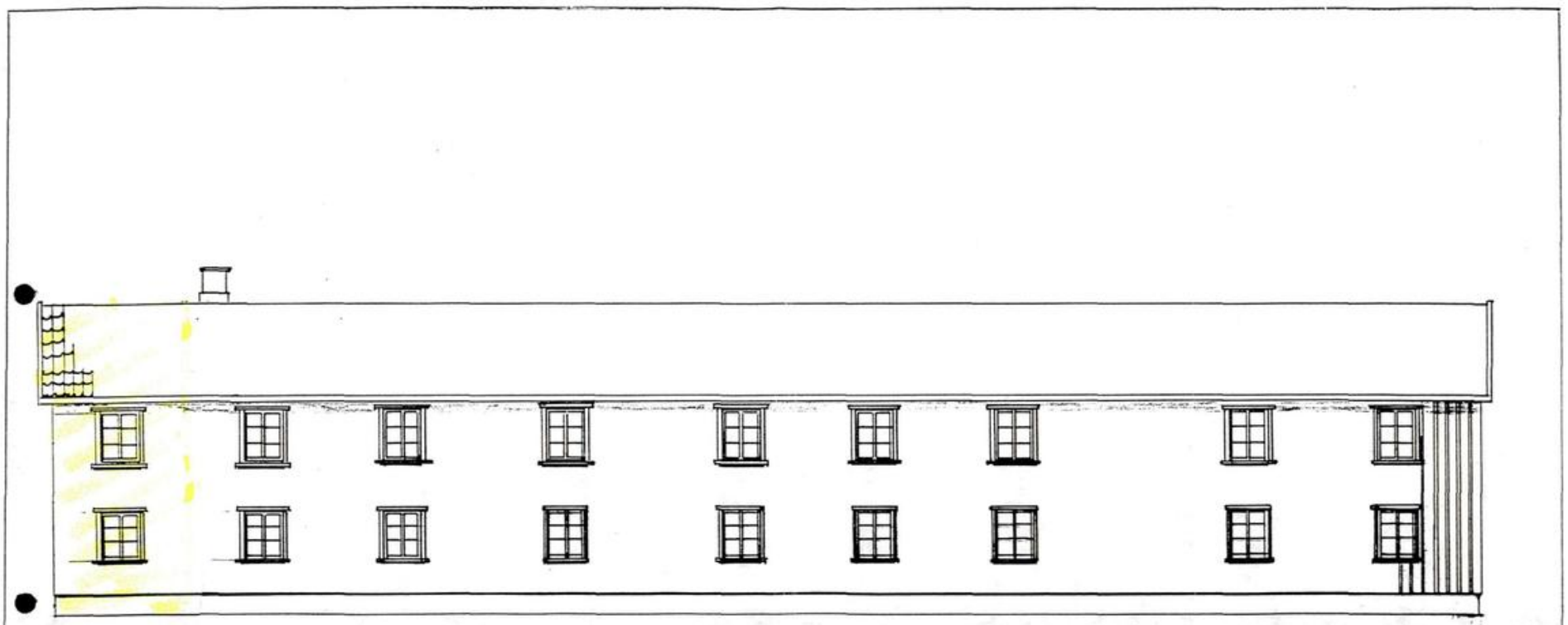


Mot Grevredels gate

VEDLEGG FUP-sak 96/038.

Farmannsvn. 13 - 1001/80

MÅLEAPPARATER
Farmannsvn. 13 - 3111 Tønsberg - Tlf.: 33 31 70 00

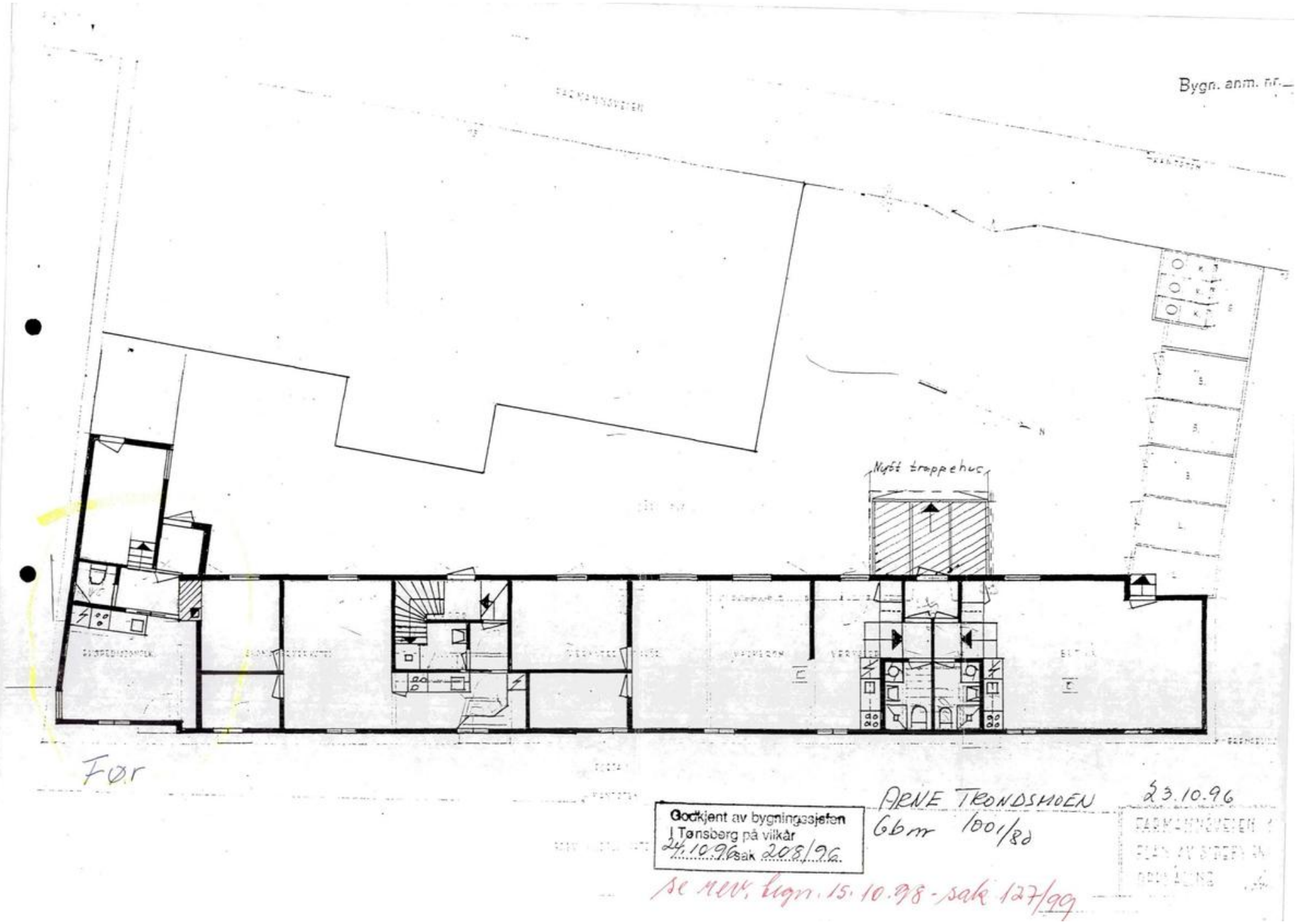


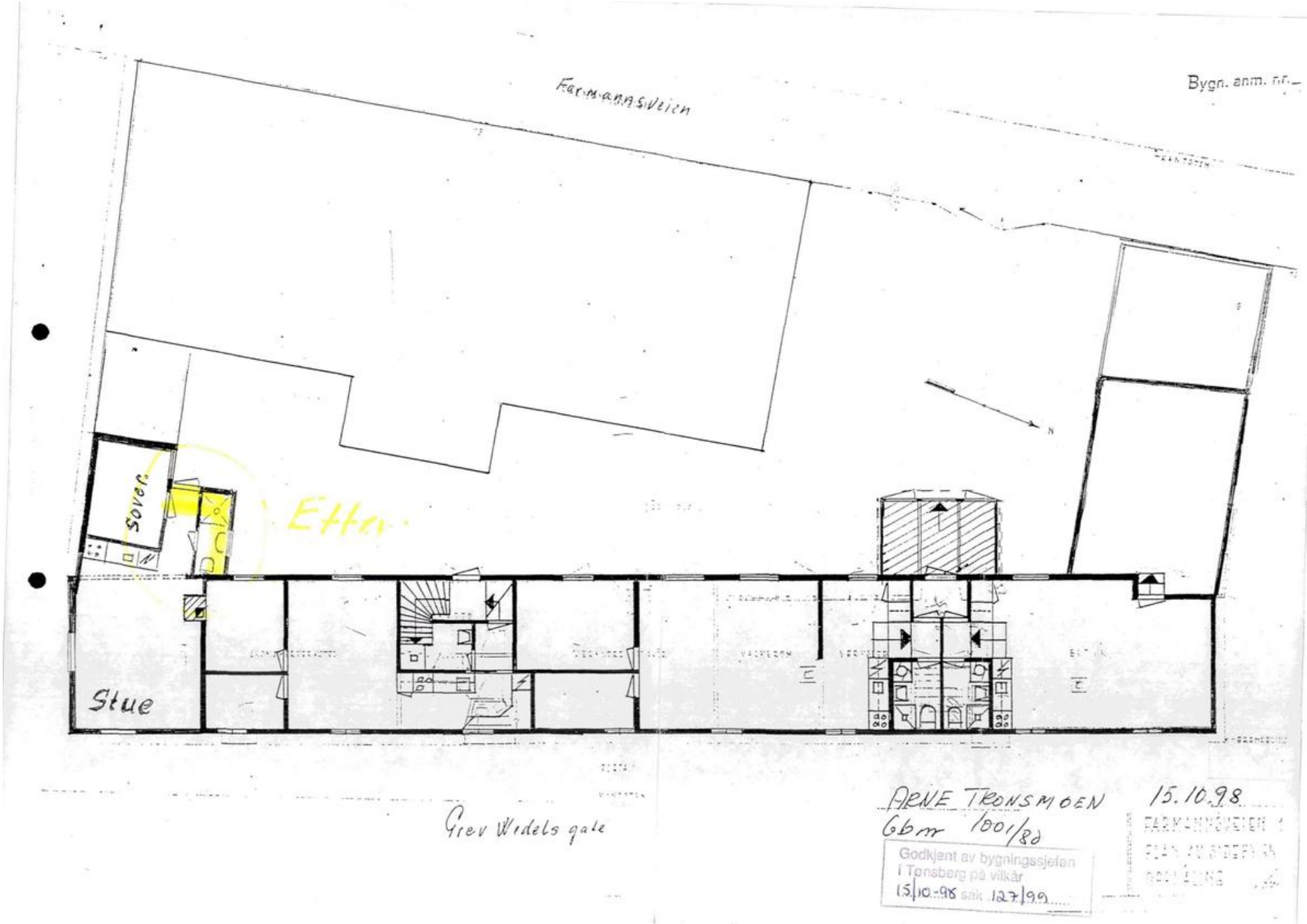
Mot Grevredels gate

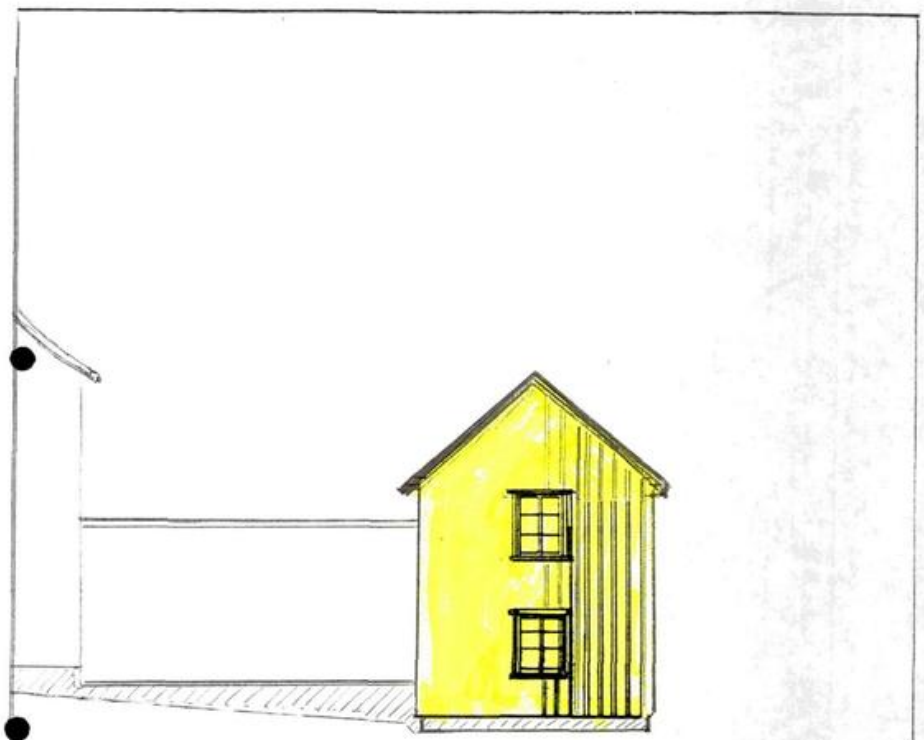
Etter

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
15/10-98 sak 127/99

FARMANNSVEIEN 13	M 1/100
NY FASADE 15.10.98	1998


Bygn. anm. nr.
Nytt trappehus
Før
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
24.10.96 sak 208/96
ARNE TRONDSHOEN
66 m² 1001/82
23.10.96
se rev. bygn. 15.10.98 - sak 127/99


Farmannsveien
Bygn. anm. nr.
Etter
Sover
Stue
Grev Wedels gate
ARNE TRONSMOEN
66 m² 1001/82
15.10.98
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
15.10.-98 sak 127/99



Mot Syd - (Parkeringsplassen)

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
15/10-98 sak 127/99

FARMANNSVEIEN 13	M 1/100
NY FASADE 15.10.98	1998


Farmannsv
Tak over Endring
Gårdsplass
Spise - Stue
Kjøkken
Bad
Sover.
Stue
2 ore etasje.
Endring.
Grev Wedels gate
Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
15/10-98 sak 127/99

JournalpostID 26/29573

Saksbehandler:
Nils J. Rønning, telefon: 468 94 258
Byggesak

Farmannsveien 13A - 1001/80 - behandling av fasadeendring, oppdeling av boenheter - dispensasjoner

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	24.04.2026	PS	039/26

Kommunedirektørens innstilling:

Dispensasjon fra – krav til uteoppholdsareal
Tønsberg kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sin bestemmelse § 65.1 – Minste uteoppholdsareal, for å øke antallet boenheter fra 15-17 samlet på eiendommen.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår, jf. pbl. § 19-2 første ledd andre punktum, for å sikre at hensynet til barn og unge og kravet til kvalitativt uteareal ivaretas i tråd med regionale myndigheters uttalelse:

1. Eksisterende asfaltdekke og funksjon for parkering i eiendommens bakgård skal i sin helhet fjernes.
2. Arealet i bakgården skal opparbeides som et grønt, felles uteoppholdsareal av høy kvalitet. Opparbeidelsen skal spesifikt prioritere arealene med best solforhold for lek og opphold.
3. Det skal oppføres et tradisjonelt plankegjerde mot bakgården. Gjerdet skal ha en utforming som harmonerer med eiendommens SEFRAK-status og kulturmiljøet for øvrig, med den funksjon å skape et trygt og skjermet utemiljø for barn og unge.
4. Før det kan gis igangsettingstillatelse for de nye boenhetene, skal det sendes inn en utomhusplan og en gjennomføringsplan som viser at vilkår 1 til 3 er prosjektert og ivaretatt. Arealene og gjerdet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de nye boenhetene.

Dispensasjon fra – krav til parkering
Tønsberg kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sin bestemmelse § 66 – Parkering og sykkelparkering, for å øke antallet boenheter fra 15-17 samlet på eiendommen.

Dispensasjon fra – plankrav
Tønsberg kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sin bestemmelse § 3 – Krav om reguleringsplan, for å øke antallet boenheter fra 15-17 samlet på eiendommen.

Fasadeendring
Tønsberg kommune gir rammetillatelse til fasadeendring på hovedbygningen og sidebygningen med tilhørende utebod på eiendommen GBnr 1001/80, i samsvar med innsendte tegninger og estetisk redegjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2, jfr § 31-1.

Oppdeling av boenheter
Tønsberg kommune gir rammetillatelse der vi tillater to av boenhetene Farmannsveien 13A og 13B, delt opp slik at det oppstår to nye boenheter i hovedbygningen.

Med hjemmel i byggesaksforskriften § 14-3 krever kommunen uavhengig kontroll av tverrfaglig utførelse av brannverntiltak for å påse at brannkonseptets forutsetninger er oppfylt. Kontrollen skal utføres i tiltaksklasse 2, og være sluttført før brukstillatelse kan gis.

De øvrige vedtak som er fattet i delegert vedtak DPB 216/26 og 264/26, gjelder for dette tiltaket også.

24.04.2026 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB - 039/26 Vedtak:
Dispensasjon fra – krav til uteoppholdsareal
Tønsberg kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sin bestemmelse § 65.1 – Minste uteoppholdsareal, for å øke antallet boenheter fra 15-17 samlet på eiendommen.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår, jf. pbl. § 19-2 første ledd andre punktum, for å sikre at hensynet til barn og unge og kravet til kvalitativt uteareal ivaretas i tråd med regionale myndigheters uttalelse:

1. Eksisterende asfaltdekke og funksjon for parkering i eiendommens bakgård skal i sin helhet fjernes.
2. Arealet i bakgården skal opparbeides som et grønt, felles uteoppholdsareal av høy kvalitet. Opparbeidelsen skal spesifikt prioritere arealene med best solforhold for lek og opphold.
3. Det skal oppføres et tradisjonelt plankegjerde mot bakgården. Gjerdet skal ha en utforming som harmonerer med eiendommens SEFRAK-status og kulturmiljøet for øvrig, med den funksjon å skape et trygt og skjermet utemiljø for barn og unge.
4. Før det kan gis igangsettingstillatelse for de nye boenhetene, skal det sendes inn en utomhusplan og en gjennomføringsplan som viser at vilkår 1 til 3 er prosjektert og ivaretatt. Arealene og gjerdet skal være ferdig opparbeidet i henhold til utomhusplan før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de nye boenhetene.

Dispensasjon fra – krav til parkering
Tønsberg kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sin bestemmelse § 66 – Parkering og sykkelparkering, for å øke antallet boenheter fra 15-17 samlet på eiendommen.

Dispensasjon fra – plankrav
Tønsberg kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel sin bestemmelse § 3 – Krav om reguleringsplan, for å øke antallet boenheter fra 15-17 samlet på eiendommen.

Fasadeendring
Tønsberg kommune gir rammetillatelse til fasadeendring på hovedbygningen og sidebygningen med

tilhørende utebod på eiendommen GBnr 1001/80, i samsvar med innsendte tegninger og estetisk redegjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2, jfr § 31-1.

Oppdeling av boenheter
Tønsberg kommune gir rammetillatelse der vi tillater to av boenhetene Farmannsveien 13A og 13B, delt opp slik at det oppstår to nye boenheter i hovedbygningen.

Med hjemmel i byggesaksforskriften § 14-3 krever kommunen uavhengig kontroll av tverrfaglig utførelse av brannverntiltak for å påse at brannkonseptets forutsetninger er oppfylt. Kontrollen skal utføres i tiltaksklasse 2, og være sluttført før brukstillatelse kan gis.

De øvrige vedtak som er fattet i delegert vedtak DPB 216/26 og 264/26, gjelder for dette tiltaket også.

Sammendrag:

Omfang

Denne saken gjelder tre dispensasjoner og to rammetillatelser. Søknaden omfatter totalt ni enkeltvedtak, hvorav fire allerede er behandlet i delegert vedtak DPB 216/26 og 264/26:

1. Dispensasjon fra – krav til uteoppholdsareal
2. Dispensasjon fra – krav til parkering
3. Dispensasjon fra – plankrav
4. Fasadeendring
5. ~~Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel~~
6. Oppdeling av boenheter
7. ~~Innvendige endringer i bygningene~~
8. ~~Godkjenning av unntak fra byggtekniske krav – plan- og bygningsloven § 31-4~~
9. ~~Unntak fra krav om uavhengig kontroll~~

Punkt 5, 7, 8 og 9 er behandlet administrativt og gjelder for dette tiltaket. Denne saken gjelder punkt 1–4 og 6.

Bakgrunn og begrunnelse for politisk behandling

Saken gjelder formell opprydding og ettergodkjenning av tiltak på eiendommen Farmannsveien 13, GBnr 1001/80. Det søkes om oppdeling av to boenheter til fire, godkjenning av utført fasadeendring på SEFRAK-registrert bygningsmasse, samt tre dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel.

Saken fremmes til politisk behandling fordi tiltaket utløser krav til dispensasjoner, og fordi fasadeendringen reiser bevaringsspørsmål som fordrer politisk avveining.

Det bemerkes at de aktuelle ulovlighetene ble begått av tidligere eiere. Boenhetene ble etablert på 1980-tallet og fasadeendringen ble gjennomført i 2017. Nåværende eiere har ervervet seg inn i god tro, og søknaden er borettslagets ledd i å bringe eiendommen i lovlig og forskriftsmessig stand.

Særskilte vurderingstemaer

Dispensasjonene

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt for samtlige tre dispensasjoner. For dispensasjonen fra krav til uteoppholdsareal har Vestfold fylkeskommune akseptert avviket, forutsatt strenge vilkår om kvalitativ oppgradering av bakgårdsarealet. Kommunedirektøren følger fylkeskommunens anbefaling og innstiller på dispensasjon med vilkår om fjerning av asfalt, opparbeidelse av grøntareal og etablering av tradisjonelt plankegjerde.

Fasadeendring på bevaringsverdig bygning

Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet har kritisert fasadeendringen og mener den i noen grad har forringet bygningens historiske særpreg. Kommunedirektøren anerkjenner dette, men vurderer at bygningens overordnede form og karakter er bevart. Et krav om full tilbakeføring vurderes som uforholdsmessig – både byggteknisk og økonomisk – og vil kunne sette hele oppryddingsprosjektet i fare. Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at fasadeendringen godkjennes.

Politisk handlingsrom

Dispensasjonene – utvalget kan:

- Gi dispensasjonene med vilkår slik kommunedirektøren foreslår
- Gi dispensasjonene uten vilkår
- Fastsette andre forholdsmessige vilkår

- Avslå dispensasjonene (fritt skjønn) – dette vil utløse krav om reguleringsplan og nødvendiggjøre avvikling av de etablerte boenhetene

Fasadeendringen – utvalget kan:

- Godkjenne fasadeendringen slik kommunedirektøren foreslår
- Godkjenne med vilkår om utbedringer (fargeendring, vindusdetaljer og/eller inngrep i fasadeliv – gradert etter forholdsmessighet)
- Avslå fasadeendringen

Bakgrunn for saken:

Faktagrunnlag:

Opplysninger om eiendommen

GBnr:	1001/ 80/ 0/ 0
Adresser:	Farmannsveien 13 A, 3111 TØNSBERG Farmannsveien 13 B, 3111 TØNSBERG Farmannsveien 13 D, 3111 TØNSBERG

Bygningstype	:	142	Stort frittliggende boligbygg på 3 etasjer
GBnr.	:	1001/80	
Bygningsnummer	:	162110950	162
Bygningstype	:	141	Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer
GBnr.	:	1001/80	
Bygningsnummer	:	162110969	
Vedtaksnr.	:	Rammetillatelse nr 1	DPB 216/26
		Igangsettingstillatelse	DPB 264/26

Opplysninger om saken

Norsk Byggservice AS søker, på vegne av Farmandsveien 13 Borettslag, om rammetillatelse for flere forhold ved eiendommen Farmannsveien 13, inkludert oppdeling av to eksisterende boenheter til fire, bruksendring av loftsarealer til hoveddel og endringer i brann- og lydskiller. Det søkes også om godkjenning av tidligere utførte fasadeendringer på SEFRAK-registrert bebyggelse. Kommunen er anmodet om å gi dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal, plankrav og parkeringsbestemmelser. Det foreligger brannkonsept, lydmålinger, geoteknisk vurdering og kravspesifikasjoner som dokumenterer nødvendige tiltak for å bringe byggene i forskriftsmessig stand. Nabovarsling er gjennomført uten merknader. Samlet innebærer søknaden en formalisering og oppgradering av eksisterende bruk, uten økning av bygningsvolum.

Kort beskrivelse av tiltakene:

- Oppdeling av boenheter. To nye boenheter oppstår (13B H0201 skilt fra 13A H0201 og 13B H0202 skilt fra 13AH0202)
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel loft sidebygning (13D - L0201)
- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Trappegang blir soverom (13A – L0102)
- Fasadeendring. Byggets fasader er foret ut og er isolert inkludert utskifting av ytterkledninger med en annen farge og utskifting av vinduer
- Brannkonsept. Det har vært gjennomført branntilsyn på bygningsmassen med vesentlige avvik som krever oppgradering.

Tabell 1: Oversikt over berørte boenheter

Bruksenhet (adresse + bruksenhetsnummer)	Hvordan berørt	Merknad
Farmannsveien 13A – H0201	Oppdeling av boenhet	13B H0201
Farmannsveien 13B – H0201	Oppdeling av boenhet	13A H0201
Farmannsveien 13A – H0202	Oppdeling av boenhet	13B H0202
Farmannsveien 13B – H0202	Oppdeling av boenhet	13A H0202
Farmannsveien 13A – L0102	Bruksendring av deler av boenheten og endring av branncellebegrensende deler	Trappegang er blitt soverom
Farmannsveien 13D – H0201	Bruksendring av deler av boenheten og endring av branncellebegrensende deler	13D H0201
Farmannsveien 13A – L0101	Endring av branncellebegrensende deler	Brannvegger og -gulv
Farmannsveien 13 – «Hele bygget»	Søknadspliktige arbeider brannsikkerhet	Branntilsyn – lukke avvik
Farmannsveien 13	Fasadeendring	SEFRAK

Fra sentrale dokumenter i saken:

Det er tre sentrale dokumenter i denne saken, men de er omfattende og kommunedirektøren har utarbeidet sammendrag av to av disse, men dokumentene er alle lagt ved som vedlegg i saksfremlegget. Det dreier seg om:

- Følgebrev til søknaden
- Redegjørelse for tiltak på SEFRAK-registrert bygning
- *Søknad om dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal, parkeringskrav og plankrav* - denne er gjengitt

Utklipp av situasjonsplaner, bilder og tegninger ligger i saksfremlegget, men tegninger og kart i målestokk er også vedlagt

Sammendrag av rammesøknad – følgebrev fra ansvarlig søker

Norsk Byggservice AS har på vegne av Farmandsveien 13 Borettslag inngitt rammesøknad for eiendommen GBnr 1001/80, datert 03.12.2025. Søknaden omfatter en helhetlig formalisering av eksisterende og tidligere ulovlig utførte tiltak på to SEFRAK-registrerte bygninger fra 1800-tallet.

Tiltakets omfang

Søknaden dekker oppdeling av to boenheter til fire (13A/13B H0201 og 13A/13B H0202), bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for to arealer (trappegang i 13A L0102 og loft i 13D H0201), fasadeendring på hele bygningsmassen, samt nødvendige branntekniske tiltak etter pålegg fra kommunen.

Forhold av betydning for dispensasjonsvurderingen

Ulovlighetene som nå søkes formalisert, er begått av tidligere eiere. Boenhetene ble ulovlig etablert på 1980-tallet, og fasadeendringen – som omfattet etterisolering av alle yttervegger, ny kledning, nye vinduer og nytt tak – ble utført i 2017 uten søknad. Nåværende eiere har ervervet seg inn i god tro.

Eiendommen inngår i kulturmiljøet Fjerdingen og er SEFRAK-registrert. Tiltak er meldepliktig etter kulturminnelovens § 25. Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om minste uteoppholdsareal (§ 65.1), krav om reguleringsplan (§ 3) og parkering og sykkelparkering (§ 66). Manglende parkeringsdekning er dokumentert som fysisk umulig å oppfylle innenfor eksisterende tomt.

Eiendommen ligger innenfor faresone H310 for kvikkleireskred, men ansvarlig søker har dokumentert gjennom terrenganalyse at grensekriteriet (20 × H) er overholdt, og at tiltaket reelt sett ligger utenfor aktsomhetssonen. Det er ikke avdekket naboprotester – nabovarsling ble gjennomført 06.11.2025 uten innkomne merknader.

Teknisk dokumentasjon

Det foreligger godkjent brannkonsept fra Q Rådgivning AS (prosjektnummer 2024386), med uavhengig kontroll utført av Fire Safe AS. Lydmålinger er foretatt av Støyklar Akustikk AS, og mindre avvik er under utbedring. Kravspesifikasjoner for bygningsfysikk (vedlegg Q-01 til Q-06) og detaljert arealregnskap er innsendt. Det søkes om unntak fra byggteknisk forskrift for tilgjengelighetskrav i 2. etasje og loftsetasjen, begrunnet i bygningens konstruksjon og eksisterende bruk.

Dokumentet er vedlagt som **34_KORR_Folgebrev_Følgebrev.pdf**.

Sammendrag av redegjørelse for fasadeendring på SEFRAK-registrert bygning

Norsk Byggservice AS har på vegne av Farmandsveien 13 Borettslag utarbeidet en redegjørelse datert 17.11.2025 for tiltak utført i 2017 på eiendommens to SEFRAK-registrerte bygninger. Redegjørelsen er et sentralt underlagsdokument for utvalgets behandling av vedtaket om fasadeendring.

Bygningenes vernestatus

Begge bygninger – hovedbygningen (13A og 13B) fra 1800-tallet og sidebygningen (13C, 13D og 13E) fra slutten av 1800-tallet – er SEFRAK-registrert som bygninger av kulturhistorisk interesse, men uten status som fredet eller formelt vernet. Registreringen medfører dokumentasjons- og redegjørelsesplikt ved tiltak på fasade og eksteriør, jf. kulturminnelovens § 25.

Hva ble gjort i 2017

Tiltakene ble begrunnet med teknisk slitasje og behov for energioppgradering. Yttervegger ble utforet utvendig med 100–148 mm tilleggsstendere og etterisolert med mineralull, noe som medførte at vinduer fikk en dypere plassering i vegglivet og at takutstikket ble redusert. Eksisterende kledning ble demontert og erstattet med ny stående raftekledning av tilsvarende type. Fasadefargen ble endret fra lys gråblå til mørk brun – tiltakshaver anfører at den mørke fargetonen kan ha historisk forankring i tjærebredt tømmer. Vinduer ble skiftet ut med nye av tilsvarende type, utforming og plassering, oppgradert for bedre U-verdi og lydkrav.

Tiltakshavers vurdering av SEFRAK-virkning

Ansvarlig søker vurderer at bygningens overordnede form er uendret, at stående raftekledning er videreført, og at vindustype, størrelse og plassering er bevart. Det erkjennes at SEFRAK-registreringen beskriver en historisk tilstand som ikke lenger er identisk med dagens fasade, og at fargeendringen er det mest fremtredende visuelle avviket. Det konkluderes likevel med at bygningens karakter er ivaretatt i tråd med forventningene til SEFRAK-behandlet bebyggelse.

Betydning for utvalgets behandling

Redegjørelsen dokumenterer tiltakshavers syn på at fasadeendringen i det vesentlige er tilbakeførende i form og materialbruk, og at avviket primært er knyttet til farge og fasadedybde som følge av etterisolering. Dette er det faktiske grunnlaget utvalget må ta stilling til, sett opp mot Vestfold fylkeskommunes mer kritiske vurdering av de samme endringene og kommuneplanens bestemmelser §§ 64 og 64.1. Det er bildedokumentasjonen i vedlegget – som viser fasaden før og etter 2017 – som gir det mest direkte grunnlaget for utvalgets skjønnsmessige vurdering av de visuelle kvalitetene.

Dokumentet er vedlagt som **33_KORR_RedegjoerelseEstetikk_Redegjørelse for fasadeendring - Sefrak.pdf**.

Fasade før 2017



Fasade etter 2017



Fasade før 2017



Fasade etter 2017



---

*Fra søknad om dispensasjon **(sitat)***

Søknad om dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal, parkeringskrav og plankrav.

Bakgrunn og formål

Eiendommen Farmannsveien 13 omfattes av Tønsberg kommuneplanens arealdel. Dagens bruk består av 15 boenheter fordelt på to bygninger. En hovedbygning og en sidebyggning. Det søkes om dispensasjon for å etablere ytterligere to boenheter i hovedbygningen, slik at totalt antall boenheter blir 17, innenfor eksisterende bygningsmasse. Tiltaket som dispensasjonen omfatter, gjelder kun intern ombygging.

Dispensasjon fra gjeldende bestemmelser

Det søkes dispensasjon fra følgende bestemmelser i kommuneplanens arealdel:

1. **§ 65.1 – Minste uteoppholdsareal:** Kravet til uteoppholdsareal per boenhet vil ikke fullt ut oppfylles. Innenfor eksisterende tomt etableres funksjonelle og kvalitativt gode felles

uteoppholdsarealer. Hensynene bak bestemmelsen anses ivaretatt i tilstrekkelig grad, gitt eiendommens sentrumsnære beliggenhet og tilgang til offentlig uteareal.

2. **§ 3 – Krav om reguleringsplan:** Oppdeling fra én boenhet til to boenheter faller normalt inn under krav om reguleringsplan. Tiltaket er imidlertid av begrenset omfang og innebærer kun intern ombygging uten volumendring.

En reguleringsprosess ville ikke endret utfallet, og intensjonen bak plankravet anses derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Tidligere dispensasjon for tilsvarende oppdeling på samme eiendom (Saksnr. 25/17052) understøtter dette.

Som kommunaldirektøren tidligere har påpekt, vurderes hensynene bak plankravet, lovens formålsbestemmelse samt regionale og nasjonale interesser ikke å bli vesentlig tilsidesatt ved en slik dispensasjon.

3. **§ 66 – Parkering og sykkelparkering:** Kravet for 17 boenheter er 36 sykkelplasser. Innenfor tilgjengelig areal etableres 17 sykkelparkeringsplasser.

Bilparkering prioriteres ikke, dette for å bevare uteoppholdsareal og sykkelparkering. Eiendommens sentrale beliggenhet, korte avstand til kollektivtilbud og gangavstand til servicetilbud reduserer behovet for bilparkering, og hensynene bak bestemmelsen vurderes derfor å være ivaretatt.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd fastslår at kommunen «kan gi» dispensasjon dersom vilkårene i andre ledd er oppfylt. Kommunen har således et skjønnsmessig handlingsrom, men ingen plikt til å innvilge dispensasjon.

Vesentlig tilsidesettelse

Etter § 19-2 andre ledd kan dispensasjon kun gis dersom hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

- Uteoppholdsareal (§ 65.1): Funksjonelle og kvalitativt gode felles utearealer etableres innenfor tomten. Hensynene anses ikke vesentlig tilsidesatt.
- Reguleringsplan (§ 3): Tiltaket er lite, kun intern ombygging, og tidligere dispensasjon (Saksnr. 25/17052) viser at kommunen har vurdert tilsvarende tiltak som forsvarlige. En reguleringsprosess ville ikke gitt et annet resultat, og intensjonen bak plankravet anses ikke vesentlig tilsidesatt.
- Parkering (§ 66): Manglende bilparkering anses forsvarlig gitt sentral beliggenhet og tilgang til kollektivtransport. Sykkelparkering etableres i størst mulig grad.

Fordeler vs. ulemper

Fordelene ved dispensasjon vurderes å være klart større enn ulempene:

- Effektiv bruk av eksisterende bygningsmasse.
- Økt boligtilbud i et pressområde.
- Miljøvennlig sentrumsplassering med prioritert sykkelparkering.
- Minimal påvirkning på naboer og miljø.
- Leilighetene er ulovlig bygget på 80 tallet. Kjøpt og solgt flere ganger, i god tro, i ettertid.

Tilbakeføring av enhetene skaper store og uoversiktlige konflikter. Ulempene anses som ubetydelige og veier ikke tyngre enn fordelene.

Hensiktsmessighet og presedens

Tiltaket er lite, har minimal påvirkning på miljø og samfunn, og vurderes hensiktsmessig. Tidligere praksis (Saksnr. 25/17052) og kommunaldirektørens vurdering understøtter at dispensasjon er forsvarlig. Presedensvirkning er allerede etablert, og tiltaket vurderes å være i tråd med kommunens praksis for lignende saker.

Konklusjon

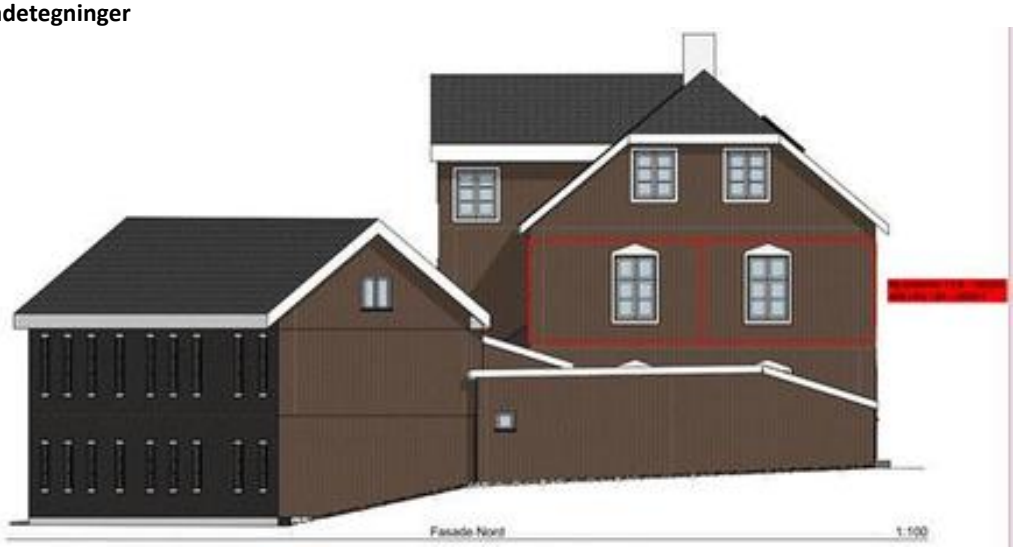
Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses oppfylt. Hensynene bak § 65.1, § 3 og § 66 blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved dispensasjon klart overstiger eventuelle ulemper.

På bakgrunn av dette mener vi dispensasjon kan innvilges.

Situasjonsplan



Fasadetegninger









Fasade Sør i gårdsplass 1:100



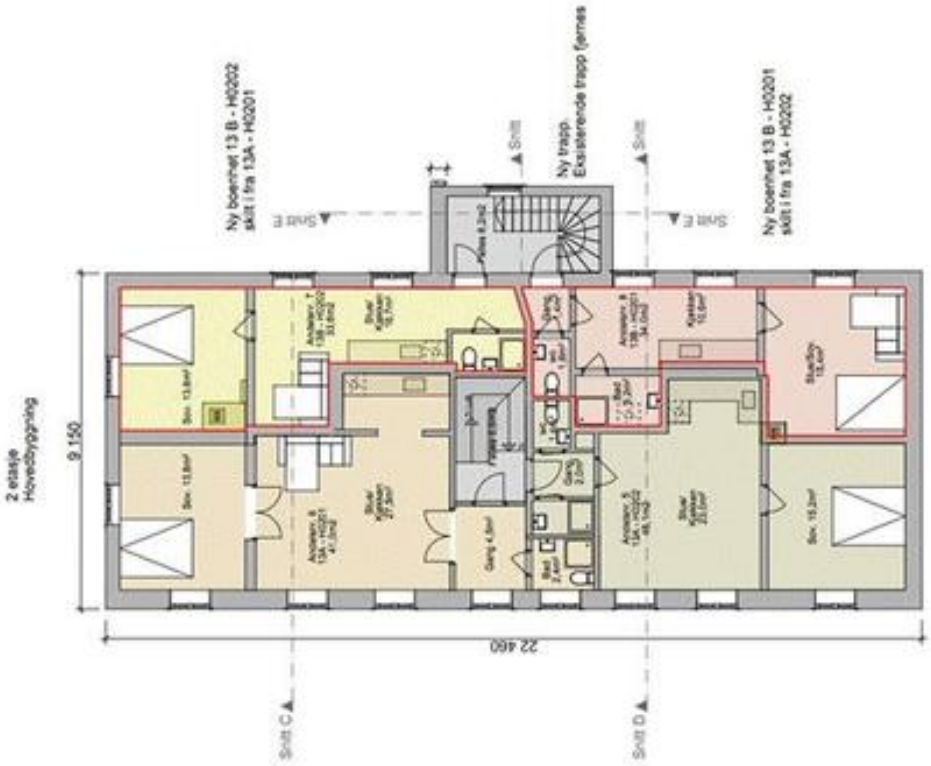


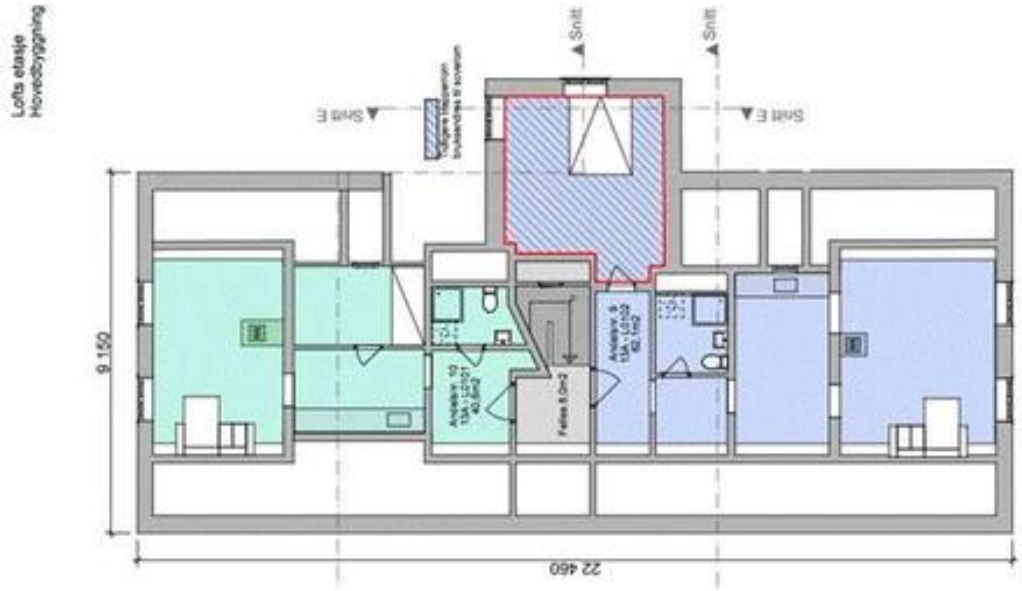
Fasade Nord i gårdsplass (lengst sør) 1:100



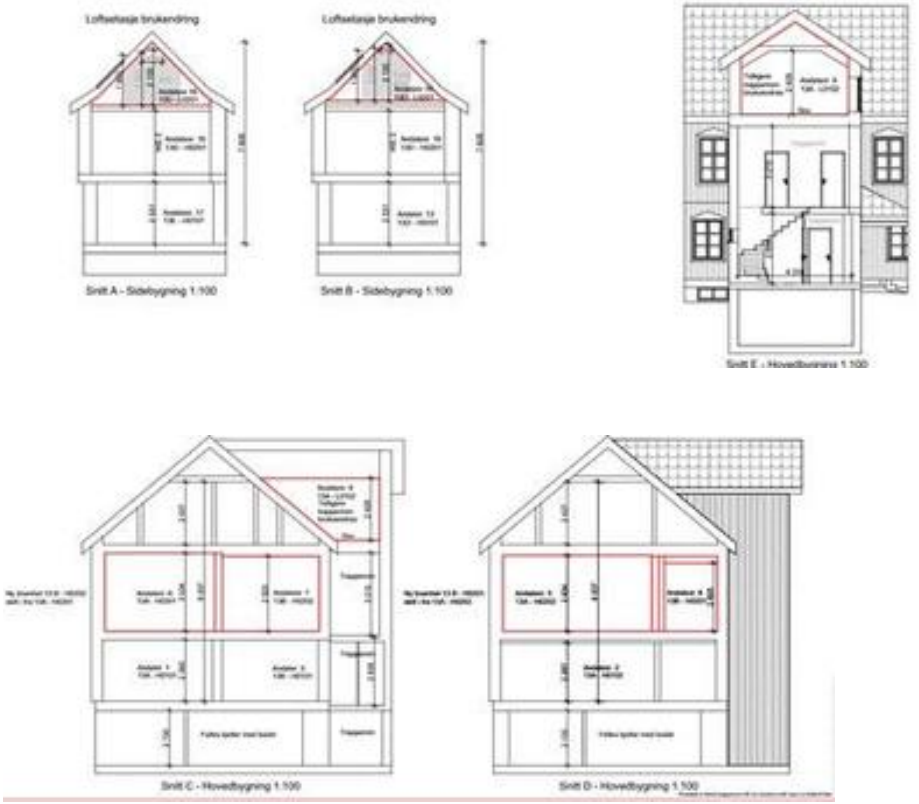
Plantegninger




2 etasje
Hovedbygning
9 150
22 460
Snitt C
Snitt D
Snitt E
Ny boenhet 13 B - H0202
skilt i fra 13A - H0201
Ny trapp
Eksisterende trapp fjernes
Ny boenhet 13 B - H0201
skilt i fra 13A - H0202


Loft etasje
Hovedbygning
9 150
22 460
Snitt E
Snitt

Snitt-tegninger

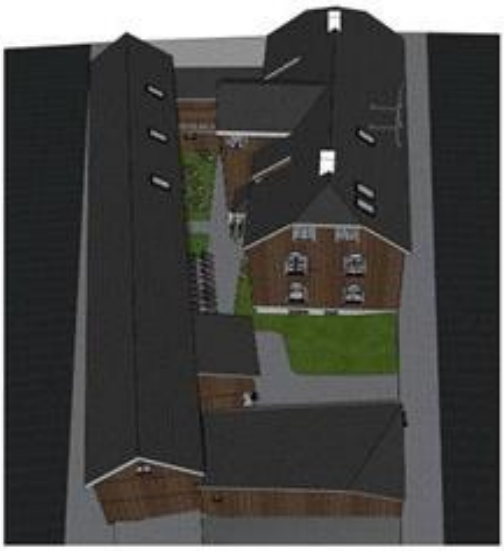


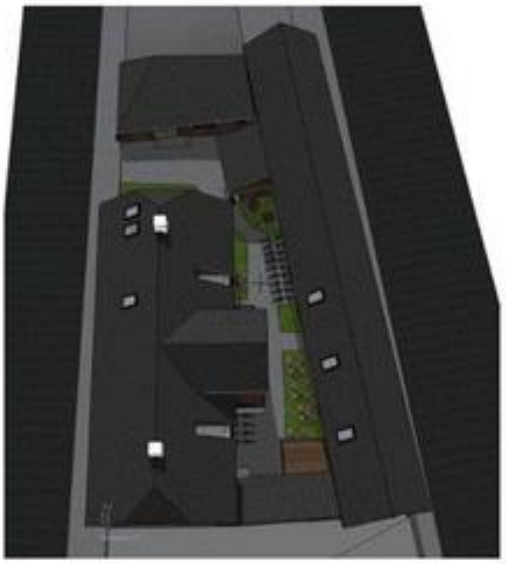
3D-skisser til sakens opplysning

















Fotografier

Fasade før 2017



Fasade etter 2017





Uttalelser fra andre myndigheter:
Kommunalteknikk v/vei:

Har ingen merknader til dispensasjon og parkering skjer ikke i bakgården, slik at det ikke er behov for å godkjenne utvidet bruk av avkjørsel.

Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet - fasadeendringen:

Eiendommen - Vernestaus

Farmannsveien 13 – den såkalte Holtangården består av 2 SEFRAK-registrerte bygninger. Utfra historiske kart antas hovedbygningen (mot Farmannsveien) å være oppført i 1850- eller 1860 årene, mens sidebygningen (mot Grev Wedels gate) synes iht. kommunens byggesaksarkiv å være oppført i 1881.

Eiendommen utgjør en viktig del av kulturmiljøet Fjerdingen som står på listen over særs verdifulle kulturmiljøer i Vestfold med nasjonal verdi og interesse. Kulturmiljøet Fjerdingen er avsatt som egen hensynssone i gjeldene kommuneplan for Tønsberg med særlige krav til bevaring og stedsutvikling jf. §§ 64 og 64.1. Dette er å anse som et formelt vern hjemlet i plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

Fasadeendringer – vurdering

Begge bygninger er utforet utvendig og etterisolert. Ved å sammenligne historiske fotografier med dagens situasjon sees en tydelig dimensjonsendring og endring av fasadeuttrykket. Dette er spesielt tydelig ved at takutstikket er redusert og at alle vinduer har fått en dyp plassering i vegglivet. Det er i tillegg endret på format, utforming og detaljering på flere vinduer, listverk og fasadedetaljer som ikke ansees å være tilbakeførende eller ha historisk forankring. Bygningene er i tillegg gitt en fargesetting som ikke er samsvarende med hva den har hatt opprinnelig, eller som harmoniserer med omkringliggende, historisk bebyggelse.

Summen av gjennomførte tiltak på eksteriøret ansees å ha forringet kulturmiljøverdien og det historiske særpreget til området til en viss grad. Vi anser de gjennomførte fasadeendringene særlig å være i konflikt med kommuneplanenes bestemmelser § § 64 annet ledd og 64.1 første ledd.

Vestfold fylkeskommune som veg- og planmyndighet - dispensasjonene:

Fylkeskommunen har vurdert dispensasjon i lys av eiendommens status som vernet bygg i et prioritert kulturmiljø. Saken reiser særskilte problemstillinger knyttet til balansen mellom bevaring, historisk særpreg, krav til bokvalitet og barn og unges interesser.

Eiendommen er en del av et verdifullt kulturmiljø hvor bevaringshensynet setter fysiske rammer, og det er i praksis ingen mulighet for å utvide uteoppholdsarealet eller etablere nærlekeplass. Det foreligger ingen alternative lekearealer i umiddelbar nærhet, noe som gjør situasjonen for barn i området krevende når utnyttelsen av tomten øker.

Fylkeskommunen vurderer at det kan argumenteres for å opprettholde antallet boenheter (17), forutsatt at det stilles strenge vilkår om en kvalitativ oppgradering av de eksisterende utearealene. Selv om de formelle arealkravene per boenhet ikke kan oppfylles fullt ut, vil en transformasjon kunne gi en forbedring av bokvaliteten for alle enhetene sett opp mot dagens situasjon med mye asfalt/parkering.

Fylkeskommunen vurderer at det kan argumenteres for dispensasjon fra krav om uteoppholdsareal og lek, men anbefaler at det følger med vilkår som bidrar til økt kvalitet på uteoppholdsarealene.

Opparbeidelse av uteareal: Asfalt og parkering i bakgården bør fjernes til fordel for et grønnere uteoppholdsareal med høy kvalitet. Bakgårdsarealene hvor solforholdene er best, må prioriteres som

oppholdsareal. Vi anbefaler vilkår om gjenoppføring av plankegjerde mot bakgården. Dette vil bidra til bedre skjerming og skape et tryggere utemiljø for barn og unge.

Fylkeskommunen vil understreke at det er spørsmålet om uteoppholdsareal og lek som er det avgjørende punktet i vår vurdering av dispensasjonene. Når det gjelder dispensasjon fra parkeringsbestemmelser og kravet om reguleringsplan, støtter fylkeskommunen vurderingen om at dispensasjon for parkering og plankrav kan være forsvarlig i dette tilfellet. Det legges her vekt på eiendommens svært sentrale beliggenhet og at tiltaket kun omfatter intern ombygging uten utvidelse av bygningsvolumet.

Rettslig grunnlag:

Kommuneplan: Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i Kommuneplanens arealdel – 2023-2035, PlanID 3905 99010, vedtatt 03.04.2024.

- Eiendommen omfattes av Bestemmelsesområder for by, områdesentre og lokalsentre - #21 Tønsberg by
- Eiendommen omfattes av Bestemmelsesområder - Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by - # 25 Fjerdingen
- Eiendommen omfattes av Sikrings-, støy og faresoner - H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet og H310 Ras- og skredfare.

Forholdet til kommuneplanen
Tiltaket er som tidligere angitt i strid med kommuneplanens krav til parkering, uteoppholdsareal og plankrav. Det er søkt om dispensasjon fra kravene og det vurderes nærmere i avsnittene nedenfor.

Vurderinger - av dispensasjon fra kravet til uteoppholdsareal:
Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra Tønsberg kommunes kommuneplanens arealdel § 65.1 vedrørende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) i by-, område- og lokalsentrene. Bestemmelsen stiller krav om at nye boliger skal sikres uteoppholdsareal egnet for rekreasjon og lek, med spesifikke arealkrav per boenhet.

Eiendommen har i dag begrensede muligheter for opparbeidelse av privat uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravene i § 65.1 bokstavene a-c, grunnet tomtens utforming og bebyggelsens plassering i en tett bystruktur.

Rettslig grunnlag for dispensasjon

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er regulert i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis:

1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt (vesentlighetsvilkåret).

2) Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (fordel-/ulempevurderingen).

Vurderingen av om vilkårene er oppfylt er et rettsanvendelsesskjønn. Dersom vilkårene er oppfylt, har kommunen en diskresjonær adgang («kan») til å innvilge søknaden.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak kravet til minste uteoppholdsareal i Kommuneplanens arealdel § 65.1 er å sikre beboere tilfredsstillende muligheter for rekreasjon, lek og opphold i friluft i umiddelbar nærhet til boligen, med særlig vekt på barn og unges oppvekstvilkår, jf. plan- og bygningsloven § 1-1.

Eiendommen er en del av kulturmiljøet Fjerdingen, som er avsatt som hensynssone for bevaring. Som regional kulturminnemyndighet peker Vestfold fylkeskommune på at bevaringshensynet setter strenge fysiske rammer for eiendommen. Det er i praksis ikke rom for å utvide tomtens areal for å oppfylle Kommuneplanens areadel § 65.1, og det foreligger ingen alternative lekearealer i umiddelbar nærhet

Dette gjør situasjonen for barn og unge noe krevende når utnyttelsen "øker" fra 15 til 17 boenheter.

Lovgiver har i lovens forarbeider (Prop. 169 L (2020-2021)) tydeliggjort at nasjonale og regionale interesser inngår direkte i vesentlighetsvurderingen. Regionale myndigheters uttalelser skal tillegges stor vekt for å sikre samordning. Vestfold fylkeskommune vurderer at hensynet til barn og unge, samt bokvalitet, kan ivaretas tilstrekkelig dersom det stilles strenge krav om en kvalitativ oppgradering av eksisterende utearealer. Ved å transformere dagens asfalt- og parkeringsarealer i bakgården til skjermede, grønne oppholdsarealer, vil den reelle bokvaliteten for samtlige enheter bedres

Kommunen støtter og legger fylkeskommunens faglige vurdering til grunn. Forutsatt at det stilles detaljerte vilkår om kvalitativ oppgradering og skjerming av bakgården, vurderes de kvalitative forbedringene å kompensere for det kvantitative avviket fra arealkravet. Hensynet bak kommuneplanens arealdel § 65.1 og hensynet til barn og unge anses dermed ivaretatt på en alternativ, men forsvarlig måte. Kommunen konkluderer etter dette med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Avveining av fordeler og ulemper

Det andre vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være «klart større» enn ulempene. Lovens ordlyd og forarbeider (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242) krever en kvalifisert overvekt av fordeler. Sivilombudet har i fast forvaltningspraksis slått fast at det primært er objektive areal- og ressursdisponeringshensyn som utgjør relevante fordeler. Kvalitativ oppgradering av utearealer er anerkjent som et relevant arealdisponeringshensyn, jf. Sivilombudets uttalelse SOM-2014-334

Ulemper: Hovedulempen er at prosjektet øker antall husstander på en eiendom som verken i dag eller i fremtiden vil oppfylle det kvantitative arealkravet i Kommuneplanens areadel § 65.1 for lek og opphold. Økt belastning på et underdimensjonert areal er isolert sett en ulempe for boforholdene.

Fordeler: Søknaden legger til rette for fortetting innenfor eksisterende, verneverdig bygningsmasse i sentrum. Dette ivaretar overordnede mål om bærekraftig byutvikling og bevaring gjennom aktiv bruk. Den tyngste fordelen i saken utløses imidlertid av de vilkår som stilles til dispensasjonen. Ved å fjerne eksisterende asfalt og parkering i bakgården til fordel for et opparbeidet, grønt fellesareal, oppnås en betydelig kvalitetsheving av eiendommen. Reetablering av et tradisjonelt plankegjerde vil i tillegg skjerme bakgården, sikre barn mot trafikk og styrke kulturmiljøets visuelle kvaliteter i tråd med fylkeskommunens anbefalinger.

Det foreligger en motstrid mellom det kvantitative arealkravet kommuneplanens arealdel § 65.1 og hensynet til bevaring og kvalitativ fortetting. Kommunen vekter hensynet til en vesentlig kvalitativ oppgradering av uterommet høyt. De positive effektene av å omgjøre et bilbasert asfaltareal til et trygt, grønt og historisk tilpasset fellesareal for alle eiendommens 17 boenheter, utgjør en klar fordel som overstiger den kvantitative ulempen knyttet til manglende kvadratmeter.

Kommunen finner etter dette at fordelene ved dispensasjonen, gitt at strenge vilkår innfris, er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er dermed oppfylt.

Tiltaket fordrer at det utarbeides en oppdatert utomhusplan som dokumenterer vilkårene, da innsendt materiale i dag ikke viser den detaljerte opparbeidelsen fylkeskommunen forutsetter. Slik dokumentasjon er avgjørende.

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Hensynene bak bestemmelsen om uteoppholdsareal er ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Kommunen finner grunn til å benytte sin adgang til å innvilge søknaden på de angitte vilkårene.

Når det gjelder kravet til utomhusplanen mener kommunen at vilkårene er så tydelige at det kan godkjennes ved søknad om igangsettingstillatelse.

Vurdering – dispensasjon fra kravet til parkering (kommuneplanens arealdel § 66)

Bakgrunn

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 66 «Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene» i forbindelse med oppdeling av to boenheter til fire. Det er i søknaden redegjort for at det ikke er mulig å opparbeide nye parkeringsplasser på eiendommen i tråd med normen i § 66 nr. 4.

Vesentlighetsvilkåret

Bestemmelsens formål er tosidig: å sikre tilstrekkelig parkeringsdekning slik at privatbiler ikke belaster det offentlige gatenettet uhensiktsmessig, og å fremme en sentrumsutvikling basert på gange, sykkel og kollektivtransport der tilbudet er godt, jf. kommuneplanens arealdel §§ 36 nr. 3 og 43.

Kommunen legger avgjørende vekt på eiendommens beliggenhet. Farmannsveien 13 ligger svært sentralt i Tønsberg med kort gangavstand til jernbanestasjon og rutebilstasjon – knutepunkter som betjener sentrale samferdselsakser i hele Vestfold. De to nye boenhetene er av mindre størrelse. Kombinasjonen av svært sentral beliggenhet, god kollektivdekning og boenhetenes karakter tilsier et vesentlig lavere behov for privatbil enn i øvrige deler av kommunen.

Kommunalteknikk v/vei har i sin uttalelse vurdert at manglende parkering på egen grunn for disse to boenhetene ikke vil utgjøre et vesentlig problem for trafikk- eller parkeringssituasjonen i området. Når fagmyndigheten bekrefter at belastningen er akseptabel, og behovet for privatbil er redusert, er hensynene bak bestemmelsen – både trafikksikkerhet og grønn mobilitet – ivaretatt. Avviket fra normen medfører ikke at hensynene bak § 66 blir vesentlig tilsidesatt.

Avveining av fordeler og ulemper

Dispensasjonen muliggjør fortetting i eksisterende verneverdig bygningsmasse svært sentralt i Tønsberg, i tråd med nasjonale og regionale mål om knutepunktbasert utvikling og redusert transportbehov. Tiltaket understøtter dessuten kommuneplanens samfunnsdels mål om styrket sentrumsbosetning.

Mulige ulemper er økt press på gateparkering dersom beboere likevel anskaffer bil, og at dispensasjonen prinsipielt svekker normen som styringsverktøy. Begge ulemper vurderes som minimale: vegmyndigheten har bekreftet at området tåler den marginale økningen i belastning tiltaket kan medføre, og de nye boenhetenes karakter og beliggenhet tilsier at bilavhengighet vil være lav. Å opprettholde parkeringskravet ville i praksis hindre etablering av sentrumsnære boliger i eksisterende bygg – en uheldig ressursutnyttelse.

Kommunen vurderer at fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Hensynene bak kommuneplanens arealdel § 66 er ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Kommunen finner grunn til å innvilge dispensasjonen.

Vurdering – dispensasjon fra plankravet (kommuneplanens arealdel § 3)

Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel § 3 nr. 1 krever reguleringsplan for tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 innenfor bebygde områder. Plankravet utløses i denne saken av to selvstendige forhold: tiltaket oppfyller ikke arealdelens krav til uteoppholdsareal og parkering uten dispensasjon, jf. § 3 nr. 2 bokstav i, og tiltaket innebærer en økning av antall boenheter innenfor faresone H310, jf. § 3 nr. 2 bokstav n.

Vesentlighetsvilkåret

Formålet med plankravet er å sikre at tiltak som endrer forutsetningene i et område, undergis en helhetlig planprosess for avklaring av infrastruktur, miljøforhold og sikkerhet.

Når det gjelder bokstav i, behandles de materielle avvikene fra parkerings- og uteoppholdsarealsnormen gjennom egne dispensasjoner i denne saken. Når disse forholdene er konkret vurdert og funnet akseptable, svekkes behovet for en reguleringsplanprosess for å avklare de samme spørsmålene tilsvarende. Plankravet er i denne sammenheng av prosessuell karakter – det tilføyer ingen ny materiell avklaring utover det som allerede er foretatt.

Når det gjelder bokstav n, er hensynet bak plankravet å sikre at geotekniske forhold utredes grundig før antall boenheter økes. Selv om eiendommen formelt ligger innenfor hensynssone H310, viser NVEs temakart for kvikkleire at tiltaket reelt sett befinner seg utenfor det kartlagte aktsomhetsområdet. NVEs egne veiledere presiserer at temakartene er det primære grunnlaget for å vurdere reell skredfare, og at områder som etter en konkret terrenganalyse ikke oppfyller kriteriene for skredfare, kan «friskmeldes» i henhold til NVEs trinnvise prosedyre. Sikkerheten er dokumentert faglig i byggesaken, og det gir ingen dårligere sikkerhetsmessig avklaring enn det en reguleringsplan ville gitt.

Kommunen vurderer på denne bakgrunn at hensynene bak plankravet – verken knyttet til infrastruktur, bokvalitet eller sikkerhet – blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Avveining av fordeler og ulemper

Dispensasjonen muliggjør fortetting i eksisterende verneverdig bygningsmasse svært sentralt i Tønsberg, med umiddelbar nærhet til jernbane og rutebilstasjon. Dette er i tråd med nasjonale og regionale mål om knutepunktbasert fortetting. En reguleringsprosess for to boenheter i et eksisterende bygg, der de kritiske forholdene knyttet til naturfare og infrastruktur allerede er faglig avklart, fremstår som et uforholdsmessig virkemiddel.

Den prinsipielle ulempen er at man fraviker hovedregelen om planstyring. I denne saken er imidlertid avviket begrunnet i at hensynssone H310 er basert på et grovmasket kartgrunnlag som ikke reflekterer de faktiske forholdene på eiendommen, og at ingen reelle infrastrukturmessige hensyn gjenstår ubehandlet. Ulempen er dermed av overveiende formell karakter og veier ikke tungt i den konkrete avveiningen.

Kommunen vurderer at fordelene er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Vilkårene for dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Hensynene bak plankravet i kommuneplanens arealdel § 3 er ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Kommunen finner grunn til å innvilge dispensasjonen.

Vurdering – fasadeendring (plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1)

Rettslig utgangspunkt

Kommunen skal påse at tiltak planlegges og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Ved tiltak på eksisterende byggverk skal hensynet til historiske og arkitektoniske verdier vektlegges, jf. § 31-1. For eiendommen Farmannsveien 13 er disse overordnede bestemmelsene ytterligere presisert gjennom kommuneplanens arealdel §§ 14 og 15 om arkitektur og stedstilpasning, og særlig gjennom §§ 64 og 64.1 som gjelder spesifikt for kulturmiljøet Fjerdingen.

Vedtaket gjelder ettergodkjenning av tiltak utført i 2017. I tråd med fast forvaltningspraksis vurderes saken som om tiltaket ikke var utført.

Tiltakets innhold

Fasadeendringen omfatter utvendig utforing og etterisolering av yttervegger (100–148 mm), med ny stående raftekledning av tilsvarende type som den demonterte. Samtlige vinduer er skiftet ut med nye av tilsvarende utforming, plassering og listverk, men med oppgradert U-verdi. Fasadefargen er endret fra lys gråblå til mørk brun.

Vurdering opp mot §§ 14 og 15 – arkitektur og stedstilpasning

Kommunen vurderer at bygningens grunnleggende arkitektoniske prinsipper om takt, proporsjoner og rytme i det vesentlige er ivaretatt. Kledningstype er videreført, og vindusplassering og -format er beholdt. Kommuneplanens arealdel § 14 nr. 2 åpner for at bærekraftige løsninger kan tillegges vekt i vurderingen av visuelle kvaliteter, og den gjennomførte etterisolerings og energioppgraderingen er et relevant moment i denne sammenheng.

Fargeendringen fra lys gråblå til mørk brun er det visuelt mest fremtredende avviket fra tidligere uttrykk. Tiltakshaver anfører at mørk brun kan ha historisk forankring i tjærebredt tømmer. Kommunen vurderer at fargevalget bryter noe med den lyse karakteren som preger deler av nærområdet, men ikke på en måte som innebærer et brudd med kravet til stedstilpasning i § 15.

Vurdering opp mot §§ 64 og 64.1 – kulturmiljøet Fjerdingen

Eiendommen inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljøet Fjerdingen, som er klassifisert som særs verdifullt med nasjonal verdi og interesse. Kommuneplanens arealdel § 64.1 første ledd oppstiller et forbud mot fasadeendringer på bygninger oppført før 1940. Bestemmelsen er objektiv og fungerer i utgangspunktet som en direkte avslagshjemmel.

Vestfold fylkeskommune som kulturminnemyndighet har uttalt seg kritisk til tiltaket og vurderer at summen av endringer – redusert takutstikk, dypere vindusplassering og endret fargesetting – i noen grad har forringet kulturmiljøverdien og bygningens historiske særpreg. Fylkeskommunen anser tiltaket for å være i konflikt med §§ 64 og 64.1. Isolert sett trekker ordlyden i § 64.1 og fylkeskommunens faglige uttalelse i retning av at fasadeendringen ikke kan tillates.

Helhetsvurdering – forholdsmessighet og reelle hensyn

Når rettskildene trekker i ulike retninger, påligger det kommunen å foreta en helhetlig avveining der lovens overordnede bestemmelser og reelle hensyn trekkes inn. Plan- og bygningsloven § 31-1 fastslår at bygningens kulturelle verdi skal bevares «så vidt mulig». Slik lovgiver har presisert i Ot.prp. nr. 45, innebærer dette at kommunen må vurdere hva som er rimelig å pålegge ut fra praktiske og økonomiske hensyn.

Fasadeendringen var et ledd i en nødvendig teknisk oppgradering av eldre bygningsmasse. Selv om tiltaket har medført tap av enkelte historiske detaljer, er bygningens overordnede hovedtrekk – volum, takform og stående raftekledning – bevart. Bygningens grunnleggende stilart og funksjon som en integrert del av kulturmiljøet er ikke endret.

Et avslag vil i praksis utløse krav om tilbakeføring, som innebærer riving av velfungerende etterisolert kledning og utskifting av energiøkonomiske vinduer. Kommunen vurderer at gevinsten for kulturmiljøet ved å gjenskape opprinnelig vindusdybde, takutstikk og fargesetting ikke står i et rimelig forhold til den byrden og de kostnadene en slik tilbakeføring vil påføre tiltakshaver. Et krav om full tilbakeføring vurderes som uforholdsmessig, jf. forholdsmessighetsprinsippet i forvaltningsretten og lovens føring om bevaring «så vidt mulig».

Konklusjon

Kommunen finner at tiltaket innehar tilstrekkelige visuelle kvaliteter til å kunne godkjennes etter plan- og bygningsloven § 29-2, jf. § 31-1. I den konkrete skjønnsutøvelsen tillegges hensynet til forholdsmessighet og bygningsmessig bærekraft avgjørende vekt, fremfor en streng bokstavelig tolkning av kommuneplanens arealdel § 64.1 første ledd. Søknad om ettergodkjenning av fasadeendring innvilges.

Vurderinger - av byggetiltakene oppdeling av boenheter:
Vurdering av relevante bestemmelser i kommuneplanen/reguleringsplanen:

Følgende bestemmelser er relevante i saken:

Bestemmelsene om uteareal og parkering og plankrav er særlig relevante, og de er klarert gjennom dispensasjonene i avsnittene ovenfor.

Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.

Kommuneplanens arealdel § 62 nr 5) tillater at kvartalsbebyggelse oppføres eller utvides gavl mot gavl inntil bygning på naboeiendom som er plassert i eiendomsgrensen. Forholdet til vinduer i gavl endres ikke som følge av tiltaket og gjelder ikke for tiltaket, oppfyller kravet.

Visuell utforming:

Vurderes under behandlingen av fasadeendringen – ikke relevant for denne saken.

Grunnforhold:

Kommunen kan bare gi tillatelse til bebyggelse dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, se pbl. § 28-1. Etter kommuneplanen § 74 er det ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Det er i søknaden krysset av for at tiltaket ikke skal plasseres i flom- eller skredutsatt område, og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Kommunen skal ta stilling til om den innsendte dokumentasjonen gir grunnlag for å konkludere med at kravet til sikkerhet i pbl. § 28-1 er oppfylt.

Det følger av NVE Veileder 1/2019 kapittel 3.2 at utredning av områdeskredfare skal følge en trinnvis prosedyre. De innledende stegene (1–3) omfatter identifisering av aktsomhetsområder. Veilederen åpner for at områder som ligger innenfor et grovt aktsomhetskart kan «friskmeldes» dersom en mer detaljert terrenganalyse viser at terrengkriteriene for at det kan utløses skred (helning og motbakke/utløp), ikke er tilstede.

I foreliggende redegjørelse har foretaket utført en konkret vurdering av topografien. Det vises til at terrenget har slake helninger og at avstandskriteriet til kritiske skråninger er overholdt. Dette tilsvarer en avklaring i henhold til steg 3 i NVEs prosedyre, hvor man avgrenser områder som faktisk kan være utsatt for skred basert på terrengkriterier.

Når fagkyndig foretak dokumenterer at terrengformasjonene utelukker at et skred kan nå tiltaket (enten som løsne- eller utløpsområde), er det i henhold til forvaltningspraksis ikke krav om videre

geotekniske grunnundersøkelser (steg 4–11 i veilederen) for å dokumentere sikkerhet. Dokumentasjonen bekrefter at de konservative aktsomhetskartene i dette tilfellet ikke representerer en reell fare for den aktuelle tomten.

Det bemerkes at tiltakshaver etter byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 har bevisbyrden for at sikkerhet foreligger. Kommunen skal legge tiltakshavers eller ansvarlig foretaks opplysninger til grunn, med mindre forholdene tilsier noe annet, jf. pbl. § 21-4. Det foreligger her ingen indikasjoner som gir grunn til å betvile den faglige vurderingen av terrengforholdene.

På bakgrunn av den fremlagte redegjørelsen vurderes det at tiltaket ligger utenfor reelt fareområde for kvikkleireskred, til tross for markering i aktsomhetskartet. Dokumentasjonen er utarbeidet i tråd med prinsippene i NVEs veileder for innledende vurderinger.

Vilkåret om «tilstrekkelig sikkerhet» i plan- og bygningsloven § 28-1 vurderes dermed å være oppfylt. Det er ikke behov for ytterligere geotekniske utredninger av områdestabiliteten for å behandle søknaden.

Oppdeling av boenheter kan tillates.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

Ikke nærmere vurdert, men vi kan legge til at en ombygging av fasadene vil øke forbruket og avfall når det gjelder byggematerialer.

Effekt for klima:
Ikke nærmere vurdert, men vi kan legge til at en ombygging av fasadene vil øke forbruket og avfall når det gjelder byggematerialer. En tilbakeføring, vil kunne gi dårligere energiløsning for de delene av bygget som ikke omfattes av oppdelingen.

Konsekvenser for barn og unge:

Nærmere vurdert under dispensasjon fra kravet til uteoppholdsareal. Ikke vurdert som vesentlig tilsidesatt og kompensert noe med vilkår om å opparbeide arealer**.**

Alternative løsninger dispensasjon og oppdeling av boenheter:
Etter plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd er det opp til kommunens frie skjønn å avgjøre om en dispensasjon skal gis, selv i tilfeller der de strenge juridiske vilkårene for å kunne dispensere er fullt ut oppfylt. Lovens ordlyd er at kommunen «kan» gi dispensasjon. Dette innebærer at ingen har et rettskrav på å få innvilget en dispensasjon, og at kommunen har svært stor frihet til å si nei.

Dette utgjør et fritt forvaltningsskjønn, i dette tilfellet kommunens politiske skjønn. I utøvelsen av dette skjønnet har det politiske utvalget mulighet til å trekke inn et bredt spekter av hensyn, inkludert rene lokalpolitiske synspunkter. Forutsetningen er kun at avslaget forankres i saklige hensyn.

Utvalget kan derfor si nei til å gi dispensasjonene. Da må oppdelingen av boenheter avslås fordi denne ikke er planavklart.
De etablerte boenhetene må da avvikles eller forholdet kan søkes løst gjennom en reguleringsprosess.

Et alternativt vedtak kan lyde - ingen dispensasjoner:

Selv om det – slik administrasjonen har redegjort for – kan argumenteres for at de strenge juridiske vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd isolert sett er oppfylt, finner utvalget etter en samlet politisk og planfaglig vurdering at dispensasjon ikke skal gis. Avslaget forankres i følgende saklige hensyn under kommunens frie skjønn:

- *Helhetlig styring gjennom plan og overbelastning av eiendommen:*

- *Presedens og "bit-for-bit"-utvikling:*
- *Bevaringshensyn og stedskvalitet:*

På denne bakgrunn finner utvalget at hensynet til en forutsigbar, helhetlig og planstyrt byutvikling, samt hensynet til å opprettholde bokvalitet og forhindre uheldig presedens, veier tyngre enn tiltakshavers ønske om økt utnyttelse og oppdeling av eiendommen. Søknadene om dispensasjon avslås.

Søknaden om oppdeling av boenheter avslås da denne er i strid med plan

Alternative løsninger fasadeendringer:

Utvalget gjøres oppmerksom på at vurderingen av byggetiltakets visuelle kvaliteter etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2 er underlagt kommunens frie skjønn. Dette innebærer at utvalget, som kommunens politiske beslutningsorgan, står fritt til å foreta en annen faglig og lokalpolitisk avveining enn administrasjonen. Utvalget kan velge å vekte hensynet til bevaring av kulturmiljøet i Fjerdingen, slik det fremgår av KPA §§ 64 og 64.1 og Vestfold fylkeskommunes uttalelse, tyngre enn hensynet til tiltakshavers investering.

Dersom utvalget vurderer at tiltaket slik det fremstår i dag ikke i tilstrekkelig grad oppfyller lovens og kommuneplanens krav til estetikk og stedstilpasning, har kommunen anledning til å gi et delvis avslag, eller knytte vilkår (betingelser) til godkjenningen for å sikre at bygget får en god estetisk utforming.

I medhold av pbl. § 29-2, jf. § 31-1 om ivaretakelse av kulturell verdi på eksisterende byggverk, har utvalget hjemmel til å kreve ulike grader av utbedringer for å sikre at bygningens historiske og arkitektoniske uttrykk bevares "så vidt mulig".

Konkret kan utvalget kreve justeringer som helt eller delvis imøtekommer de manglene kulturminnemyndigheten (Vestfold fylkeskommune) har påpekt ved dagens fasade. Utvalget kan for eksempel fatte et vedtak som krever følgende grader av utbedring:

- Nivå 1 - Fargeendring: Det kan stilles direkte krav om at bygningene males om. Skjemmende fargevalg fanges opp av kravet til gode visuelle kvaliteter, og utvalget kan kreve at fasaden gis en fargesetting som samsvarer med opprinnelig farge eller som harmonerer bedre med den historiske bebyggelsen i nærområdet.
- Nivå 2 - Endring av vindusdetaljer og listverk: Det kan settes vilkår om at listverk, vindusomramminger og selve vindusformatene skal endres og tilbakeføres til et uttrykk med historisk forankring i tråd med bygningens alder (SEFRAK-registreringen).
- Nivå 3 - Fysiske inngrep i fasadelivet: Utvalget kan kreve bygningsmessige tilpasninger for å avbøte at vinduene har fått en for dyp plassering i vegglivet, og for å gjenskape et takutstikk som samsvarer med bygningens opprinnelige proporsjoner før etterisoleringen.

Rettslige skranker for utvalgets krav (Forholdsmessighetsprinsippet) Når utvalget vurderer hvilke krav som skal stilles, må vurderingen skje innenfor rammen av det forvaltningsrettslige forholdsmessighetsprinsippet. Loven angir at historisk verdi skal bevares "så vidt mulig". I dette ligger det at utvalget må foreta en avveining mellom bevaringshensynet og hva som er praktisk og økonomisk rimelig å pålegge tiltakshaver.

Mens et krav om om-maling (Nivå 1) eller justering av listverk (Nivå 2) normalt vil være mindre problematisk å kreve i et bevaringsområde, vil et omfattende krav om fjerning av virkningen hele den teknisk oppgraderte etterisoleringen (Nivå 3) oftere kunne bli vurdert som et uforholdsmessig inngrep opp mot den kostnaden det påfører tiltakshaver.

Utvalget har etter dette full rettslig anledning til å fatte et alternativt vedtak der det gis rammetillatelse, men med strenge og presise vilkår om at fasaden må utbedres og tilpasses på konkrete punkter før ferdigattest kan gis.

Et alternativt vedtak kan lyde -(her eksemplifisert med nivå 2):

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-2, jf. § 31-1, gis det rammetillatelse for fasadeendring på eiendommen GBnr 1001/80.

Tillatelsen gis på følgende uttrykkelige vilkår:

Endring av vindusformater og listverk: Samtlige vindusformater, vindusomramminger og tilhørende fasadelistverk skal endres/byttes ut og tilbakeføres til et historisk korrekt uttrykk som samsvarer med bygningens opprinnelige detaljering forut for tiltaket i 2017.

Krav til dokumentasjon: Før det kan gis igangsettingstillatelse for utbedringsarbeidene, skal reviderte fasadetegninger (med korrekte vindusformater og detaljsnitt i 1:20 av listverk og omramming) sendes kommunen for godkjenning. Detaljeringen skal utarbeides i samråd med antikvarisk kompetanse.

Det gis ikke ferdigattest for fasadeendringen før vilkårene er dokumentert oppfylt og fysisk utbedret på bygget.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert

Konklusjon:

Kommunedirektøren innstiller på å gi tillatelsen som omsøkt på vilkår om opparbeidelse av utearealer i bakgården.

Videre behandling:

Saken sendes til UPB for endelig avgjørelse

Tønsberg kommune, 31.03.2026

Torunn Årset

kommunalsjef

Elisabet Finne

virksomhetsleder

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

Byggesak

Saksbehandler:	Torill Scheen
Direkte telefon:	
Vår ref.:	24/111277
Arkiv:	GBNR-1001/80
Deres ref.:	
Dato:	01.10.2024

Farmandsveien 13 Borettslag
c/o Amesto AccountHouse Tønsberg AS Kilengaten 1
3117 Tønsberg

Farmannsveien 13 - 1001/80 - forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt
Ulovlighetsoppfølging

Saken gjelder
Bygningsmyndigheten har i forbindelse med befaring 08.05.2024, tilsynsrapporter, og etterfølgende utredning av hva som er lovlig status på boenhetene (leilighetene) i borettslaget, sett flere forhold som avviker fra gjeldende tillatelser og/eller lovlig etablert bruk.

De mest alvorlige avvikene dreier seg om forhold som har med brannsikkerhet å gjøre. Siden vurdering av brannsikkerheten bør innebære at man ser hele bebyggelsen i sammenheng, velger vi å varsle hele bebyggelsen under ett, til forskjell fra et varsel per boenhet. Noen avvik gjelder for øvrig også fellesarealer.

Sakens bakgrunn
Bygningsmyndigheten har brukt tid og ressurser på å forsøke å kartlegge hvor mange lovlige boenheter som finnes i bebyggelsen på eiendommen. I kartleggingen har vi både sett på det som finnes i kommunens arkiver over tiltak som er omsøkt og godkjent, og på folketellinger som viser hvor mange leiligheter bygningene faktisk har inneholdt historisk.

Kartleggingen har ført til at vi nå legger til grunn følgende:

Hovedbygningen inneholder tre lovlige boenheter i 1. etasje, to lovlige boenheter i 2. etasje, og to lovlige boenheter i 3. etasje (loft). Vi legger til grunn plantegninger fra 1986, som ble sendt inn i forbindelse med etablering av flere bad i bygningen, samt plantegning fra 2015 da det ble godkjent oppdeling av en av to eksisterende boenheter i 1. etasje.

I hovedbygningen er det etablert fire boenheter i 1. etasje. Det er altså en oppdeling av leilighet til to boenheter som mangler godkjenning. Dette gjelder boenhet mot nord. Oppdelingen er omsøkt, men prosessen har stoppet opp og det varsles derfor om pålegg og tvangsmulkt også for de to etablerte enhetene mot nord. Bygningsmyndigheten vil imidlertid følge saksgangen til søknaden og fortløpende vurdere om det blir nødvendig å pålegge retting av denne eller ikke. I andre etasje er to boenheter delt opp til fire. Varselet gjelder begge de to oppdelingene. På loftet er det etablert to boenheter. Begge disse anses som lovlig etablert.

Bakgårdsbygningen inneholder fire lovlige boenheter i 1. etasje, og tre lovlige boenheter i 2. etasje.

1. etasje i bakgårdsbygningen ble godkjent bruksendret til leiligheter i 1996. Etter dette er det 4 lovlige boenheter i 1. etasje. Enhet mot nord fikk også et nytt tilbygg som har yttervegg mot søppelskur. For 2. etasje, legges folketellinger fra 1920 og 1930 til grunn. Disse viser 3 boenheter, samt et kvistværelse.

På loftet er det i dag etablert rom til beboelse, som er knyttet til leilighet i andre etasje mot syd. Bruksendringen er utført uten tillatelse. Det er ingenting som tyder på at det akkurat her har vært et kvistværelse tidligere. Det har ikke vært noen vinduer øverst i gavlen eller i tak. I 2015 ble det også avholdt en forhåndskonferanse med kommunen på bakgrunn av at eier ønsket å bruksendre loftsareal fra tilleggsdel til hoveddel som en utvidelse av eksisterende leilighet i 2. etasje mot syd. I tillegg var det ønskelig å etablere takoppløft og takvinduer tilknyttet arealet. Kommunen var ikke negative til tiltaket, annet enn en viss skepsis til takoppløft og antall takvinduer. Etter forhåndskonferansen har det ikke blitt sendt inn søknad for tiltaket. Kommunen legger derfor til grunn at bruksendringen er utført ulovlig.

I tillegg til kartlegging av antall lovlige boenheter, har vi også sett på andre forhold, særlig når det gjelder sikkerhet ved brann. I kjelleren ble det observert under tilsyn at det er etablert flere gjennomføringer som bryter med den branncellen kjelleren skal være. Gjennomføringene er i hovedsak gjennomføringer til rør og elektrisk. Dette skaper et usikkerhetsmoment når det kommer til om brannmotstanden mellom branncellene er i henhold til både dagens krav og tidligere byggtekniske krav.

En annen sikkerhetsutfordring i hovedbygningen er at felles trappeløp til de to boenhetene på loft er lukket slik at det nå er et soverom der det skulle ha vært en trappeoppgang. Trappeoppgangen fungerte som en alternativ rømningsvei. I dag er det altså bare mulig å rømme via hovedinngang for den aktuelle leiligheten. På grunn av dette faremomentet, har kommunen nedlagt pålegg om opphør av bruk for denne boenheten.

I bakgårdsbygningen fremstår skillevegg mellom leilighet og søppelrom som en vegg uten tilstrekkelig branncellebegrensning, både etter dagens regelverk og tidligere regelverk.

Til slutt bemerkes det at borettslaget har fått utført en omfattende ombygging utvendig. Tiltakene innebærer blant annet etterisolering, nye vinduer, takomlegging og ny kledning. Tiltakene er søknadspliktige som en vesentlig endring eller vesentlig reparasjon etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav b.

Eiers eller den ansvarliges plikter:
Plan- og bygningsloven (pbl.) § 32-3 første ledd, sier følgende om ulovlige forhold:

> Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:
I henhold til pbl. § 32-2 første ledd, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl. § 32-3 første ledd, vil vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting, dersom ikke forholdet er rettet eller søknad om tillatelse ikke er sendt inn **innen 8 uker** fra mottak av dette varselet.

<u>Retting innebærer som et minimum at følgende må gjøres:</u>

- Hovedbygning:
    - Oppdeling fra 1 boenhet (leilighet) til 2 boenheter må tilbakeføres til én, slik at det stemmer overens med tegninger fra 1986.

  - Oppdeling av 2 boenheter til 4 boenheter må tilbakeføres til 2, slik at det stemmer overens med tegninger fra 1986.
  - Trappeløp som fører opp til den ene boenheten på loft må åpnes. Dette skal fungere som felles trappegang, men også som alternativ rømningsvei for enhet på loft.
  - Gjennomføringer (rør, ledninger etc.) i kjeller som bryter branncellen må rettes slik at branncellen blir ivaretatt. Kjeller må opprettholde krav til brannsikkerhet dersom denne benyttes felles av boenhetene i borettslaget.
- Bakgårdsbygning:
  - Utført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft mot syd må tilbakeføres slik at loftet utgjør en tilleggsdel.
  - Branncellevegg mellom leilighet og søppelskur må utbedres for å tilfredsstille krav til brannmotstand.
- Eiendommen:
  - Utførte endringer i form av etterisolering, nye vinduer, takomlegging og ny kledning må tilbakeføres til slik bygningene var før endringene ble påbegynt. Arbeidene er opplyst å være utført i 2023.

Søknad om godkjenning i ettertid
Det er anledning til å søke om godkjenning av tiltaket etter pbl § 21-2, innen ovennevnte frist. Det bemerkes at dette ikke innebærer noen form for forhåndsgodkjenning av tiltaket. Dersom søknaden blir avslått kan det i samme vedtak eller i eget vedtak bli fattet vedtak om pålegg og ileggelse av tvangsmulkt som nevnt i dette forhåndsvarselet.

Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal inneholde opplysninger som nevnt i forskrift om byggesak (SAK10) i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.

Det er eiers/tiltakshavers ansvar å påse at søknaden er i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) og SAK10, herunder at naboer er varslet og at nødvendige dispensasjoner er omsøkt.

Det presiseres at det er eier som er ansvarlig for både at bruk av eiendommen er lovlig og for at bruken er sikker. Søknad i ettertid innebærer ikke at bruken er lovlig før det eventuelt er gitt tillatelse til bruken, dvs. at bruken skal opphøre inntil tillatelse foreligger. Eneste mulighet til å få til en lovlig bruk er å søke om midlertidig brukstillatelse, i så fall vil bruken bli lovlig når slik tillatelse eventuelt gis, før det er den ulovlig også om det søkes slik tillatelse.

<u>Vedrørende lukket trappeløp i hovedbygningen</u>
Dersom det søkes om å beholde lukkingen av trappeløpet, må det samtidig søkes om alternativ rømningsvei. Hvis alternativ rømningsvei ikke er mulig, må det lukkede trappeløpet åpnes igjen.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:
I henhold til pbl. § 32-2 første ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl. § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om ileggelse av tvangsmulkt dersom det ulovlige tiltaket ikke er rettet, eller søknad om tillatelse til tiltak ikke er innsendt, innen **innen 8 uker** fra mottak av dette varselet. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er blant annet overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at den oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

Det vurderes å fastsette både en engangsmulkt og en løpende dagmulkt. Dette for å sikre godt nok press på oppfyllelse. Det er ikke funnet godt nok med bare en av delene. Hvis engangsmulkten ikke medfører retting er det nødvendig med mer press i form av en løpende mulkt. En løpende mulkt i seg

selv gir ikke raskt nok og/eller stort nok press til å sikre rask etterleving av kravet. Det vurderes satt en engangsmulkt i størrelsesorden kr 20 000,-. Det vurderes også dagmulkter per avvik satt på følgende måte:

Dagmulkt vurderes satt på følgende måte:

1. Dersom oppdeling av 1 boenhet til 2 boenheter i 1. etasje i hovedbygning ikke tilbakeføres, kr. 1500,-.
2. Dersom oppdeling av 2 boenheter til 4 boenheter i 2. etasje i hovedbygning ikke tilbakeføres, kr. 2500,-.
3. Dersom trappeløp som fører opp til den ene boenheten på loftet i hovedbygningen ikke åpnes, kr. 3000,-.
4. Dersom gjennomføringer i kjelleren som bryter branncellen ikke rettes, kr. 3000,-.
5. Dersom ikke bruksendring utført på del av loft mot syd i bakgårdsbygning tilbakeføres til tilleggsdel, kr. 800,-.
6. Dersom vegg mellom boenhet i bakgårdbygning og søppelskur ikke utbedres for å tilfredsstille krav til brannmotstand, kr. 700,-.
7. Dersom ikke utførte vesentlige endringer på bygningene, som beskrevet over, tilbakeføres til slik fasadene var før endringer ble påbegynt, kr. 2000,-.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om pålegg om retting:
Oppdeling av boenheter, lukking av trappeløp, gjennomføringer som bryter branncelle, bruksendring, vesentlige endringer av bygningene og tiltak som berører brannsikkerheten, er utført i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven. Se nærmere beskrivelse ovenfor under «sakens bakgrunn».

På bakgrunn av dette varsles det om at det vil bli vurdert å gi pålegg om retting.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om tvangsmulkt:
Det å opprette nye boenheter samt utføre tiltak som har konsekvenser for brannsikkerheten uten søknad og tillatelse, anses som alvorlige overtredelser av plan- og bygningsloven. For å trygt kunne bruke arealene er det strenge krav til prosjektering og utførelse i henhold til teknisk forskrift, særlig med tanke på brannsikkerhet. Også hensynet til omkringliggende omgivelser er viktig. Særlig sett hen til støy, parkeringsforhold, utomhusarealer etc. Det er viktig for kommunen å kunne kontrollere om tekniske krav er overholdt, men også å kontrollere at tiltaket ikke er i strid med lokale planer.

Også utført bruksendring, samt alle utvendige endringer av bygningene, anses som alvorlige overtredelser. Bruksendringen skaper utfordringer med tanke på rømningsveier og usikkerhet rundt status på brannskiller. Utvendige endringer berører all bebyggelsen.

Utførte endringer har også potensiale til å skape økonomisk gevinst for eier og berørte andelseiere. Tvangsmulkt må derfor settes høyt nok til at den er egnet til å påvirke til faktisk retting av forholdene.

Forelegg og andre opplysninger:
Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Etter pbl § 32-2 annet ledd skal det ved varsel om pålegg opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres om at «Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot», jf. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Videre opplyses det at ansvarlig for det ulovlige forhold vil kunne bli fakturert for kommunens arbeid i forbindelse med videre oppfølging av ulovlighetsforholdet i henhold til Tønsberg kommunes gebyrregulativ.

Deres rettigheter:
Dere har rett til å uttale dere før pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt fattes.

Frist for uttalelse settes til **29.10.2024,** jf. pbl. § 32-2.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/8809», eventuelt gnr. 1001, bnr. 80.

Torill Scheen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til

Anne Beate Hekland	virksomhetsleder	3104	TØNSBERG
Stefan Jeppsson	rådgiver	3104	TØNSBERG

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1001	**80**	**0**	**0**	**Farmannsveien 13 C,D,E**

Borettslaget betaler felles kommunale gebyrer

Legalpant

Restanse pr.	**30.06.2026**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2026**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2026**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2026**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2026**

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

01.09.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1001/80/0/0
Adresse: Farmannsveien 13D,
3111 TØNSBERG
Orgnr: 990554269
Andelsnr: 16

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

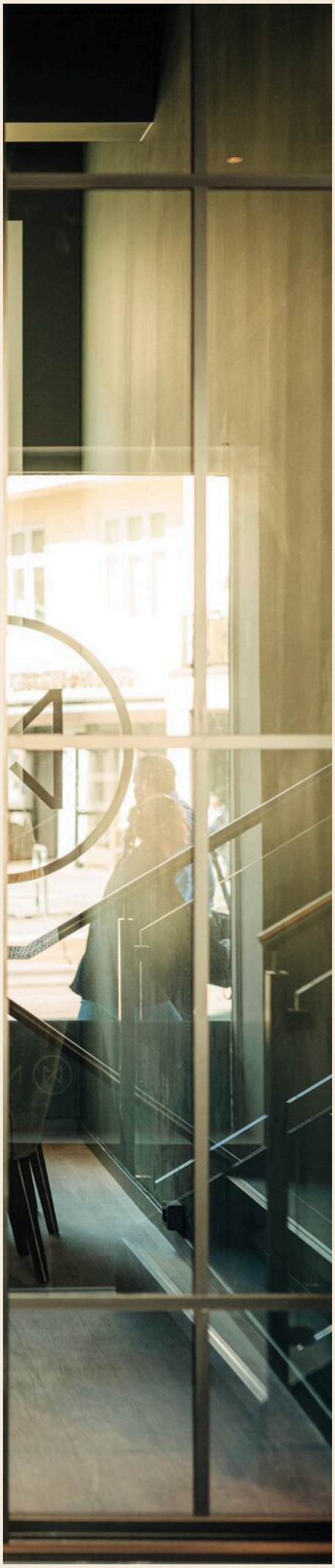
Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar håndtere en av de viktigste transaksjonene i livet ditt. Kontoret vårt består av lokalkjente meglere med god kjennskap til Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand, og en trygg og målrettet salgsprosess som setter deg og resultatet i sentrum. Vi vet hva kjøperne i denne regionen vektlegger, og bruker den kunnskapen aktivt for at boligen din skal treffe markedet på riktig måte fra dag én. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0156/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Farmannsveien 13D 3111 TØNSBERG
Matrikkel: Gnr 1001, bnr 80 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jørgen Nyhus
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
j.nyhus@nordvikbolig.no
970 17 151