NORDVIK

Kongs-Eikveien 9B

2 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kongs-Eikveien 9B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende 1. etasjeleilighet med egen inngang | Lys og praktisk planløsning | 2 soverom | Velholdt standard

Prisantydning	**2 190 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**2 605 324,-**
Fellesgjeld	**406 465,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 526,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Kongs-Eikeveien 9B og denne pene leiligheten, beliggende i et m/gangavstand til alt byen har å by på.

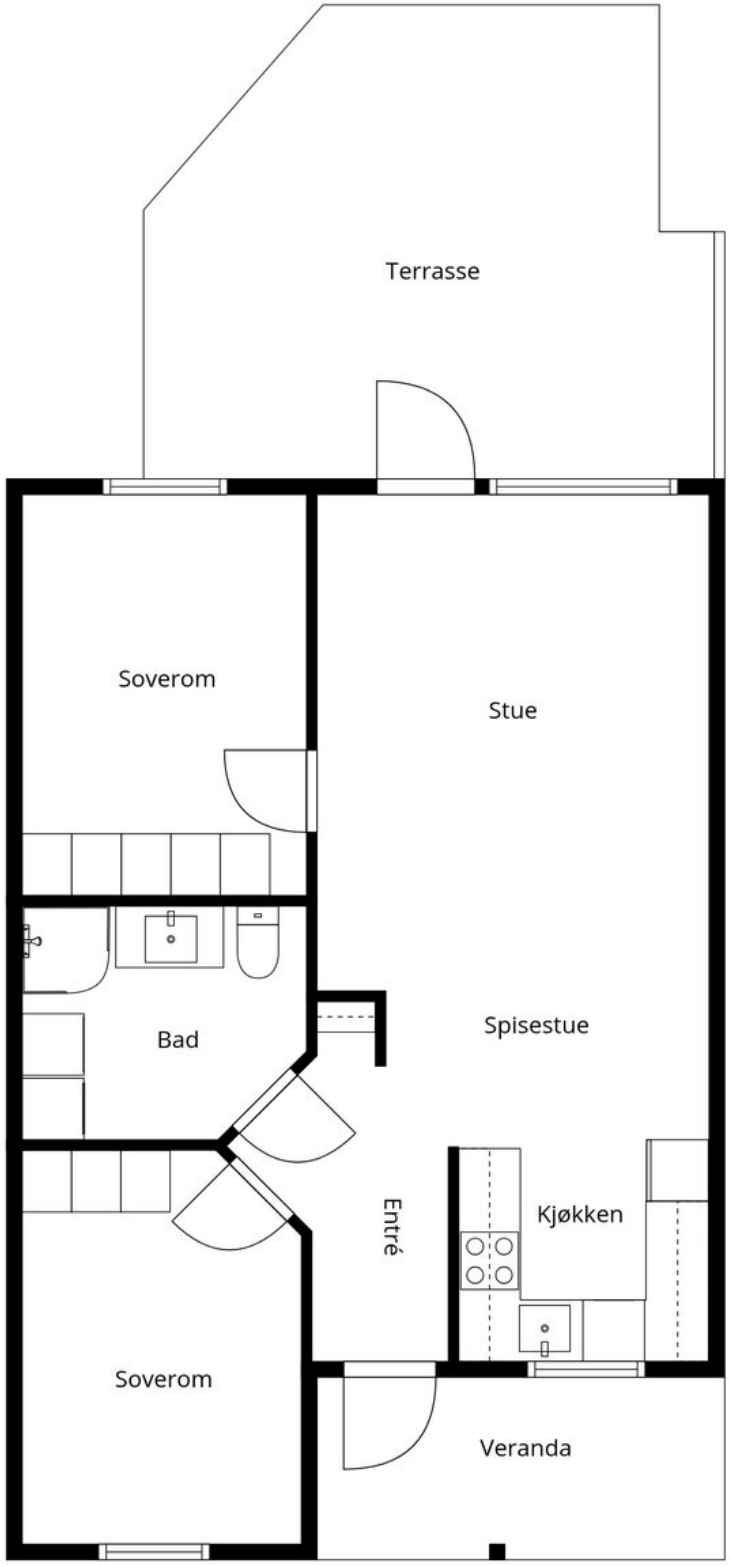
Her bor man med umiddelbar nærhet til fine tur og rekreasjonsområder med lysløyper, fine skogsstier og treningsarenaer i nærmiljøet. Området byr på et rolig, trafikkstille bomiljø. Det er flere lekeplasser i nærmiljøet og gangavstand til barnehage, barneskole og den nyere ungdomsskolen på Kongs Eik.

Leiligheten er innredet m/bl.a. stue m/åpen kjøkkenløsning, to romslige soverom, baderom/wc, gang med egen inngang. Boligen gir et lyst og godt inntrykk og er senere oppgradert med blant annet nye vinduer, ytterdør og terrassedør i 2016. Varmtvannsberederen ble skiftet i 2024, mens badet ble overflateoppusset i 2015.

Det er egen merket biloppstillingsplass

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 67 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.





























































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
25-0121/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kongs-Eikveien 9B, 3123 TØNSBERG
Gnr 81, bnr 61 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune
Andelsnr 10 i Kongseik Borettslag, org.nr. 994526413

Selger
Elise Johanna Andrea Krogh

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)
406 465,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 596 465,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 605 324,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 614 824,- (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
1991

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 67 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom
BRA-e: 5 kvm. Utebod
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 26 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Selger opplyser om sol fra kl. 07.00 om morgenen og frem til ca 18.30 på plattingen om sommeren.

Innhold
Velkommen til en pen og praktisk borettslagsleilighet i byggets 1. etasje, med egen inngang og en lettstelt planløsning uten trapper. Her får du alt du trenger samlet på ett plan, med en god kombinasjon av sosiale og private rom.

Boligen har en hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning og naturlig plass for spisebord, to soverom, baderom og et separat vaskerom. Den praktiske planløsningen gjør boligen velegnet både for par, små familier eller deg som ønsker et ekstra rom til gjester eller hjemmekontor.

Boligens rominndeling er som følger;

Entré/gang med egen inngang
Stue med åpen kjøkkenløsning og spiseplass og utgang til terrasse og hage

To soverom
Baderom med WC, dusj og baderomsinnredning

En lettstelt og funksjonell bolig med egen inngang, to soverom og en svært praktisk planløsning – alt på ett plan.

Standard
Velkommen til Kongs-Eikveien 9 B – en pen og innbydende leilighet med en praktisk planløsning og gode kvaliteter. Boligen er oppført i 1991 og er senere oppgradert med blant annet nye vinduer, ytterdør og terrassedør i 2016. Varmtvannsberederen ble skiftet i 2024, mens badet ble overflateoppusset i 2015.

Leiligheten fremstår med en god og tidsriktig standard, med lyse farger, gode materialvalg og en planløsning som gir en fin kombinasjon av funksjonalitet og trivsel.

Entré
Boligen har adkomst via et praktisk inngangsparti med god plass til å ønske gjester velkommen og til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue
Stuen er romslig og har gode møbleringsmuligheter med plass til både en komfortabel sofagruppe og TV-møblement. Store vindusflater mot sydvest slipper inn godt med dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Stuen har videre en naturlig forbindelse til kjøkkenet, noe som gir et sosialt og åpent oppholdsrom.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er utformet med lyse, slette fronter i en tidløs utførelse. Et vindu over kjøkkeninnredningen gir godt dagslys til arbeidsområdet.

Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og komfyr. Det er videre opplegg for oppvaskmaskin, vannstoppsystem og ventilator over platetoppen. Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til en naturlig del av boligens sosiale oppholdsareal.

Baderom
Baderommet er romslig og ble overflateoppusset i 2015. Rommet har en praktisk innredning med servant nedfelt i baderomsinnredning med to skuffer. Videre er det dusjkabinett, sokkeltoalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Boligen har to gode soverom, begge med plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommene er innredet med garderobeskap og gir gode muligheter for både hovedsoverom og et ekstra rom til barn, gjester eller hjemmekontor.

Oppsummering
Kongs-Eikveien 9 B byr på en velholdt og funksjonell leilighet med to gode soverom, åpen kjøkken-/stueløsning og et praktisk baderom. Oppgraderinger gjennomført over tid, blant annet vinduer og dører fra 2016 og ny varmtvannsbereder fra 2024, bidrar til et godt helhetsinntrykk.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For nærmere informasjon om boligens tekniske tilstand, herunder tilstandsgrader og eventuelle avvik, vises det til denne.

Parkering
Hver andelsleilighet har tildelt én merket biloppstillingsplass.

Eiere med mer enn en bil, bør snakke med naboer som ikke har bil, om å avtale å benytte deres biloppstillingsplass. En slik avtale er det kun beboere som kan inngå. I tillegg er det merket opp 8 gjesteplasser, som gjester fritt kan benytte.

Det er mulighet for elbil-lading i borettslaget med eget ladeabonnement. Ta kontakt med borettslaget for mer informasjon dersom dette er aktuelt.

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

- Malt og lagt nytt gulv på ett av soverommene.
- Soverom nr. to er malt.
- Nye lamper i kjøkken, stue og soverom.
- Pusset opp kjøkken og bad.
- Lagt heller i inngangsparti og platting på 25 kvm bak.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Totalrenovert bad. Membran byttet ifm totalrenovering av bad. Usikker på om dokumentasjon foreligger - arbeidet er utført av ufaglærte.

- Terrassebord, kledning og vinduer byttet i regi av borettslaget - utført av faglærte.

- Under våren har det vært maur innendørs.

Bygningssakkyndig
Metiri 4 AS

Byggemåte
Rapporten omhandler en leilighet i 1. etasje i et boligbygg med fire boenheter. Bygget er organisert i et borettslag, med opprinnelse fra 1991. Leiligheten ble ferdigstilt og tatt i bruk i 1992. Bygget er oppført i tre over støpt plate på terreng. Det medfølger oppstillingsplass på felles parkeringsareal og en utvendig bod på ca. 5 m², som ifølge selger tilhører leiligheten. Det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget, og denne rapporten omfatter derfor i hovedsak de innvendige arealene.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt sett i forhold til alder, og det er gjennomført flere oppgraderinger gjennom årene. Alle vinduene, ytterdør og terrassedør ble byttet i 2016. Det ble installert ny varmtvannsbereder i 2024 og badet ble overflateoppusset i 2015.

Det er samtidig registrert enkelte forhold som må påregnes vedlikeholdt eller utbedret. Linoleumsbelegget i stue/kjøkken bærer preg av bruksslitasje og er stedvis falmet. Enkelte innerdører har hakk, riper og bruksmerker og det er registrert heksesot i taket i entré og stue.

På generelt grunnlag opplyses det at leiligheten er om lag 34 år gammel, og at det derfor må påregnes en viss risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved en visuell befaring. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden er fastsatt med utgangspunkt i bygningsdelenes forventede levetid og visuelle tilstand. Det er foretatt enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier opplyser å ikke ha kjennskap til sopp- eller råteangrep, vannskader eller skadedyr, utover det som er beskrevet i rapporten.

UTVENDIG:
Taktekking med dobbelkrummet betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra 1991. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har liggende bordkledning. Ifølge styreleder, er gavlveggen mot syd foret ut, etterisolert og fått ny kledning i 2025. Leiligheten har malte vinduer med 3-lags glass. Vinduer ble byttet i 2016 i regi av borettslaget. Hovedytterdøren er malt og har fem små gassfelt. Døren ble byttet i 2016 i regi av borettslaget. Det er en platting i tre på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG:
Innvendig er gulvet belagt med vinylbelegg på betongdekke fra byggeåret. I 2024 ble det lagt laminat på det største soverommet. Det er malte gipsplater på vegger og i tak. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Det er elementpipe i bygget, fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter fra byggeår. Stoppekran er i skapet
under vasken.
- Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er i hovedsak fra byggeåret.
- Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra byggeår, plassert i kjøkkenskap over ventilator.
- Det er ca. 120 liters varmtvannstank plassert under kjøkkenbenk, fra 2024.
- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré. Det elektriske anlegget er installert i 1991.
- Det er røykvarslere og håndslukkerutstyr i leiligheten.

TOMTEFORHOLD:
Bygget er oppført på tilnærmet flat tomt, over støpt plate på terreng, med isolittelementer.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

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

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i handelen:
- Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Følgende hvitevarer medfølger ikke i handelen:
- Kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner.

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.

Ved all utleie/framleie skal borettslagsloven følges. Utleier skal ha styrets samtykke og leietaker skal godkjennes av styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på baderom.
- For øvrig 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. 7 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 526,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene per måned er på kr. 10 526,- herav:

- Styre- og forretningsførerhonorar
- Drift og vedlikehold
- Felles forsikring
- Kommunale avgifter
- TV-anlegg / bredbånd
- Andre driftskostnader

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

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene faktureres borettslaget og inngår i månedlige felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 726 013,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 904 053,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd fra Telenor er inkludert i månedlige felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Kongseik borettslag består av totalt 16 andeler.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

Økonomi og administrasjon:
Styret har fulgt opp borettslagets økonomi gjennom behandling av regnskapsrapporter og oppfølging av budsjett. Videre har styret hatt dialog med forretningsfører om økonomiske forhold og administrative oppgaver knyttet til driften av borettslaget.

Drift og vedlikehold:
Styret har hatt ansvar for oppfølging av løpende drift og vedlikehold av eiendommen. Dette inkluderer kontakt med leverandører, vurdering av vedlikeholdsbehov og planlegging av nødvendige tiltak.
Følgende tiltak er blant annet behandlet i styret:
· I BYGG AS omkledning og tilleggsisolering av gavelvegger.
· Represjon og vedlikehold rekkverk balkonger.
· Malerarbeider gavelvegger og rekkverk balkonger.
· Utskifting av varmtvannsberedere.
· Utbedring av luftehatter etter lekkasjer.
· Fulgt opp feil på El bil ladere, invertert nye brukere i charge 360.
· Hentet inn pristilbud på forsikring.
· Hentet inn pristilbud på snøbrøyting.
· Vedlikeholds befaring av byggingene.
Beboerhenvendelser
Styret har behandlet henvendelser fra andelseiere i saker som blant annet gjelder:
· Mottatt og svart opp nabo varsel kongs Eikveien 1 og 4.

· Fulgt opp klager på katteavføring og avfallshåndtering, svart opp henvendelse i vibbo og tlf. Fra beboere.
· Samt svart opp diverse henvendelse i forbindelse med salg av andeler.

Bomiljø:
Styret arbeider for å opprettholde et godt bomiljø i borettslaget. Det oppfordres til å vise hensyn til naboer og følge borettslagets vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget[og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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 406 465,-pr. 01.07.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11513014
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,03%
Restsaldo 1 620 372,00
Innfrielsesdato: 30.12.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207517275
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 1 189 143,00
Innfrielsesdato: 30.07.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207517283
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 2 590 119,00
Innfrielsesdato: 30.09.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Lån nr: 9820751728; IN lån 2 - Akonto renter 997,25,-
Lån nr: 9820751728; IN lån 2 - Akonto avdrag 878,19,-
Lån nr: 11513014; IN lån 1 - Akonto renter 401,24,-
Lån nr: 11513014; IN lån 1 - Akonto avdrag 1 344,32,-
Felleskostnad 6 905,00,-

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 30 776,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 81 886,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 554 200,-

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

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

Dyrehold
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 587846

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 937 kvm (Eiertomt)
Borettslaget disponerer en felleseiet tomt på 2 937 kvm med velholdte og hyggelige fellesarealer. Tomten er pent opparbeidet med grønne plenarealer og beplantning rundt bebyggelsen, samt asfalterte internveier og parkeringsområder som gir enkel adkomst og et ryddig bomiljø.

Leiligheten har en egen, skjermet og lun uteplass av nyere dato. Terrassen er oppført i tre og er delvis overbygd av balkongen over, noe som gir en lun og værbeskyttet uteplass med gode bruksmuligheter gjennom store deler av sesongen. Fra terrassen er det direkte adkomst til en liten, privat hageflekk som er pent avskjermet med prydbusker og annen beplantning.

Uteplassen har gode solforhold gjennom dagen og byr på rikelig plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning – et trivelig uterom som egner seg godt både til avslapning og sosiale sammenkomster.

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 i et populært boligområde i Robergrønningen, et flott og barnevennlig område. Det er umiddelbar nærhet til fine tur og rekreasjonsområder med lysløyper, fine skogsstier og treningsarenaer i nærmiljøet.
Området byr på et rolig, trafikkstille bomiljø. Det er flere lekeplasser i nærmiljøet og gangavstand til barnehage, barneskole og den nyere ungdomsskolen på Kongs Eik. Dagligvarehandelen kan du gjøre på Meny Eiktoppen eller Rema. Det er også kort kjørevei til Kilen handelsområde med flere dagligvareforretninger og diverse butikker. I Tønsberg sentrum er det gode shoppingmuligheter i tillegg til en rekke kafeer, restauranter og puber.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger i Skaralia, ca. 4 minutters gange fra boligen. Det er 11 minutters kjøring til Tønsberg togstasjon samt 25 minutter til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager
Det er gangavstand til flere barnehager i nærområde samt korte kjøreavstander til skoler i alle trinn. Eiendommen sogner til Eik skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 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.
Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger ferdigattest for firemannsbolig i Kongs-eikveien 9, datert 01.06.1992.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 14.10.1991, med et lite avvik:
På de godkjente bygningstegningene er det opprinnelig inntegnet en bod på utsiden av soverommet ved inngangspartiet. Denne er i dag del av soverommet til fordel for et større soverom. Det er uvisst om dette ble bygget slik fra start og at boden aldri har vært der, da dette er likt også for naboleiligheten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. adkomst via offentlig vei og privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område, og følger reguleringsplan for Eik Nordre datert 29.01.1986 med planid: 3905 32001.
I gjeldende reguleringsplan er eiendommen avsatt til boliger og en liten del ligger innenfor frisiktsone.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. 2937,24 kvm ligger innenfor hensynssone for ras- og skredfare.

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. 81, bnr. 61 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/81/61:
12.03.1992 - Dokumentnr: 3292 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Det er lagt inn stikkledninger for vann og kloakk som kommunen har lagt inn på tomten som er private og vedlikeholdsplikten påhviler borettslaget til og med tilkoblingspunktet på kommunens hovedledninger. Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over tomten m.m. Heftelsen er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven med alle vilkår.

Eiendommens grunndata:
05.03.1992 - Dokumentnr: 3052 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:81 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1775688 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:81 Bnr:61

01.01.2024 - Dokumentnr: 367280 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:81 Bnr:61

Det er per 06.08.2026 ingen tinglyste rettigheter.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr:81 Bnr:6 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 forklaring av tinglysningene.

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.

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 på eiendommen. Det gjøres allikevel oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 400,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade faktnr. 11719 kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 114 050,- 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 12. august 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).

Kongs-Eikveien 9B

Nabolaget Robergrønningen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	6 min 2.4 km
Tønsberg Montessori skole (1-1... 105 elever, 10 klasser	7 min 4.6 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl... 268 elever, 16 klasser	15 min 1.3 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	5 min 2.3 km
Wang Toppidrett Tønsberg	5 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	7 min 3.2 km

Offentlig transport

Skaralia Linje 113A, 113B	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 6.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

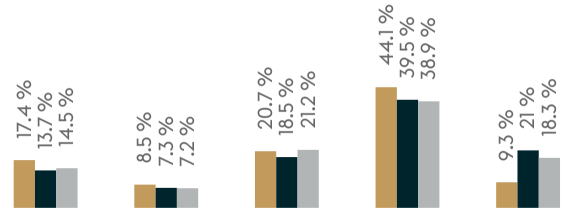
Barnehager

Løkebergstua barnehage (0-5 år... 69 barn	7 min 0.6 km
Klokkeråsen barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 1.2 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 83 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Meny Eiktoppen	5 min
Rema 1000 Eik	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Robergrønningen	1 262	527
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Robergrønningen Balløkke	6 min
Klokkeråsen skole	14 min
Family Sports Club Tønsberg	8 min
Sporty24 Tønsberg	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Gateparkering
Lett 86/100



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
Kongs-Eikveien 9B , 3123 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 81, bnr. 61
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 02.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1030 **Eiendomsverdi ref nr:** FM9791

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 4 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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 i 1. etasje i et boligbygg med fire boenheter. Bygget er organisert i et borettslag, med opprinnelse fra 1991. Leiligheten ble ferdigstilt og tatt i bruk i 1992. Bygget er oppført i tre over støpt plate på terreng. Det medfølger oppstillingsplass på felles parkeringsareal og en utvendig bod på ca. 5 m², som ifølge selger tilhører leiligheten. Det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget, og denne rapporten omfatter derfor i hovedsak de innvendige arealene.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt sett i forhold til alder, og det er gjennomført flere oppgraderinger gjennom årene. Alle vinduene, ytterdør og terrassedør ble byttet i 2016. Det ble installert ny varmtvannsbereder i 2024 og badet ble overflateoppusset i 2015.

Det er samtidig registrert enkelte forhold som må påregnes vedlikeholdt eller utbedret. Linoleumsbelegget i stue/kjøkken bærer preg av bruksslitasje og er stedvis falmet. Enkelte innerdører har hakk, riper og bruksmerker og det er registrert heksesot i taket i entré og stue.

På generelt grunnlag opplyses det at leiligheten er om lag 34 år gammel, og at det derfor må påregnes en viss risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved en visuell befaring. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden er fastsatt med utgangspunkt i bygningsdelenes forventede levetid og visuelle tilstand. Det er foretatt enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier opplyser å ikke ha kjennskap til sopp- eller råteangrep, vannskader eller skadedyr, utover det som er beskrevet i rapporten.

Leilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med dobbelkrummet betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra 1991. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har liggende bordkledning. Ifølge styreleder, er gavlveggen mot syd foret ut, etterisolert og fått ny kledning i 2025. Leiligheten har malte vinduer med 3-lags glass. Vinduer ble byttet i 2016 i regi av borettslaget. Hovedytterdøren er malt og har fem små gassfelt. Døren ble byttet i 2016 i regi av borettslaget. Det er en platting i tre på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er gulvet belagt med vinylbelegg på betongdekke fra byggeåret. I 2024 ble det lagt laminat på det største soverommet. Det er malte gipsplater på vegger og i tak. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Det er elementpipe i bygget, fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet ble sist overflateoppusset i 2015. Rommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er avtrekksventilasjon med ventil i vegg og styring fra kjøkkenventilator. Gulvet har linoleumsbelegg på betong, det er varmekabler i gulv. På veggene er det baderomsplater, og taket har malte plater. Selger opplyser at oppussingen er utført av fagfolk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr: Opplegg for oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og benkbereder.
Det er avtrekk via balansert anlegg i kjøkkenskap over ventilator, fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter fra byggeår. Stoppekran er i skapet under vasken. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er i hovedsak fra byggeåret. Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra byggeår, plassert i kjøkkenskap over ventilator. Det er ca. 120 liters varmtvannstak plassert under kjøkkenbenk, fra 2024. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré. Det elektriske anlegget er installert i 1991.
Det er røykvarslere og håndslukkerutstyr i leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget er oppført på tilnærmet flat tomt, over støpt plate på terreng, med isolittelementer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

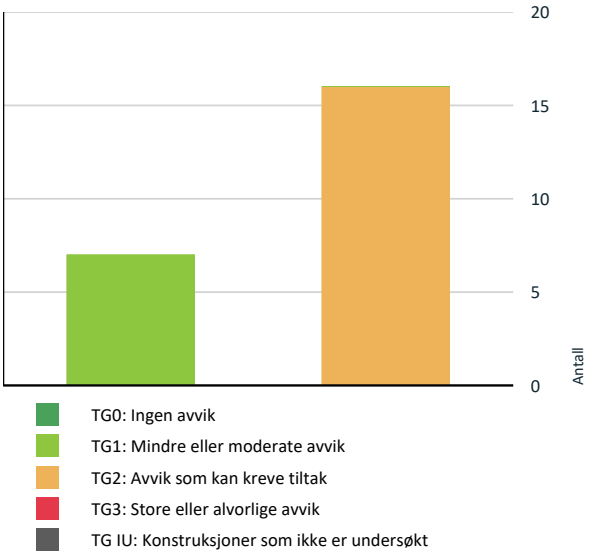
Leilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 14.10.1991.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Omfanget av eventuelle skader eller avvik kan ikke alltid fastslås på grunnlag av undersøkelsesnivået som ligger til grunn for rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng 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 > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 1. 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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med dobbeltkrummet betongtakstein, med undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot med bruk av stige.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskiftning av både taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Vedlikeholdsansvaret for dette påhviler borettslaget.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra 1991.

Vurdering av avvik:

• Takrenner, nedløp, beslag og overganger bærer preg av alder og værslitasje.
Eldre plastbelagte stålbeslag kan over tid få svekket overflatebelegg, noe som gir økt risiko for korrosjon, lekkasjer og svekket funksjon.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Takrenner, nedløp og beslag bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes eller skiftes ut ved behov for å forhindre lekkasjer og korrosjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging, skader på bygningens konstruksjon og redusert levetid på beslagene.
Vedlikeholdsansvaret for dette påhviler borettslaget.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og har liggende bordkledning. Ifølge styreleder skal gavlveggen mot sør være foret ut, etterisolert og ha fått ny kledning i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) bak kledningen fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
Vedlikeholdsansvaret for dette påhviler borettslaget.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte vinduer med 3-lags glass. Vinduer ble byttet i 2016 i regi av borettslaget.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har fem små glassfelt. Døren ble byttet i 2016 i regi av borettslaget.

Årstall: 2016 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting i tre på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrassebordene fremstår som tørre og stedvis sprukne.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebordene bør vurderes for vedlikehold for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, skader eller ujevnheter som kan føre til snublefare.
Vedlikeholdet for platting påhviler eier.



Tilstandsrapport

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 borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendig er gulvet belagt med vinylbelegg på betongdekke fra byggeåret. I 2024 ble det lagt laminat på det største soverommet.

Vurdering av avvik:
• Belegget har hakk, riper og skjolder.

Konsekvens/tiltak
• Overflaten bør utbedres eller skiftes for å oppnå bedre funksjon og estetikk. Skader som hakk, riper og skjolder kan medføre redusert levetid og økt slitasje på gulvet.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Det er malte gipsplater på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting.
• Overflatene har større slitasje enn det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk. Det er hakk, riper og hull etter oppheng.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt rengjøre og vurdere kilder til forurensning eller avdamping.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Overflatene bør utbedres ved sparkling og maling for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat.
Dersom dette ikke gjøres, vil det være økt risiko for videre forringelse av overflatene og redusert visuell kvalitet.





TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag.

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 elementpipe i bygget fra byggeår. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er observert sukkermaur i leiligheten om våren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å bekjempe sukkermaur, for eksempel ved å kontakte skadedyrfirma for vurdering og eventuell behandling. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt forekomst av maur, som kan føre til skade på bygningsdeler og redusert bokomfort.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble sist overflateoppusset i 2015. Rommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er avtrekksventilasjon med ventil i vegg og styring fra kjøkkenventilator. Gulvet har linoleumsbelegg, veggene har baderoms plater, og taket har malte plater. Selger opplyser at oppussingen er utført av fagfolk. Våtrommet er opprinnelig oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms/baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk på 12 mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt bestående av baderomspanel på vegger og våtromsvinyl på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer til dusj og servant, noe som gir fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i vegg, tilluft via dør og styring fra kjøkkenventilator.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbar.
Ved bruk av fuktindikator på vegger på bad og på vegger mot tilstøtende rom er det ikke indikert fukt av betydning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på at det ikke er foretatt hulltaking, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Konsekvensen er at eventuelle skjulte fuktskader ikke kan utelukkes, og slike skader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.
Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade i fremtiden.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr: Opplegg for oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og benkbereder.

Vurdering av avvik:

• Det er observert hakk, merker og avflassing på enkelte skapdører.

Konsekvens/tiltak

• Skapdører med hakk, merker og avflassing bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje.





Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg i kjøkkenskap over ventilator, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet er utstyrt med ventilator fra byggeåret (1991). Ventilatoren ble funksjonstestet og fungerte på befaringstidspunktet. På grunn av alder vurderes det som økt risiko for slitasje og behov for utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør følges opp og vurderes for utskifting ved tegn til funksjonssvikt, da økt alder medfører risiko for slitasje og redusert effekt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet og redusert avtrekk fra kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter fra byggeår. Stoppekran er i skapet under vasken.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er i hovedsak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer og skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinner fra byggeår, plassert i kjøkkenskap over ventilator. Filterbytte må påregnes årlig. Sist service ble utført i 2025, ifølge selger.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget fungerer på befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 er satt basert på alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp vedlikehold, inkludert regelmessig filterbytte, og vurdere service eller oppgradering av ventilasjonsanlegget, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert luftkvalitet, dårligere energieffektivitet og økt risiko for driftsstans.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank plassert under kjøkkenbenk. I 2024 ble varmtvannstanken byttet i regi av borettslaget.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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, plassert i entré. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er installert i 1991.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er visuelt kontrollert for åpenbare branntekniske forhold innenfor rammen av tilstandsanalysen. Det er registrert røykvarslere og håndslukkerutstyr. Det er ikke foretatt full branntekniske kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpte betongfundamenter på stabile masser. Bygget er oppført over støpt plate på terreng med isolittelementer e.l. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget. Grunn og fundamenter vurderes derfor som stabile.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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.



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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62			62	26
1. Etasje		5		5	
SUM	**62**	**5**			**26**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
1. Etasje		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 14.10.1991.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Elise Johanna Andrea Krogh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	81	61		0	2937.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongs-Eikveien 9B

Hjemmelshaver
Kongseik Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
994526413			Krogh Elise Johanna Andrea

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	01.06.1992		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	14.10.1991		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2026	

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

Elise Johanna A Krogh	9578-5999-4-3032465	2026-07-04 15:38:13

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
4. juli 2026

Oppdragsnummer
25-0121/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kongs-Eikveien 9B, 3123 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Elise Johanna Andrea Krogh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2011

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?
Ja
Polisenummer: 587846
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Totalrenovert bad

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Membran byttet ifm totalrenovering av bad

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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: Terrassebord, kledning og vinduer byttet i regi av borettslaget

---

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

Nei

---

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

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

Eventuell kommentar: Off. Vann/kloakk

---

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?

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Ja, under våren har det vært maur innendørs

---

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? Ifm. salg da jeg kjøpte leil.

---

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

Nei

---

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: 25-0121/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elise Johanna A Krogh	**2026-07-04**

Identifikasjon

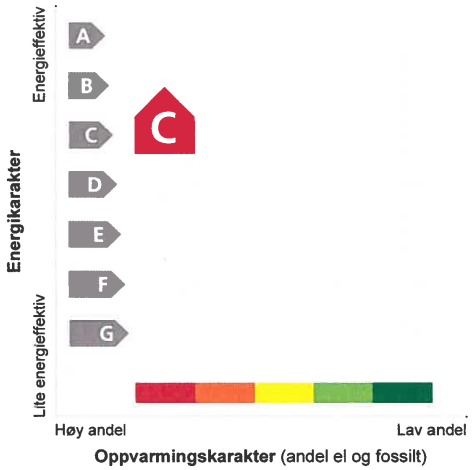
Elise Johanna A Krogh

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kongs-Eikveien 7B
Postnr	3123
Sted	Tønsberg
Andels-/leilighetsnr.	14 /
Gnr.	81
Bnr.	61
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2017-759856
Dato	06.04.2017
Eier	
Innmeldt av	

Energimerke



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Marte Høglund
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: m.hoglund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0121/26 . Vår ref.: 3260-1-10 Dato: 01.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	KONGSEIK BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	994526413
Andelseier:	Krogh, Elise Johanna Andrea
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Kongs-Eikveien 9 B, 3123 TØNSBERG
Andelsnummer:	10
Gnr.	81
Bnr.	61

Borettsinnskudd: Kr. 419 055,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 587846.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget disponerer ingen garasjeplasser. Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser, ingen leiekostnader eller faste plasser. Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor, den enkelte andelseier kan selv oppgradere sitt abonnement for egen regning. Kapitalutgifter (andel renter og avdrag) fastsettes i henhold til gjeldende rente, og betales a konto pr. måned. Kostnaden avregnes pr. kvartal. Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) der andelseier har muligheten til å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- per lån, og nedbetaling kan gjøres to ganger i året i forbindelse med terminforfall i 30. mars og 30. september. Beløpet må være kreditert OBOS klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Andelseier må ta kontakt med forvaltningskonsulenten i OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11513014
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,03%
Restsaldo	1 620 372,00
Innfrielsesdato:	30.12.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207517275
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 189 143,00
Innfrielsesdato:	30.07.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207517283
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	2 590 119,00
Innfrielsesdato:	30.09.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 526,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820751728; IN lån 2 - Akonto renter	997,25	
Lån nr: 9820751728; IN lån 2 - Akonto avdrag	878,19	
Lån nr: 11513014; IN lån 1 - Akonto renter	401,24	
Lån nr: 11513014; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 344,32	
Felleskostnad	6 905,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	163,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 831,-
Annen formue:	30 776,-
Gjeld:	434 933,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11513014
Restsaldo:	119 624,74
Kapitalkostnader:	1 562,66
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207517275
Restsaldo:	78 356,10
Kapitalkostnader:	741,56
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207517283
Restsaldo:	208 484,46
Kapitalkostnader:	1 759,55
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 406 465,30,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Nina Anete Stenbakk pr. e-post: nina.stenbakk@obos.no eller telefon: 33 30 94 64.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3260
KONGSEIK BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KONGSEIK BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Ute på benkene på felles arealet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KONGSEIK BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Geir Hiller er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisorsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valg Komitens Forslag

Roller og kandidater

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

- Geir Hiller

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth Arnesen
- Marita Jørgensen
- Marte Emilie Jensen

Valg av 1 valgkomitè Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Marit Lunde

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Hiller

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Robin Engelstad

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i løpet av regnskapsåret avholdt 5 styremøter, hvor totalt 25 saker er behandlet.

Styret har arbeidet med ordinær drift og forvaltning av borettslaget, herunder:

- oppfølging av økonomi og budsjett
- oppfølging av drift- og serviceavtaler
- planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsarbeider
- oppfølging av HMS og internkontroll

Styrets arbeid

Styret har i løpet av regnskapsåret avholdt 5 styremøter, hvor totalt 25 saker er behandlet. I tillegg har styret hatt løpende dialog per e-post og telefon ved behov.

Styrets arbeid har i hovedsak vært knyttet til forvaltning og drift av borettslagets eiendom og fellesarealer, samt oppfølging av økonomi og administrative oppgaver.

Følgende hovedområder har vært sentrale i styrets arbeid i perioden:

Økonomi og administrasjon

Styret har fulgt opp borettslagets økonomi gjennom behandling av regnskapsrapporter og oppfølging av budsjett. Videre har styret hatt dialog med forretningsfører om økonomiske forhold og administrative oppgaver knyttet til driften av borettslaget.

Drift og vedlikehold

Styret har hatt ansvar for oppfølging av løpende drift og vedlikehold av eiendommen. Dette inkluderer kontakt med leverandører, vurdering av vedlikeholdsbehov og planlegging av nødvendige tiltak.

Følgende tiltak er blant annet behandlet i styret:

· I BYGG AS omkledning og tilleggsisolering av gavelvegger.

· Represjon og vedlikehold rekkverk balkonger.

· Malerarbeider gavelvegger og rekkverk balkonger.

· Utskifting av varmtvannsberedere.

· Utbedring av luftehatter etter lekkasjer.

· Fulgt opp feil på El bil ladere, invertert nye brukere i charge 360.

· Hentet inn pristilbud på forsikring.

· Hentet inn pristilbud på snøbrøyting.

· Vedlikeholds befaring av byggingene.

Beboerhenvendelser

Styret har behandlet henvendelser fra andelseiere i saker som blant annet gjelder:

· Mottatt og svart opp nabo varsel kongs Eikveien 1 og 4.

· Fulgt opp klager på katteavføring og avfallshåndtering, svart opp henvendelse i vibbo og tlf. Fra beboere.

· Samt svart opp diverse henvendelse i forbindelse med salg av andeler.

Bomiljø

Styret arbeider for å opprettholde et godt bomiljø i borettslaget. Det oppfordres til å vise hensyn til naboer og følge borettslagets vedtekter og husordensregler.

KONGSEIK BORETTSLAG
ORG.NR. 994526413, KLIENTNR. 3260

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**731 274**	**588 782**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		81 886	502 597
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-381 994	-359 173
Innsk. øremerk. bankkto		-828	-932
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-300 936**	**142 492**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**430 338**	**731 274**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		437 754	831 964
Kortsiktig gjeld		-7 416	-100 690
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**430 338**	**731 274**

KONGSEIK BORETTSLAG
ORG.NR. 994526413, KLIENTNR. 3260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	572 384	0	576 000	576 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 142 976	1 570 309	1 143 000	1 257 300
Ladeinntekter elbil		21 532	16 484	0	0
Andre inntekter		0	0	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 736 892**	**1 586 793**	**1 734 000**	**1 848 300**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 460	-8 640	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 435	-5 258	-6 500	-6 695
Forretningsførerhonorar		-72 960	-70 155	-75 000	-88 375
Konsulenthonorar		0	-3 000	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-663 426	-130 528	-513 000	-188 500
Forsikringer		-79 098	-55 308	-64 000	-95 000
Kommunale avgifter		-253 077	-239 308	-270 000	-297 000
Energi/fyring	7	-26 883	-24 552	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 140	-118 200	-121 000	-127 050
Andre driftskostnader	8	-16 117	-13 052	-23 200	-23 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 326 416**	**-727 820**	**-1 171 340**	**-947 100**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**410 476**	**858 973**	**562 660**	**901 200**
DRIFTSRESULTAT		**410 476**	**858 973**	**562 660**	**901 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 466	4 425	0	0
Finanskostnader	10	-331 055	-360 801	-347 000	-347 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-328 589**	**-356 376**	**-347 000**	**-347 000**
ÅRSRESULTAT		**81 886**	**502 597**	**215 660**	**554 200**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		81 886	502 597		

KONGSEIK BORETTSLAG
ORG.NR. 994526413, KLIENTNR. 3260

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	15 399 000	15 399 000
Tomt		601 000	601 000
Øremerkede bankinnskudd		34 832	28 964
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 034 832**	**16 028 964**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	100	1 730
Driftskonto OBOS-banken		437 654	830 234
SUM OMLØPSMIDLER		**437 754**	**831 964**
SUM EIENDELER		**16 472 586**	**16 860 928**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5000		80 000	80 000
Annen egenkapital	13	4 453 289	4 371 403
SUM EGENKAPITAL		**4 533 289**	**4 451 403**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 804 072	6 186 066
Borettsinnskudd		6 095 344	6 095 344
Annen langsiktig gjeld	15	32 465	27 425
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 931 881**	**12 308 835**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 046	26 448
Påløpte renter		1 226	24 764
Påløpte avdrag		0	49 478
Annen kortsiktig gjeld	16	144	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 416**	**100 690**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 472 586**	**16 860 928**
Pantstillelse	17	18 043 393	18 043 393
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 20. april 2026
Styret i Kongseik Borettslag

Geir Hiller/s/ Arne Wilhelm Aakermann/s/ Robin Engelstad/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 142 976
Kapitalkostnader IN I	289 842
Kapitalkostnader IN II	283 063
Reg.kapitalkostnader IN I	195
Reg.kapitalkostnader IN II	-716
Fratrekk kapitalkostnader	-572 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 142 976**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-80 000
SUM STYREHONORAR	**-80 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 435
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 435**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-437 513
Drift/vedlikehold VVS	-131 748
Drift/vedlikehold elektro	-38 710
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 285
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 171
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-663 426**

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

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-26 883
SUM ENERGI / FYRING	**-26 883**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-10 242
Andre kontorkostnader	-599
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 064
Øreavrunding	-13
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-16 117**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	828
SUM FINANSINNTEKTER	**2 466**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-84 255
Pantegjeldsrenter	-85 934
Pantegjeldsrenter	-160 866
SUM FINANSKOSTNADER	**-331 055**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	15 399 000
SUM BYGNINGER	**15 399 000**

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

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	100
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**100**

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 876 503
Egenkapital fra IN tidligere år	1 039 783
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-462 997
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 453 289**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2010	-5 104 656	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 830 799	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	205 782	
Nedbetalt tidligere, IN	339 579	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-1 728 496
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	525 622	
Nedbetalt i år	54 731	
		-1 419 647
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2009	-4 800 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 322 386	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	121 481	
Nedbetalt tidligere, IN	700 204	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-2 655 929
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 804 072**

NOTE 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-32 465
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-32 465**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-144
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-144**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 095 344
Pantelån	5 804 072
Beregnede IN forpliktelser	576 786
TOTALT	**12 476 202**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 399 000
Tomt	601 000
TOTALT	**16 000 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i KONGSEIK BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KONGSEIK BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FMQYK-AX4QF-PSL3L-KDEA6-VA4BJ-I6FPG

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 3260 **Selskapsnavn:** KONGSEIK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KONGSEIK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 994526413
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Ute på benkene på felles arealet.

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Hiller er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Eivind Wolden er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Valg Komitens Forslag

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Geir Hiller

Følgende stilte til valg:
Geir Hiller

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisbeth Arnesen
Marte Emilie Jensen
Marita Jørgensen

Følgende stilte til valg:
Lisbeth Arnesen
Marte Emilie Jensen
Marita Jørgensen

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Marit Lunde

Følgende stilte til valg:
Marit Lunde

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Hiller

Følgende stilte til valg:
Geir Hiller

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Robin Engelstad

Følgende stilte til valg:
Robin Engelstad

Vedtekter

For **KONGSEIK borettslag** org nr. 994 526 413

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 7.09.2009,13.06.2013 siste endring 29.042024

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,- femtusen kroner.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

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

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Andelseiere i 1. etasje gis tillatelse med søknad til styret, og bygge terrasser/plating på bakke nivå inntil 25m (5 x 5 meter) med levegger inntil 1,8 meter høyde.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vaske og olje hvert år terrasse/ platinger, balkong gulv, trappe repo og svalganger. Vedlikehold og utskifting av terrasse/platinger og levegger 1 etasje.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

Husordensregler for Kongseik Borettslag

Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 20. juni 2017.

1. INNLEDNING

Reglene er ment å regulere adferd som kan gripe inn i de øvrige beboernes situasjon eller påvirker fellesskapets beboerkvalitet, sikre borettslagets beboere orden, sikkerhet og ro i hjemmene ved at alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene regnes som en del av leiekontrakten.

2. PARKERING

Hver andelsleilighet har tildelt én merket biloppstillingsplass.

Eiere med mer enn en bil, bør snakke med naboer som ikke har bil, om å avtale å benytte deres biloppstillingsplass. En slik avtale er det kun beboere som kan inngå.

I tillegg er det merket opp 8 gjesteplasser, som gjester fritt kan benytte.

3. SØPPEL

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres og kastes i de tilhørende containere/plastsekker. Pappesker skal flatpakkes.

Alt som ikke er husholdningsavfall (f. eks. søppel etter rydding og oppussing eller større gjenstander og spesialavfall) må hver enkelt beboer selv bringe til dertil egnet mottak. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

4. REGLER FOR FELLES UTEOMRÅDE

Det er hver enkeltes ansvar å ikke opptre til sjenanse for andre på felles uteområde. Bråk og synlig beruselse, anses som sjenerende.

5. REGLER OM RO I LEILIGHETENEN

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig.

6. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

a. GENERELT

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige forandringer med leiligheten uten samtykke fra styret.

b. FAGMESSIG UTFØRELSE

Alt arbeid må utføres fagmessig. Skader som følger av urettmessige eller ufagmessige utførte forandringer er andelseierens ansvar.

c. FASADE

Utvendige forandringer skal først godkjennes av generalforsamlingen. Deretter kan styret behandle og avgjøre slike søknader.

Likeså skal nye markiser, terrasserekkverk og terrasser søkes om til styret. Styret vil bestrebe seg på at borettslaget har en mest mulig ensartet fasade, det må derfor følge en beskrivelse av utseende og materialvalg.

7. DYREHOLD

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

8. UTLEIE/FRAMLEIE

Ved all utleie/framleie skal borettslagsloven følges. Utleier skal ha styrets samtykke og leietaker skal godkjennes av styret.

9. MELDINGER FRA OG TIL STYRET

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til borettshaverne ved brev eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglenes bestemmelser.

Henvendelser til styret og utvalg skal skje skriftlig.

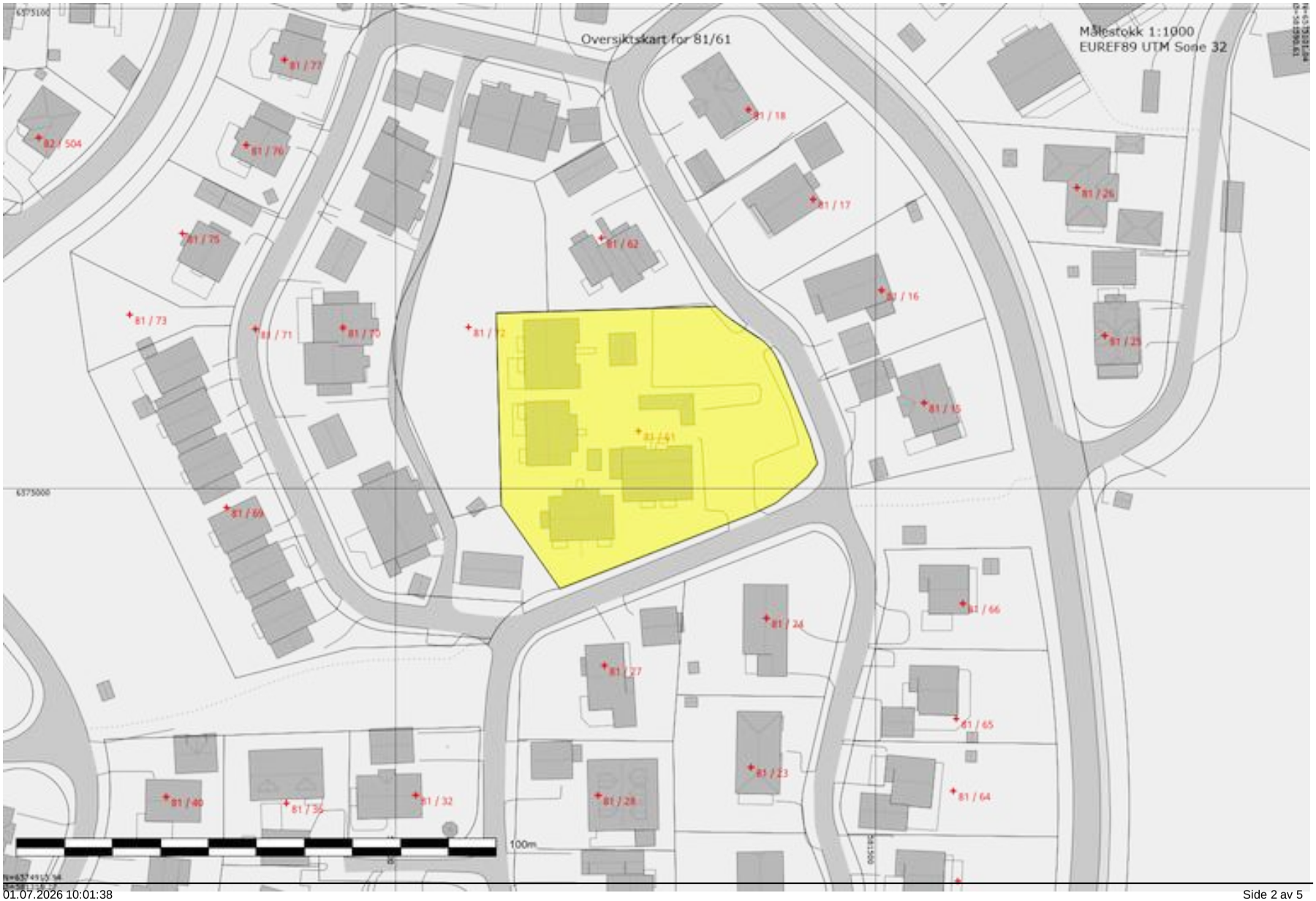
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**81**	**61**	**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 81/61
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6375100
6375000
81 / 504
81 / 77
81 / 76
81 / 75
81 / 73
81 / 71
81 / 70
81 / 72
81 / 69
81 / 62
81 / 18
81 / 17
81 / 16
81 / 15
81 / 26
81 / 25
81 / 61
81 / 66
81 / 24
81 / 27
81 / 65
81 / 23
81 / 64
81 / 28
81 / 40
81 / 36
81 / 32
100m


81/61 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6375100
6375000
81 / 77
82 / 504
81 / 76
81 / 75
81 / 73
81 / 71
81 / 70
81 / 72
81 / 62
81 / 18
81 / 17
81 / 26
81 / 16
81 / 25
81 / 15
81 / 61
81 / 69
81 / 24
81 / 27
81 / 66
81 / 65
81 / 23
81 / 64
81 / 28
81 / 40
81 / 36
81 / 32
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
10,79
34,99
40,06
17,85
17,47
43,48
100m

Areal og koordinater

Areal: 2937,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6575011,84 Øst: 581450,68

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6574996,48	581422,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			40,05	Ikke hjelpelinje		13	
2	6575036,52	581421,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			10,79	Ikke hjelpelinje		13	
3	6575036,84	581431,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			34,99	Ikke hjelpelinje		13	
4	6575037,87	581466,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	19,28
			4,30	Ikke hjelpelinje		13	
5	6575035,11	581470,06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,65	Ikke hjelpelinje		13	
6	6575031,45	581475,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	10,96
			6,50	Ikke hjelpelinje		13	
7	6575026,52	581479,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			17,45	Ikke hjelpelinje		13	
8	6575010,42	581486,44	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,45	Ikke hjelpelinje		13	
9	6575005,16	581487,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,50	Ikke hjelpelinje		13	
10	6575002,35	581485,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,41	Ikke hjelpelinje		13	
11	6574996,96	581479,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,00	Ikke hjelpelinje		13	
12	6574994,80	581474,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			43,48	Ikke hjelpelinje		13	
13	6574979,11	581434,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			21,25	Ikke hjelpelinje		13	

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
81	**61**	**0**	**0**	**Kongs-Eikveien 3-9 A-D**

Kommunale årsgebyr
2026

Varenavn		Antall		Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Vanngebyr bolig 0-70m²		16		3 331,55	53 304,80
Vanngebyr bolig 71-300m²		0		4 441,30	0,00
Fastledd vann		16		1 562,85	25 005,60
Avløpsgebyr bolig 0-70m²		16		4 733,40	75 734,40
Avløpsgebyr bolig 71-300m²		0		6 311,20	0,00
Fastledd avløp		16		2 807,15	44 914,40
Tilsyn og feiegebyr		0		501,00	0,00
Standard renovasjon		16		3 688,00	59 008,00
Rabatt fellesløsning		16		-553,20	-8 851,20
Rabatt delt standardvolum		0		-1 290,80	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0		-1 800,00	0,00
Tillegg volum restavfall		5		1 800,00	9 000,00
Beholder for plastemballasje, 240 l		0		400,00	0,00
Beholder for plastemballasje, 660 l		0		700,00	0,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**258 116,00**

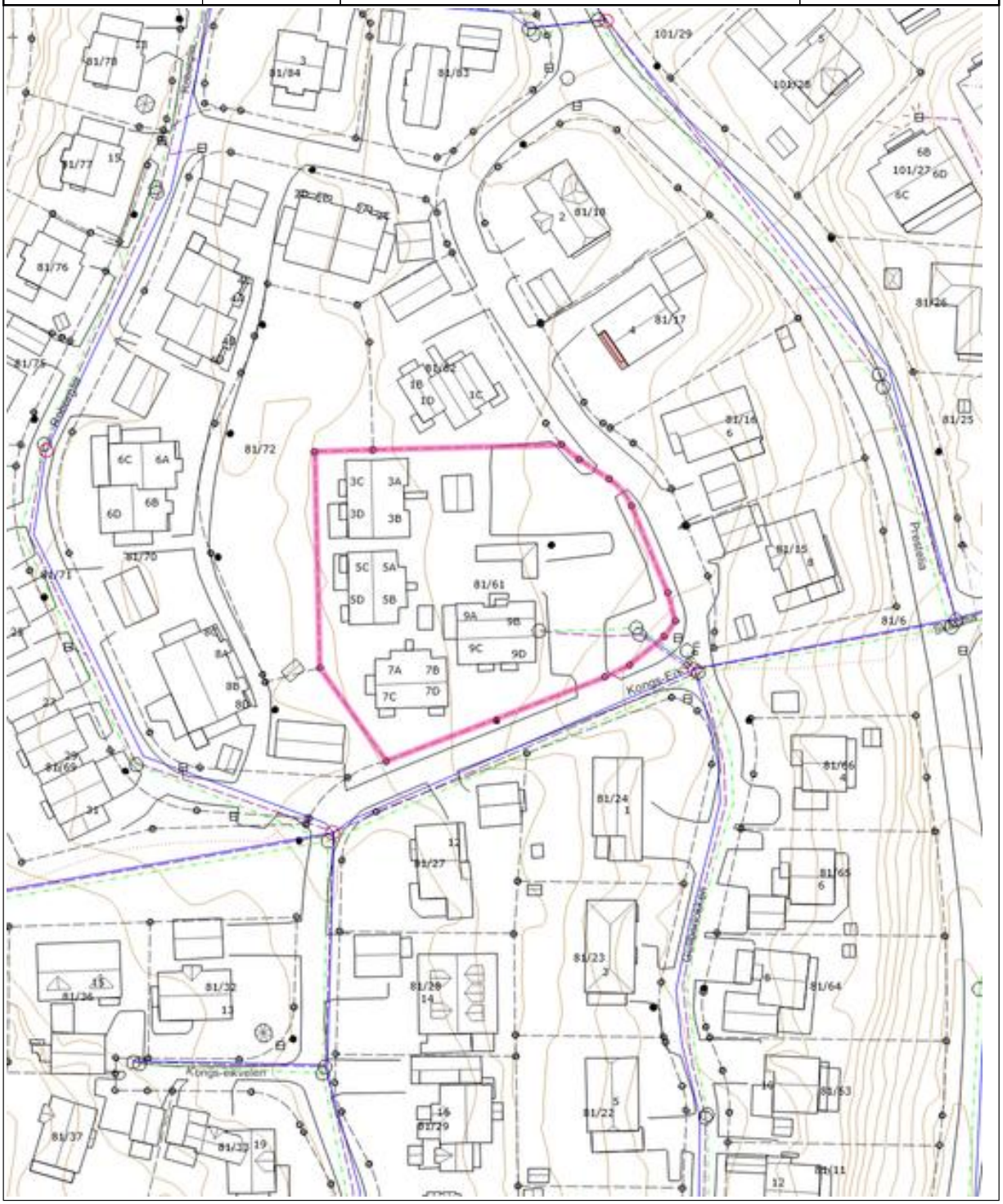
Borettslaget betaler felles kommunale gebyrer

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongs-Eikveien 9B 3123 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Drensledning	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**81**	**61**	**0**	**0**	Kongs-Eikveien 3A, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 3B, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 3C, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 3D, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 5A, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 5B, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 5C, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 5D, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 7A, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 7B, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 7C, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 7D, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 9A, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 9B, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 9C, 3123 TØNSBERG Kongs-Eikveien 9D, 3123 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2933.88m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2937.24m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 32001	Eik Nordre (29.1.1986)	Boliger	2933.88m^2
	3905 32001	Eik Nordre (29.1.1986)	Frisiktsone	158.89m^2

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

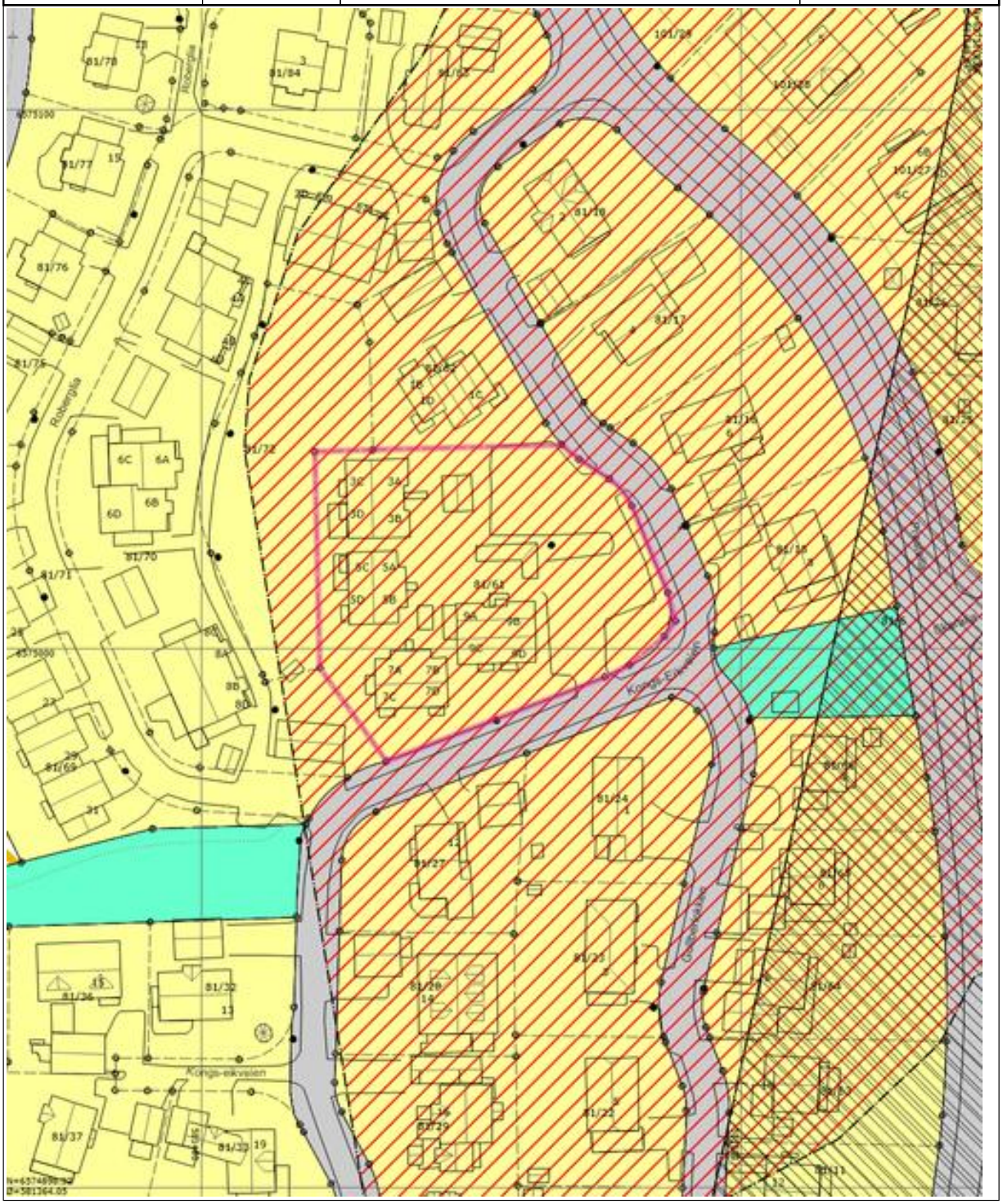
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kongs-Eikveien 9B 3123 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Annen sikring	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Grense for sikringsoner
Ras- og skredfare	Andre sikringssoner	Boligbebyggelse - Nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig	Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Høydekurve	

SEM KOMMUNE

32001

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIK-NORDRE (32001) 1 av 3

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesareal for flere eiendommer
5. Spesialområde

§ 2

Områder for boligbebyggelse

I områdene B_1-B_{15} kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer.

I områdene B_{19}-B_{38} kan det oppføres gruppebebyggelse/sammenhengende bebyggelse eller frittliggende bebyggelse i inntil 2 etasjer.

I områdene B_{16}-B_{18} kan det oppføres sammenhengende bebyggelse i 1 etasje.

Bygning kan plasseres inntil 2 meter fra nabogrense. Vegg som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter skal utføres som brannvegg og kan ikke ha dør eller vindu med mindre forskriftsmessig brannsikring dokumenteres på annen måte.

Bebygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal, garasje medregnet.

Mellom garasjeport og gjerdelinje (formålsgrense) skal det i utkjøringsretningene være en avstand på minst 5,0 meter.

Før utbygging av områdene B_{16}-B_{38} igangsettes, skal det foreligge en bebyggelses-/tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet.

Denne planen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjetall, høyde og takform
- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gangveier/-stier/trapper
- lekearealer
- områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- forstøtningsmurer

VEND

§ 3

Områder for offentlig bebyggelse

I området for offentlig bebyggelse kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer.

Bebygget grunnflate skal ikke overskride 20% av tomtens nettoareal.

§ 4

Friområder

I friområder kan oppføres transformatorkiosker, telefonkiosker og andre mindre bygg med tilknytning til det tekniske opplegget. I forbindelse med barns lek kan det anlegges ballsletter, lekeapparater, byggelekeplasser m.v., samt oppføres mindre bygg. Bygninger og anlegg i felt F1 kan bare oppføres i samråd med riksantikvaren.

§ 5

Frisiktsoner

I området melom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler og kurver være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Sem bygningsvesen, den 13.3.1985
Endret, den 24.01.85

I medhold av § 27 nr. 6 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets vedtak i brev av 20.02.84, har Sem kommunestyre i møte 13.05.86, sak 29/86, vedtatt disse reguleringsbestemmelsene.

Sem bygningsvesen, den 16.05.86

Nils Jacob Lugg
bygningssjef

TILLEGGSBESTEMMELSER
TIL REG.PLAN NR. 32001 AV 16.08.1995

§ 6

Vegetasjonsbuffer

Før fradeling av tilleggsarealer til boligområde B25 skal det i område regulert til vegetasjonsbuffer, med bredde minimum 4 meter, settes følgende vilkår:

Felles skjøtsels- og planteplan skal utarbeides for området og godkjennes av kommunen.

Det skal plantes fri hekk av planter som oppnår en høyde på minimum 2 meter eller eksisterende vegetasjon skal skjøttes. Ved nyplanting skal det velges arter som er tilpasset områdets stedegne vegetasjon.

Det skal ikke plantes nærmere enn 1,5 meter fra ny eiendomsgrense mot vest.

Det kan settes opp gjerde av materialer i tre, høyde 100 cm, i ny eiendomsgrense mot vest.

§ 7

Byggegrense

For eiendommene gbnr. 101/124, 101/125, 101/126, 101/127 og 101/128 følger byggegrensen eksisterende tomtegrense.

Tønsberg kommune den 16. august 1995

TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET



Saksnr.: BYR-sak 24/92
Dato: 24.01.92.
Arkivnr.: G/Bnr.81/61
: GABnr.8289654
Saksbeh.: Per Sakshaug

FERDIGATTEST for firemannsbolig, Kongs-Eik veien 8. 9

Saksinformasjon:
Byggherre/adresse: Tønsberg og omegn Boligbyggelag
Anmelder/adresse: A/S Prosjektas
Søknad datert: 17.10.91.
Sit.kart datert: 11.10.91.
Byggetegning datert: 14.10.91.

Merknader:
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og
og bygningslovens § 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. plan- og bygningslovens § 93.

Evt.merknader:

Tønsberg 01.06.92.

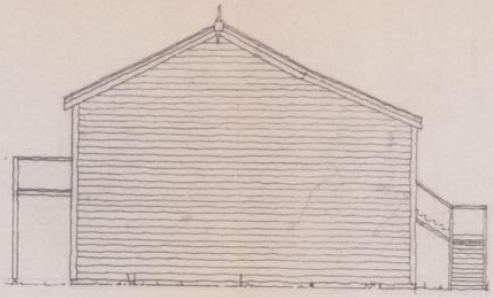
Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

KOPI SENDT:

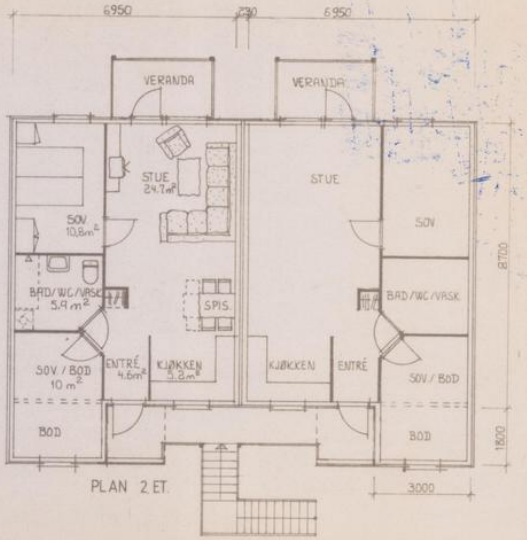
Ansvarshavende
Revisor
Brannsjefen
*
*



HAGEFASADE



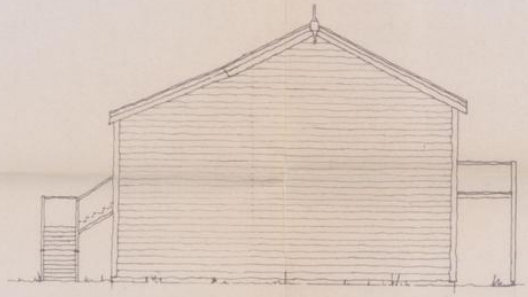
GAVL



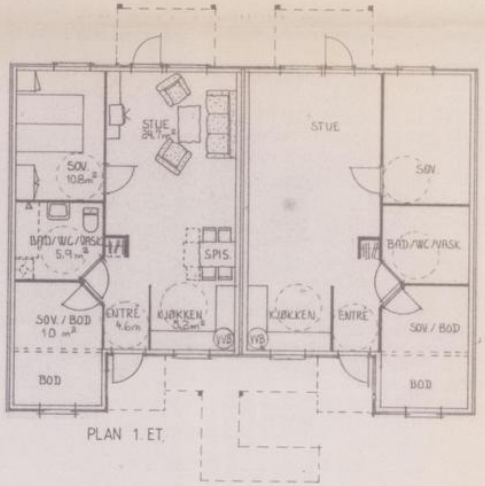
PLAN 2 ET.



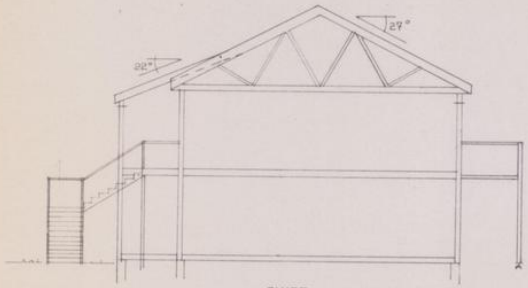
INNGANGSFASADE



GAVL



PLAN 1 ET.



SNITT

00AXT/14177
Geomatikk

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår

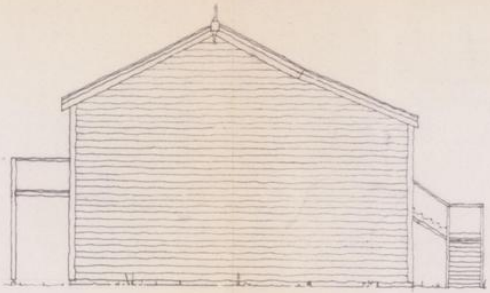
24.01.92 sak D 25/92

81/61

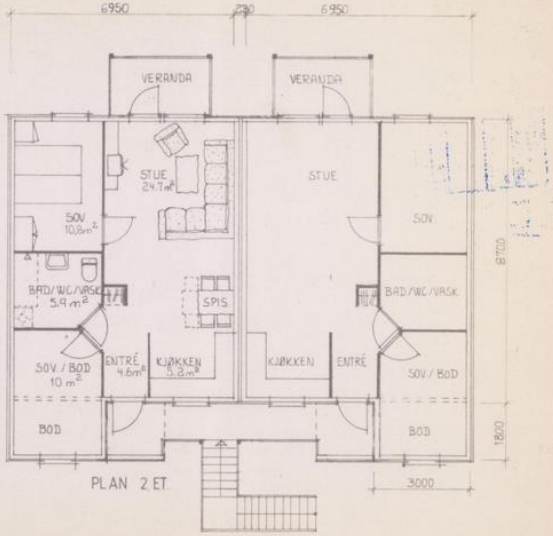
A/S PROSJEKTFINANS		MÅL	DATO 14.10.91
NORDRE EIK, FELT B19/B20		1:100	TEGN. KJ
4-mannsbolig Hustype "ESPEN" TRAPP HØYRE			KONTR.
PLANER, SNITT, FASADER HUS 3064		ARKIV NR. J2-42	ODDKJ
prosjektas RÅDGIVENDE INGENIØRER Utviklet i samarbeid med PROFIN A/S		BAS NR. 11374-18	TEGN. NR. REV



HAGEFASADE



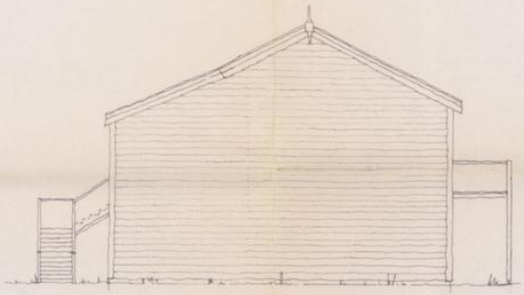
GAVL



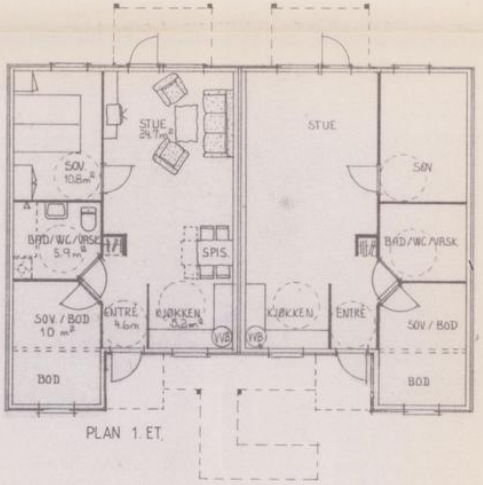
PLAN 2 ET.



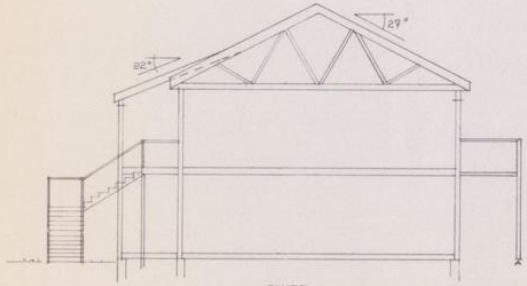
INNGANGSFASADE



GAVL



PLAN 1. ET.



SNITT

00AX1/14166
Geomatikk

Godkjent av bygningssjefen
I Tønsberg på vilkår
24.01.92 sak D 27/92

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJ.

A/S PROSJEKTFINANS

NORDRE EIK, FELT B19/B20

4-mannsbolig Hustype "ESPEN" TRAPP HØYRE

PLANER, SNITT, FASADER Hus 7 og 8

MÅL	DATO
1:100	14.10.91
TEGN.	KL
KONSTR.	
ARKIV NR.	GODKJ.
J2-42	
SAK NR.	TEGN NR. / REV.
11374-18	

prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Utviklet i samarbeid med PROFIN A/S

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/81/61/0/0 Adresse: Kongs-Eikveien 9B, 3123 TØNSBERG Orgnr: 994526413 Andelsnr: 10

	I vår database er det ikke registrert 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

Returneres til:

Skjøte[1]

Rett kopi bekreftes
Sparebanken NOR
Tønsberg

REGISTRERT
12 MARS 1992
Tønsberg byrett

3292

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0704	TØNSBERG	61	61	-	-	

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 600 657,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 600 657,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
960623193	PROFIN A/S	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pkt. 1 til 6 på side 3.

Doknr: 3292 Tinglyst: 12.03.1992 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Tønsberg, 10. mars 1992

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tønsberg kommune
ordføreren

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sparebanken NOR
Tønsberg
Kjell M. Bakke

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Sparebanken NOR
Tønsberg
HERETE OLSEN

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

1. Kjøperen plikter å delta i anlegg, vedlikehold og drift av fellesantenneanlegg for radio og TV. Fellesantenneanlegget går frem til boks ved vei. Ledningsnettet videre er privat og vedlikeholdsplikten påhviler kjøperen. Privat radio- og TV-antenne tillates ikke oppsatt utendørs. Fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter for deltakelse i fellesantenneanlegget skal fordeles på de deltagende boliger. Kommunen stiller seg fritt med hensyn til organisasjonsform for den fremtidige drift av fellesantenneanlegget.

2. Stikkledninger for vann og kloakk som kommunen har lagt inn på tomten er private og vedlikeholdsplikten påhviler kjøperen til og med tilkoblingspunktet på kommunens hovedledninger. Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over tomten. Retten omfatter også reparasjon og vedlikehold samt evt. omlegging av ledningene. Evt. skade på beplantning m.v. ved anlegg av ledninger som nevnt i foregående setning, erstattes av kommunen. Ellers skal kommunen foreta opprydding og bringe eiendommen i den stand den var før arbeidene.

3. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til - uten godtgjørelse - å plassere koblingsskap for elektrisitet og telefon til eierens tomt og nabotomter på tomten. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til uten godtgjørelse å føre kabelgrøfter for de formål som nevnt ovenfor over tomten. Likeledes forbeholder kommunen seg (evt. annen institusjon som måtte overta kommunens funksjoner) rett til å strekke ledninger og føre kabelgrøfter som har tilknytning til fellesantenneanlegg for radio og TV over tomten. Retten omfatter også reparasjon og vedlikehold samt evt. omlegging av anleggene. Det forutsettes at det etter arbeidene blir foretatt opprydding og at eiendommen blir bragt tilbake i den stand den var før arbeidene. Kommunen betinger seg rett til å føre ledning for elforsyning gjennom koblingsboks og ut til evt. forsterker på radio- og TV-antennenettet.

4. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller foreta beplantning på tomten slik at det blir til hinder eller ulempe for trafikken. Ingeniørvesenet er berettiget til å foreta kvisting, evt. fjerning av beplantning som man finner er til hinder eller ulempe og uten at eier kan kreve noe vederlag.

Kommunen har rett til ved en evt. senere veiutvidelse å overta nødvendig ubebygget grunn. Hvis partene ikke blir enige om prisen, fastsettes den med endelig virkning av en skjønnsnemnd på 3 medlemmer - således at hver av partene oppnevner en og de 2 oppnevnte velger den tredje som formann. Hvis de av partene oppnevnte skjønnsmenn ikke blir enige om valget av formann, oppnevnes denne av Tønsberg byrett.

Kjøperen har ansvaret for at eventuelle skader som oppstår på vei og grøft utenfor eiendommen i forbindelse med utbyggingen av tomten. Når byggeperioden er over, etableres permanent innkjørsel hvor den er bestemt i byggesaken. I veigrøften under innkjørselen skal det av kjøperen legges betongrør med diameter 200 mm. Planering av tomten må gjøres slik at veigrøftene beholder sin funksjon slik at vann kan renne uhindret mot veisluk.

5. Ved snørydding av offentlige veier, herunder gang- og sykkelveier er kommunen uten ansvar for skade forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten.

6. Gjerde mot vei er anmeldelsespliktig. Hvis hensyn til snøbrøyting, terreng m.v. tilsier det, kan bygningsrådet kreve at evt. gjerde settes etter annen linje enn tomtegrensen.

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
81	**61**	**0**	**0**	**Kongs-Eikveien 3-9 A-D**

Borettslaget betaler felles kommunale gebyrer

Legalpant

Restanse pr.	**30.06.2026**	**Kr**	**0,-**

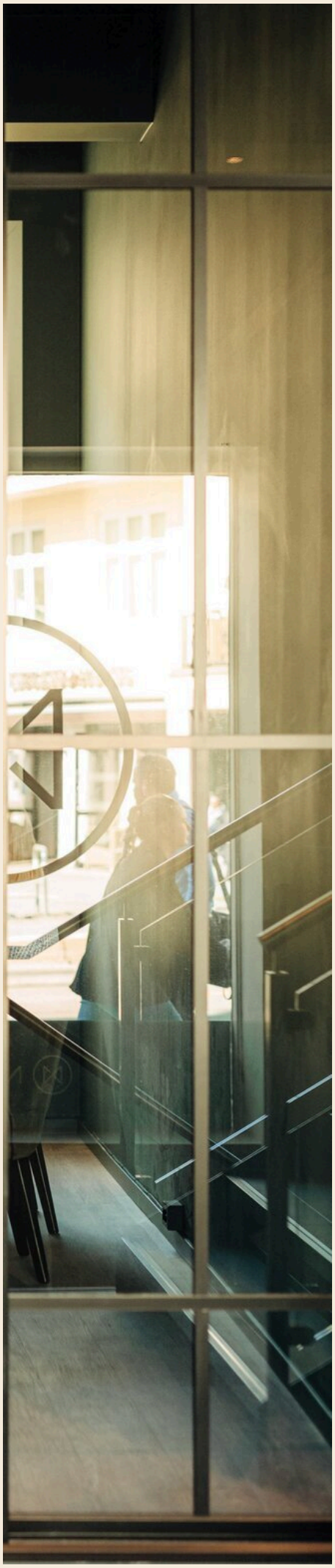
Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2026**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2026**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2026**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2026**

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: 25-0121/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kongs-Eikveien 9B 3123 TØNSBERG
Matrikkel: Gnr 81, bnr 61 (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