

Bjørnsons vei 2

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Bjørnsons vei 2

Prisantydning	2 200 000
Fellesgjeld	427 652
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	4 552 pr. mnd.
Bruksareal	35,0 m²
BRA-I	35,0 m²
TBA	6,0
Etasje	5
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	4 580 m²
Byggeår	1973

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Leiligheten fremstår som velholdt og funksjonell, med en planløsning som utnytter arealet på en god måte. Stue og kjøkken i åpen løsning gir en luftig romfølelse og gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet har slette fronter, olierte skrog og laminert benkeplate, samt utstyr med platetopp, stekeovn, ventilator og oppvaskmaskin. Det er installert lekkasjevakt, noe som gir ekstra trygghet i hverdagen. Badet er flislagt på gulv og vegger med malt, slett himling, og fremstår pent og funksjonelt. Vinduer ble skiftet i 2023 og bidrar til bedre bocomfort. Boligen er tilknyttet felles varmtvannstank, og har derfor ingen egen varmtvannsbereder.











Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og sentrumsnært boligområde på Heimdal. Her bor du supersentralt med gå avstand til alt! Dagligvarebutikk Meny kun en heistur unna. Området har nærhet til skoler, barnehager, Kilen Handelspark og ellers alt av bymessige fasiliteter. Videre er det en kort spasertur til både Sykehuset i Tønsberg, og jernbanestasjonen. Tønsberg stadion ligger i gangavstand og er et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter i Frodeåsen, sommer som vinter. Det er lysløype på ca. 5 km og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. Legg også gjerne turen til Slottsfjellet som byr på attraktive kulturminner, fine turområder og flott, vidstrakt utsikt. I nærområdet ligger treningssenteret Evo med lange åpningstider, og det er kort vei til flere idrettsanlegg og svømmehall. Sommerstid legger mange turen til populære Ringshaugstranda - en nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i sentrum kan du nyte av båtlivets gleder, i tillegg til et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Bjørnsons vei 2

Nabolaget Heimdal - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Heimdalkrysset	2 min
Totalt 7 ulike linjer	
Tønsberg stasjon	15 min
Linje RE11, RX11	
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.)	14 min
538 elever, 61 klasser	
Træleborg skole (1-7 kl.)	15 min
216 elever, 14 klasser	
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1...	19 min
145 elever, 8 klasser	
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	17 min
90 elever, 9 klasser	
Slottsfjellet videregående Steinersk...	19 min
56 elever, 3 klasser	
Greveskogen videregående skole	24 min
1016 elever	

Ladepunkt for el-bil

Circle K Tønsberg	3 min
Halfdan Wilhelmsens Allé 23	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solvangkirken barnehage (1-5 år)	7 min
52 barn	
Trudvanglia barnehage (1-5 år)	10 min
49 barn	
Belmar barnehage (0-5 år)	11 min
74 barn	

Dagligvare

Meny Heimdal	1 min
PostNord	
Kiwi Heimdalsvingen	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

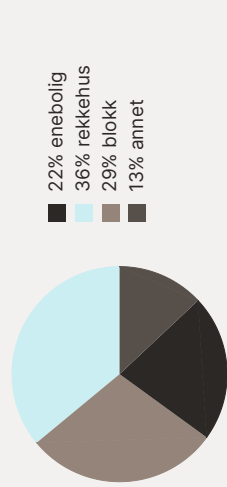
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Hedrumgata Balløkke	6 min
Ballspill	
Camilla Collettsvei Balløkke	6 min
Ballspill	
EVO Tønsberg	4 min
Sporty24 Tønsberg	8 min

Boligmasse



«Rolig og sentrumsnært»

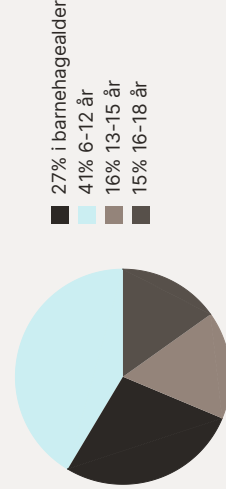
Sitat fra en lokalkjent



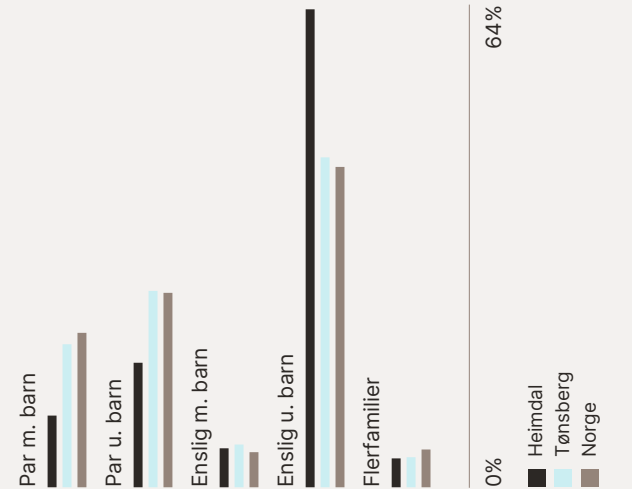
Varer/Tjenester

Farmandstredet	15 min
Vitusapotek Kilen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



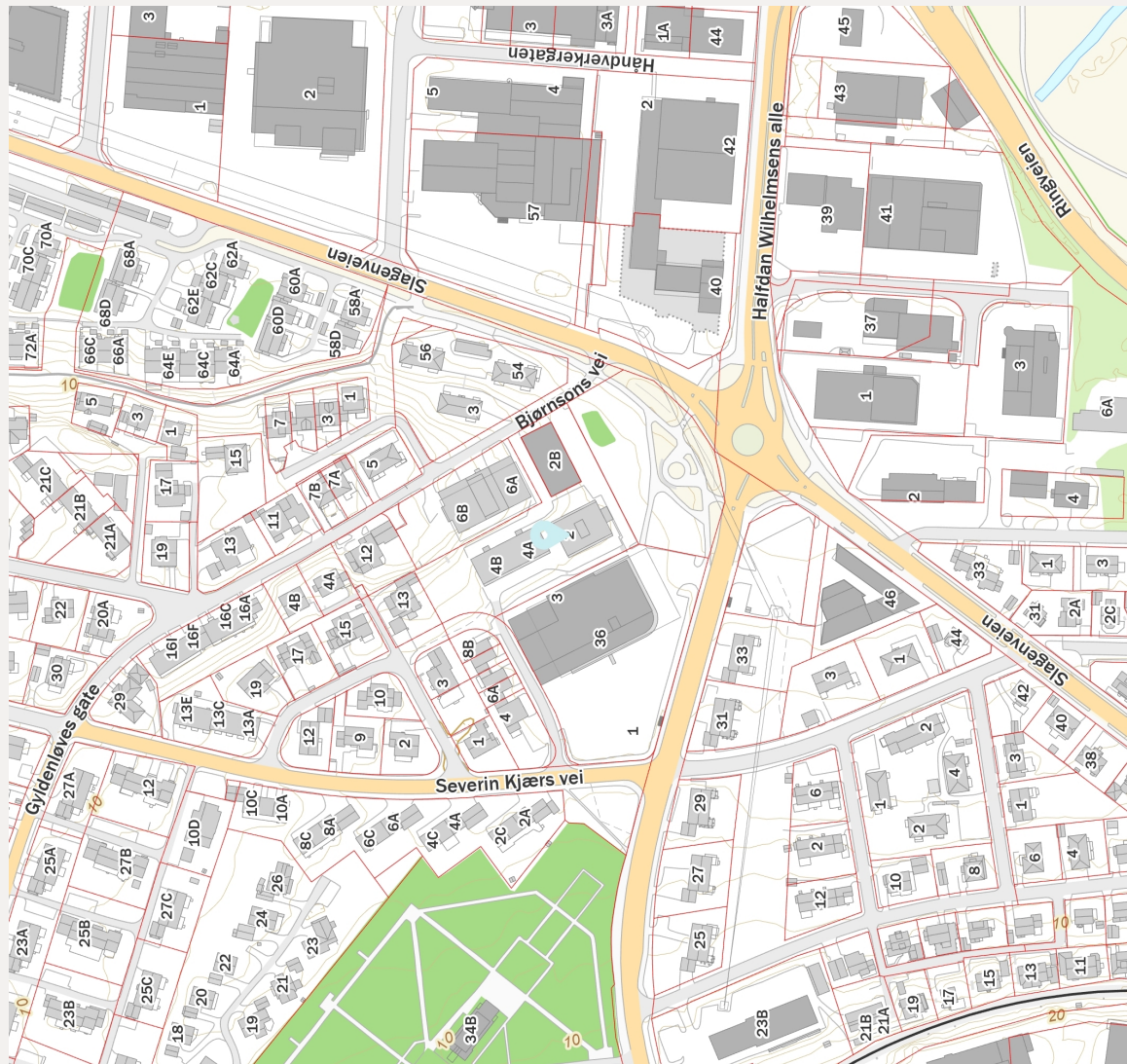
Familiesammensetning



Sivilstand

Gift	18%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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





Innhold

Leilighet i 5. etasje med gang, stue med utgang til balkong, kjøkken, sovealkove og bad.

BRA 35,0 m²

BRA-I 35,0 m²

TBA 6,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 35,0 m²

- BRA-i: 35,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

5. etasje:

BRA-i: 35 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Gang, stue, kjøkken, sovealkove og bad.

TBA: 6 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 08.01.2026, utført av takstmann Arild Lysebo. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kort fortalt

- Hyggelig og lettstelt leilighet i byggets 5. etasje med heis
- Effektiv planløsning med stue/kjøkken i åpen løsning
- Praktisk sovealkove som gir god utnyttelse av arealet
- Pent, flislagt bad
- Fin balkong som gir et ekstra uterom
- Vinduer skiftet i 2023
- Tilknyttet felles varmtvann – ingen egen varmtvannsbereder

- Dagligvarebutikk (Meny) i bygget ved siden av
- Svært sentral beliggenhet på Heimdal med gangavstand til sentrum, trening og turområder

Standard

Leiligheten fremstår som velholdt og funksjonell, med en planløsning som utnytter arealet på en god måte. Stue og kjøkken i åpen løsning gir en luftig romfølelse og gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet har slette fronter, olierte skrog og laminert benkeplate, samt utstyr med platetopp, stekeovn, ventilator og oppvaskmaskin. Det er installert lekkasjevakt, noe som gir ekstra trygghet i hverdagen. Badet er flislagt på gulv og vegger med malt, slett himling, og fremstår pent og funksjonelt. Vinduer ble skiftet i 2023 og bidrar til bedre bokomfort. Boligen er tilknyttet felles varmtvannstank, og har derfor ingen egen varmtvannsbereder.

Uteområde

Leiligheten disponerer en hyggelig balkong med flislagt dekke og solid konstruksjon. Balkongen gir et ettertraktet uteareal i høyden, med gode sol- og lysforhold og plass til sittegruppe – perfekt for rolige morgenstunder eller avslapning etter en lang dag.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Utvendige parkeringsplasser kan benyttes av beboere og gjester. Borettslaget har også 35 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg som leies ut etter ventelister. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Byggemåte

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk.
- Soverom - Manglende ventilasjon på soverom. Målt til 7 m².
- Kjøkken - Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
- VVS - TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Bad - Totalvurdering av fuktsøk.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Bytte av vinduer og terrassedør samt nytt gulvbelegg på balkong og oppussing av fasade på bygg. Utført av faglært i 2023.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Arild Lysebo, datert 20.01.2026.

Tomt

Fellestomt - 4580,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 25.09.1975 og ferdigattest for rehabilitering av avløpsanlegget, datert 12.09.2019.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer overens med dagens bruk, med unntak av at dør mellom stue og sovealkove er satt opp.

Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ved utleie må andelseieren ha bebodd boligen i minst ett av de to siste årene. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Se borettslagets vedtekter for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming / energiforbruk

Leiligheten har felles varmtvann. Oppvarmet med varmekabler på badet, ellers øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter: D - Rød

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 200 000,-
Andel fellesgjeld kr 427 652,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 638 692,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 427 652,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 552,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV-anlegg/bredbånd, varmtvann, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, div. honorarer, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/Bredbånd fra Telenor, inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter.

Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 427 652,- pr. 09.01.2026.
Selskapets totale gjeld er kr. 51 060 383,- pr. 31.12.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 17 856,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: Svenska Handelsbanken AB NUF 94817249463
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 51 060 383,-
Innfrielsesdato: 30.06.2064
Terminer pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 5,05 %

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

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Forretningsfører opplyser at det ikke er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 457 564,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 830 255,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er innhentet på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget

Borettslaget Bjørnsons vei 2-4, Orgnr: 950 910 135
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Styreleder i borettslaget er Audun Heimdal.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til én bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne.

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat underskudd overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-.

Utdrag fra styrets årsrapport:

- Hva angår fremtidige planer for oppgradering og vedlikehold, må borettslaget være klar over at bygningene er gamle, men de store dyre tingene er nå i all hovedsak unnagjort. Som følge av store nødvendige rehabiliteringsprosjekter som er finansiert med felles låneopptak, merker borettslaget godt renteøkningene som kom på igjennom fjoråret, og må være forsiktige en stund med hva det brukes penger på.

Bygningsmessig påkost blir derfor holdt på et nødvendig minimum inntil rentene går litt ned igjen med hensyn til å i det lengste unngå unødvendige økninger i fellesutgifter utover normal regulering etter prisindeks.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Kjøper bærer selv risikoen for en slik godkjenning, dog kan ikke styret nekte godkjenning uten saklig grunn.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 82651773.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 6 422 647,-
Driftskostnader kr. 6 601 681,-
Årsresultat kr. - 2 889 287,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ombygging av egen bolig, og vesentlige endringer på bad, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Knuste vindusruter i leilighetene plikter leietakeren omgående å erstatte med nye. Dersom så ikke skjer umiddelbart, er styret berettiget til å foreta utskifting på leietakerens bekostning.

Andelseier plikter å fjerne snø og is på terrassen og kan bli holdt erstatningsansvarlig ved vannskader som følge av manglende fjerning. Andelseier kan bli holdt ansvarlig for alle skader på egen og andres leiligheter som følge av bruk av vaske- eller oppvaskmaskiner.

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn én andel. Dog kan Tønsberg kommune eie en andel og Vestfold fylke ni andeler.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan ved helt ekstraordinære forhold allikevel gi skriftlig tillatelse etter søknad.

Regulering

Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "Kilen sørvest", vedtatt 15.04.2015 med planID 20140107. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, flomfare, ras- og skredfare samt uteoppholdsareal - nåværende.

Relaterte planer:

- Del av Hedrumsgate med tilhørende eiendommer gbnr. 1008/6 og 1007/1, vedtatt 14.12.2022 med planID 20200192
- Ringvei Nord, Parsell - Kryssområde Kilen Vest, vedtatt 25.11.2005 med planID 61237-B1.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengainnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger borettslagets eiendom:

Rettighet, tinglyst 22.10.1976, dagboknr. 6176.
Bestemmelse om adkomstrett/erklæring/avtale, tinglyst 13.06.1974, dagboknr. 3431.
Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 06.10.1978, dagboknr. 5956.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøkkenbord samt seng fra Jensen.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget.

Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, burettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Jørgen Einang.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bjørnsons vei 2. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1010, bnr. 263, andelsnr. 66 i Borettslaget Bjørnsons vei 2-4 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260004.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 33 000,- inkl. mva

Tilrettelegging: 19 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring: 3 750,00
Markedspakke standard: 20 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 500,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektronisk tinglysningsgebyr /Spørregebyr grunnbok: 897,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

23.01.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Bjørnsøns vei 2, 3117 TØNSBERG

19 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjørnsøns vei 2	Bjørnsøns vei 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2 år 9 måneder

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82651773

Informasjon om selger

Selger

Eining, Jørgen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av vinduer og terrassedør samt nytt gulvbelegg på balkong og oppussing av fasade på bygge

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Veit ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84145746

Egenerklæringsskjema

Name

Einang, Jørgen

Date

2026-01-19

Identification

 bankID Einang, Jørgen



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



Sjekk gyldighet på rapport



BOLIGOPPMÅLING

Boligtype

Leilighet

Adresse

Bjørnsons vei 2

3117 Tønsberg

3905/1010//263/0/0

Rapportdato

20.01.2026

BJØRNSONS VEI 2 - 3905/1010/263/0/0

Befaring utført den av:



Rørleggermester Arild Lysebo
Bjerkelund-gård avd. Kvelde
Taksering

Kveldeveien
183
3282 Kvelde

+4797725610
arildlysebo@outlook.com



Sertifisert takstmann



Om boligen

Adresse: Bjørnsons vei 2 , 3117, Tønsberg

Matrikkel: 3905/1010//263/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1970

Tomt: 4 580 m²

Hjemmelshaver(e): Jørgen Einang

Rekvirent: Oppdraget er bestilt av hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Hovedetasje			
BRA-i 35 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 6 m ²
Beskrivelse av BRA-i stur, kjøkken, soverom, bad, balkong og gang	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
35 m²

Merknader om areal: Arealoppmålingen er utført etter NS 3940:2023.

BJØRNSONS VEI 2 - 3905/1010/263/0/0

2/2



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Bjørnsons vei 2

3117 TØNSBERG

3905/1010/0/263/0/0

Rapportdato

20.01.2026

BJØRNSONS VEI 2 - 3905/1010/0/263/0/0

TG 0 0

TG 1 5

TG 2 4

TG 3 0

TG IU 1

Befaring utført den 08.01.2026 av:



Rørleggermester Arild Lysebo
Bjerkelund-gård avd. Kvelde
Taksering

Kveldeveien
183
3282 Kvelde

+4797725610
arildlysebo@outlook.com



Sertifisert takstmann



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkelte takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

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 TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BJØRNSONS VEI 2 - 3905/1010/0/263/0/0

2/18

Tilstandsgradene	
TG 0  Ingen avvik Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.	
TG 1  Mindre eller moderate avvik Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.	
TG 2  Vesentlige avvik Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.	
TG 3  Store eller alvorlige avvik Tilstandsgrad 3 gis 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 Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.	
Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:	

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen	
- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. - Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). - Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant. - I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen. - Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold	
Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.	
For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å dekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.	
Forutsetninger	
- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. - Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten. - Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen. - Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.	
Formål	

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå	
Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).	
Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.	
Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.	
Tilleggsundersøkelser	
Piper og ildsteder: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.	
Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.	
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.	
Øvrig info	

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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 TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.

Om boligen	
Adresse: Bjørnsons vei 2 , 3117, TØNSBERG	
Matrikkel: 3905/1010/0/263/0/0	
Boligtype: Leilighet	
Byggeår: 1970	
Tomt: 4 580.50 m²	
Hjemmelshaver(e): Jørgen Einang	
Rekvirent: Hjemmelshaver	
Tilstede på befaring: Hjemmelshaver	
Byggemetode: Blokken er av betongelementer med fasadeplater utvendig. Flatt tak trolig tekket med papp. Vinduer av isolerglass.	
Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunal	
Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunal	
Adkomst: Offentlig	
Overordnet faglig vurdering:	
Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.	
Hindringer på befaringsdagen	
Ingen hindringer på befaringsdagen.	
Vesentlige endringer/oppraderinger etter byggeår:	
Nei	
Øvrig informasjon om oppdraget	

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-I): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Soverom: Manglende ventilasjon på soverom. Målt til 7 m2

Kjøkken: Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesodkjente tegninger?
Boligens planlesning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 24.09.1975
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

BJØRNSONS VEL 2 - 3905/1010/07/263/0/0

2

Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass. Skiftet i 2023

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra 1990
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostempler fra: 2023

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

- Levetid:
- 1 Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
 - 1 Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
 - 1 Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
 - 1 Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BJØRNSONS VEL 2 - 3905/1010/07/263/0/0

3

Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekkt?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Støpt dekke som er tekktet med papp/membran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

- Levetid:
- 1 Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.



BJØRNSONS VEL 2 - 3905/1010/07/263/0/0

4

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Bilde

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Levetid:

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Bilde

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

13/18

5

Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik skal angis.
Ingen nivåforskjell mellom rom.
Lokalt avvik <10 mm. Totalt avvik <15 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

6

Soverom

TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Manglende ventilasjon på soverom. Målt til 7 m2

14/18

42

43

7

Kjøkken

TG 2



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

 Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde


15/18

17/18

16/18

8

VVS

TG 2



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Loft

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet felles varmtvannstank.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

15/18

17/18

16/18

9

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for taksmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Fast tilkobling av varmtvannsbereder må utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

15/18

17/18

16/18



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
6 kg pulverapparat

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
1 stk røykvarsler

11

Kjellerbod

Kjellerbod
Kjellerboden er arealmålt med laser. Totalt m2 BRA
Kjellerboden har dør med låsefunksjon.

12

Bod på balkon

Kjellerbod
Boden er mål til 1,13m2

15/18

17/18

16/18

44

45

Plankartet angir plassering av støyskjerm innenfor område for *Annen veigrunn grøntareal* mot Ringvei syd (FV 311). Endelig plassering, høyde og utforming skal fastsettes ifm detaljregulering.

§ 3.4 Luftkvalitet
T-1520 eller til enhver tid gjeldende retningslinje for luftkvalitet skal legges til grunn for vurdering av luftkvalitet. Sonene skal tas inn som hensynssoner i detaljplanene. Videre skal det utarbeides en klimaanalyse som beskriver hensynet til kaldluftsdrenasje og stagnasjonssoner i forhold til bygningers plassering.

§ 3.5 Tilrettelegging for fjernvarme
Nybygg skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessige bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 3.6 Renovasjonskrav
Det stilles krav til felles renovasjonsløsninger. Renovasjonsløsninger for byggetiltak legges under bakkenivå eller i bebyggelsen.

§ 3.7 Byggegrense mot vei
Byggegrense mot Halfdan Wilhelmsens Alle fremgår av plankartet. Byggegrense mot kommunal vei er lik formålsgrense der ikke annet fremkommer av plankartet. For ny vei over gbnr 1008/86 skal byggegrense fastsettes gjennom detaljregulering.

§ 3.8 ROS-analyse
I forbindelse med detaljregulering skal det utarbeides ROS-analyse. Analysen skal redegjøre for risiko ved flom og springflo og dokumentere tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelse mot en 200-årsflom. ROS-analysen skal vurdere laveste gulvnivå og utrede tiltak mot flom og springflo.

§ 3.9 Håndtering av overvann
Håndtering av overvann skal skje gjennom fordrøyning ved å i størst mulig grad sikre tilbakeføring til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Vann og overvann skal søkes utnyttet slik at det blir et positivt element på stedet.

Dette kan skje gjennom å gjøre vannet synlig og tilgjengelig, samt bruk av vegetasjon som fordrøyning. Grønne tak bør vurderes som eget fordrøyningstiltak av regnvann.

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

§ 3.11 Hensyn til Presterødkilen naturreservat
Bygningsfasader med speilvirkning mot reservatet tillates ikke. Varemottak o.l. må vende bort fra reservatet. Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen må ikke finne sted i perioden 1. april - 30. august.

§ 3.12 Lokal stabilitet
Det skal i forbindelse med detaljregulering gjennomføres en geoteknisk utredning som dokumenterer at lokal stabilitet er tilstrekkelig ivare tatt og eventuelt angi tilstrekkelig avbøtende

tiltak for å sikre dette. Utredningene må inkludere effekten av eventuell poretrykksoppbygging som følge av pelefundamentering av nybygg, og poretryksmålere må i så fall installeres.

§ 3.13 Leke- og uteoppholdsareal
For hver boenhet avsettes minimum 30 m² til lek og uteopphold.

Der det tilrettelegges for uteopphold på tak/underetasje for bilparkering skal det sikres etablering av grønnstruktur både i form av grønt dekke og beplantning som busker og trær. Det skal dokumenteres tilstrekkelig dimensjonering av bærende konstruksjoner og dekke, samt tilstrekkelig kotehøyde for å kunne bære jorddekke egnet for etablering av buskvegetasjon.

Uteoppholdsarealet skal beplantes, utformes med sitteplasser og tilfredsstillende solforhold skal dokumenteres.

Det er krav til felles lekeplass ved etablering av mer enn 4 boenheter. Inntil 20 boenheter skal ha et lekeareal på minimum 75 m2. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 1-12 år og ha minst 3 apparater og sitteplasser.

Det er krav til områdelekeplass på minimum 600 m2 ved utbygging av mer enn 30 boenheter. Områdelekeplassen skal utformes for barn og unge i alderen 6-15 år og deler av arealet skal tilrettelegges for ballaktiviteter og andre arealkrevende aktiviteter.

§ 3.14 Grunnforurensning
Det skal i forbindelse med detaljregulering redegjøres for potensiell forurensing i grunnen.

§ 3.15 Detaljreguleringsplan
I forbindelse med detaljregulering skal det som et minimum defineres tilstrekkelig areal og beskrive utforming av bla. :

- plassering av bebyggelse
- grønnstruktur
- uteoppholdsareal og lekeplasser
- renovasjon
- støyskjerming
- adkomst og frisiktsoner
- varelevering og kjøremønster
- bil- og sykkeloppstillingsplasser

§ 4 Bebyggelse og anlegg

§ 4.1 Parkering
For boligområdene skal utendørs parkering ikke utgjøre mer enn 10 % av arealet, og for kombinerte formål ikke mer enn 30 % av tomtearealet. Parkeringsarealer på bakkeplan skal deles opp i mindre områder med hjelp av beplantning. Det skal legges vekt på en bytilpasset utforming og et stort innslag av beplantning. Det skal avsettes minimum 2 HC-plasser per felt. Parkeringsplasser på tak skal overbygges.

Arealkategori	Grunnlag pr. p-plass	Bil	Sykkel
Bolig	under 50 m ² bra	Min 0,2 Maks 0,5	Min 1,5
Bolig	over 50 m ² bra	Min 0,5 Maks 1	Min 2
Kontor, tjenesteyting, forretning	100 m² bra	Maks 1	Min 2
Forretning	50 m² bra	Maks 1	Min 0,1

§ 4.2 Krav til utforming
Nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk med fasader orientert mot gaten. Det skal stilles høye krav til kvalitet innenfor planområdet. Områdene skal sikres variasjon når det gjelder bygningstyper, utforming og byrom.

§ 4.3 Byggehøyder
I forbindelse med detaljregulering skal det sikres at bebyggelsen brytes opp i flere volumer og at høydevariasjonen angitt per felt ivaretas. Hensikten med volum- og høydevariasjonen er å sikre opprettholdelse av en god visuell kontakt med den bakenforliggende landskapskonturen. Byggehøyder er angitt per felt. Det er videre angitt retningslinjer for etasjeantall og utnyttelsesgrad.

§ 4.3.1 Boligbebyggelse - 1b
Maksimal byggehøyde er c +16.
Bebyggelsen utformes i inntil 4 etasjer med en BRA i størrelsesorden 3000 m2.

§ 4.3.2 Kombinert formål bolig/kontor/tjenesteyting – Felt 1a
Maksimal byggehøyde er c +16.
Bebyggelsen utformes i inntil 4 etasjer med en BRA i størrelsesorden 4000 m2.

§ 4.3.3.Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting - Felt 2a og 2b
Maksimal byggehøyde mot Halfdan Wilhelmsens Alle er c +17. Maksimalt 20 % av fotavtrykket for øvrig bebyggelsen tillates til c +23, forutsatt at hensynet til siktlinjer mot Solvangåsen (sett fra fuglekikertårnet) og Sykehusåsen (sett fra toppen av Presterødbakken) opprettholdes.

Bebyggelsen utformes i 4 etasjer med en mindre del /deler opp til 6 etasjer med en BRA i størrelsesorden 3800 m2 for felt 2a og 4300 m2 for felt 2b.

§ 4.3.4 Kombinert formål bolig/forretning - Felt 3

Bebyggelsen skal ha en variasjon mellom c +17 og +23. Maksimalt 50 % av fotavtrykket tillates til c+23 forutsatt at den utformes som slanke bygningskropper og at hensynet til siktlinjer mot

Solvangåsen (sett fra fuglekikertårnet) og Træleborg (sett fra toppen av Presterødbakken) opprettholdes.
Bebyggelsen utformes i 4 etasjer med mindre deler opp til 6 etasjer og med en BRA i størrelsesorden 5300 m2.

§ 4.3.5.Kombinert formål bolig/forretning/kontor/tjenesteyting - Felt 4

Maksimal byggehøyde mot Halfdan Wilhelmsens Alle er c+17. For øvrig bebyggelse tillates en mindre del/deler av fotavtrykket (maksimalt 20 %) til c +23 forutsatt at hensynet til siktlinjer mot Solvangåsen (sett fra fuglekikertårnet) og Sykehusåsen (sett fra toppen av Presterødbakken) opprettholdes.
Bebyggelsen utformes i 4 etasjer med en mindre del /deler opp til 6 etasjer og med en BRA i størrelsesorden 15000 m2.

§ 4.3.6.Kombinert formål forretning/ kontor/ tjenesteyting - Felt 5

Maksimal byggehøyde mot Halfdan Wilhelmsens Alle og Ringvei syd er c +17. Maksimalt 20 % av fotavtrykket for øvrig bebyggelsen tillates til c +23, forutsatt at hensynet til siktlinjer mot Solvangåsen (sett fra fuglekikertårnet) og Sykehusåsen (sett fra toppen av Presterødbakken) opprettholdes.

Bebyggelsen utformes i 4 etasjer med en mindre, tilbaketrukket 5. etasje og med en BRA i størrelsesorden 8500 m2.

§ 4.4 Krav til vurderinger innenfor det enkelte felt

§ 4.4.1 Felt 1a
Innenfor feltet skal minimum 70 % av totalt BRA tilrettelegges for boligbebyggelse. Kontor og tjenesteyting skal plasseres i de støytatte arealene i nord mot Slagenveien. I forbindelse med detaljregulering skal det ut fra sammensetning av formål/funksjoner vurderes fordeling av trafikk på hhv. K5 og K1. Det skal redegjøres særskilt for kjøremønster/varelevering og hvordan dette løses mht. å ivareta trafikksikkerhet for beboere i området samt å sikre et trivelig bomiljø.

§ 4.4.2 Felt 2a og 2b
Det skal redegjøres særskilt for kjøremønster/varelevering og hvordan dette løses mht. å ivareta trafikksikkerhet for beboere i området og å sikre et trivelig bomiljø. Boligbebyggelse skal henvende seg mot syd. I forbindelse med detaljregulering skal det ut fra sammensetning av formål/funksjoner vurderes fordeling av trafikk på K2 og K3. Gatetun GT skal inngå i planområdet for feltet.

Forretning, kontor og tjenesteyting skal ha adkomst via K3.

Innenfor felt 2a skal boligbebyggelse ha adkomst via K2.

§ 4.4.3 Felt 3
I forbindelse med detaljregulering skal det ut fra sammensetning av formål/funksjoner vurderes fordeling av trafikk på hhv K2 og K3. Boligbebyggelse skal ha adkomst via K2 og forretningsareal via K3. Dersom kombinert formål opprettholdes i detaljplanen, skal det redegjøres særskilt for kjøremønster/varelevering og hvordan dette løses mht. å ivareta trafikksikkerhet for beboere i området og å sikre et trivelig bomiljø.

§ 4.4.4 Felt 5
Dersom det i detaljreguleringen tilrettelegges for formål bevertnng, skal behov for ny fotgjengerkryssing av Halfdan Wilhelmsens Allé vurderes. Planforslaget skal videre beskrive behov for og utrede eventuelle avbøtende tiltak for å forhindre uønsket kryssing av Halfdan Wilhelmsens Allé langs planområdet og sikre gjennomføring av disse.

§ 4.5 Fordeling forretningsareal
Maksimalt tillatt bruksareal forretning er angitt per grunneiendom. Ved overføring av forretningsareal til annen eiendom forutsettes tinglyst avtale.

Gbnr	Forretningsareal m2 bra
1008/103	273
1008/94	137
1008/38	1274
1008/39	1001
1008/40	910
1008/41	865
1008/44	1001
1008/55	819
1008/96	1 456
1008/97	1 364
SUM	9100

§ 5
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjørevei
Alle nye veianlegg skal gis en bytilpasset utforming, der estetiske hensyn skal vektlegges. Det skal i forbindelse med detaljregulering vurderes tilrettelagt for felles adkomst og felles parkeringsanlegg innenfor feltene. Endelig plassering av avkjørsler med tilhørende frisksoner til det enkelte felt/eiendom skal fastsettes i detaljreguleringsplan. Det tillates som hovedregel ikke kantparkering.

§ 5.2 Kjørevei K4
Det forutsettes at varelevering for felt 4 og felt 5 løses inne i bygg eller tilrettelegges på slik måte at store biler kan vende gjennom å rygge inn på byggeområdet. Alternativt må det etableres en snuhammer i veienden.

§ 5.3 Gatetun
Arealet skal tilrettelegges for myke trafikanters ferdsel og fungere som en kobling mellom fortau F2 og F3. Arealet kan utover dette eventuelt opparbeides med beplantning og møblering.

§ 5.4 Annen veigrunn – grøntareal
Grøntarealet skal anlegges med lav grønn vegetasjon i kombinasjon med allétrær. Vegetasjon må ikke hindre fri sikt. Det tillates etablert støyskjerm innenfor området. Støyskjerm angitt i plankartet er retningsgivende og endelig utforming/plassering kan justeres ifm støyvurdering i de påfølgende detaljreguleringsplanene.

§ 6
Hensynssoner

§ 6.1 Faresone - Ras og skredfare H310_
Området er kartlagt kvikkleiresone med lav faregrad. Det vises til bestemmelsenes § 3.12.

§ 7
Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Tilrettelegging for kollektiv
Dersom det ved søknad om igangsettingstillatelse innenfor feltene er startet opp kollektivbetjening over Sykehusområdet skal midlertidig kantstopp for buss i Halfdan Wilhelmsens Alle opparbeides.

§ 7.2 Samferdselsanlegg

§ 7.2.1 Felt 1a og 1b
Før det gis igangsettingstillatelse til boligformål, skal fortau og grønnstruktur være etablert mot K5.

§ 7.2.2 Felt 2a, 2b, 3 og 4
Før det gis igangsettingstillatelse til utvidelse av forretningsareal, skal K3 være opparbeidet med fortau og vendehammer.

§ 7.2.3 Felt 2a og 2b
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltene, skal gatetun GT og fortau F1 og F2 være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse til boligformål innenfor felt 2a, skal kjørevei K1 og K2 være ferdig opparbeidet.

§ 7.2.4 Felt 3
Før det gis igangsettingstillatelse til bolig innenfor felt 3, skal kjørevei K1 og fortau F1 være ferdig opparbeidet. Inntil K2 blir ferdig opparbeidet skal veien stenges med bom for å hindre gjennomkjøring til Heimdalssvingen.

§ 7.2.5 Felt 4
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt 4, skal fortau F4 være ferdig opparbeidet.

§ 7.2.6 Felt 5
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor felt 5, skal kjørevei K4, deler av fortau F4 langs K4 og ut til Halfdan Wilhelmsens Alle være ferdig opparbeidet og snumulighet i bygg eller i veienden være etablert.

§ 7.3 Annen veggrunn – grøntareal
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor feltene, skal grøntareal langs feltet mot Ringvei syd være opparbeidet iht utomhusplanen.

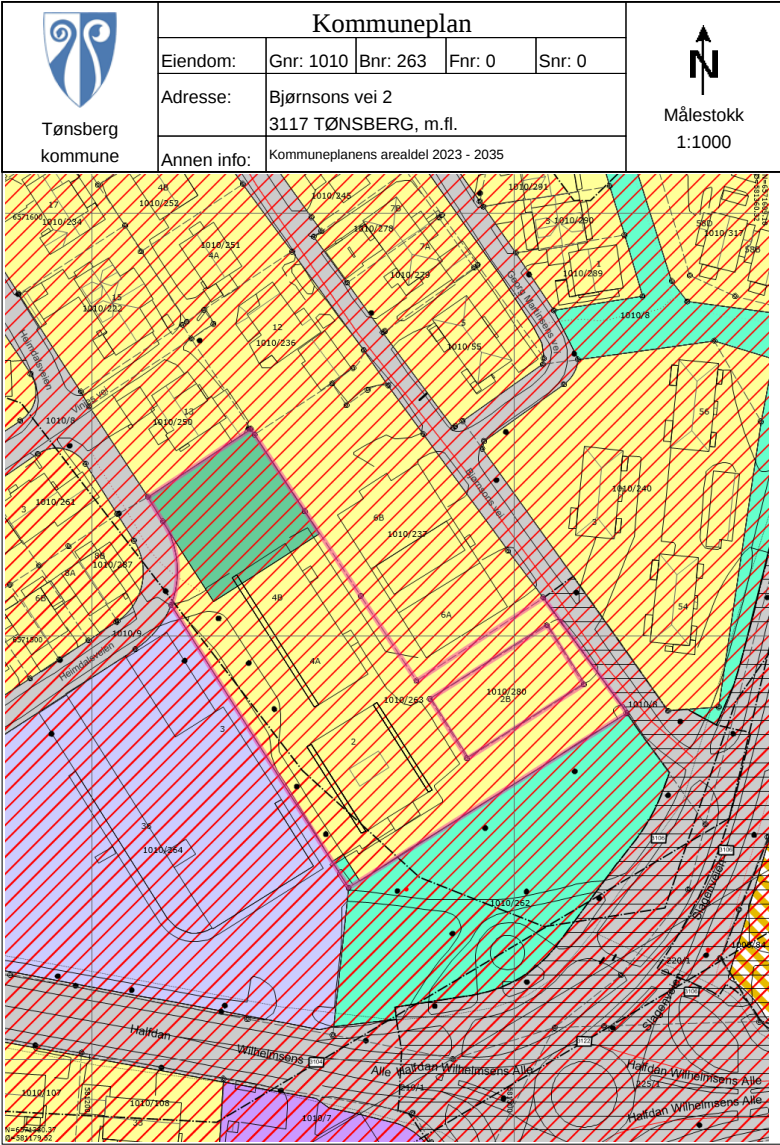
§ 7.4 Skole og barnehagedekning
Før det gis rammetillatelse til boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagedekning.

§ 7.5 Gang- og sykkelveiforbindelse til Stensarmen
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet, skal nødvendige tiltak på gang- og sykkelveitrasé mellom Kilen og Stensarmen være gjennomført.

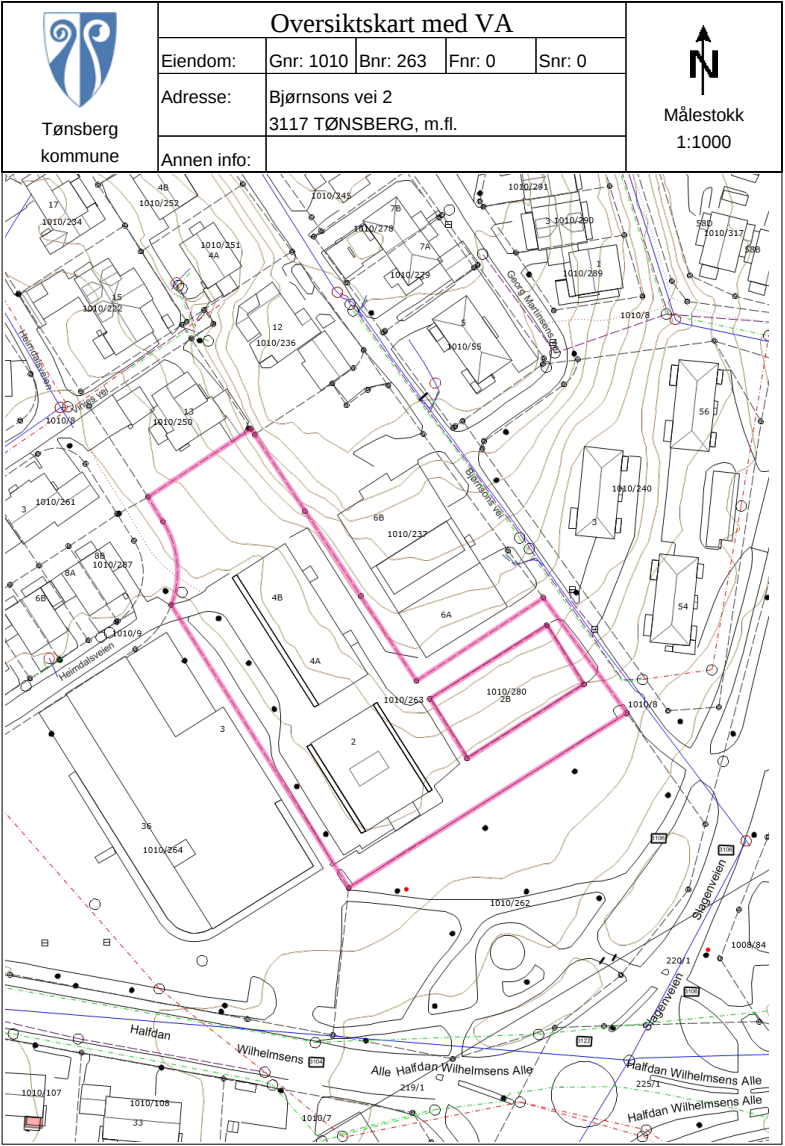
Nødvendige tiltak er:
Skilting av forbud om parkering i Tjøllinggata mellom Ekmorveien og Træleborgveien.
Etablering av forgjengerfelt i krysset Træleborgveien/Måkeveien.
Etablering av fortau i Måkeveien (areal sikres gjennom plan for Biltema).
Skilte sykkeltrasen fra kryssområdet Slagenveien/Tjøllinggata
Etablere fortau i Slagenveien mellom Industrigaten og Heimdalskrysset

Vedtatt i Tønsberg bystyre
15.04.2015, sak: 037/15

Rita Regbo
By- og arealplansjef



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Traktorveg
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for detaljeringsoner	Grense for faresoner
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ras- og skredfare	Flomfare
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Annen fare	Boligbebyggelse - Nåværende
Forretninger - Nåværende	Næringsvirksomhet - Nåværende	Uteoppholdsareal - Nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Høydekurve	



Tegnforklaring		
Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Overløp	Sandfangskum	Sluk
Avløp felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Traktorveg	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboкс
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Høydekurve		



TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Øvre Langgate 40 * 11 655

Tønsberg, 25.9.1975

Ferdigattest
(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted H.Wilhelmsens allé 36
Arbeidsart Nybygg
Bygningens art Boligblokk i 10 etasjer. Gr.fl.=478 m2.
Byggherre A/S Høyer Ellefsen v/ark.Kjell Rygge
Byggemelder II II
Ansvarshavende II II

Journalnr. 9/1971
Avsluttende synsforretning 24/9-75

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Tilsynsgebyr kr. 2.520,-



0 0 Z Z J / 46639 Geomatikk


Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

52

53



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon: 33 34 86 24

JplD: 19/74594

Vedtaksdato Saksnummer
12.09.2019 838/19

Wsp Norge AS
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Bjørnsons vei 2 - 4 - 1010/0263 - rehabilitering av avløpsanlegget - Ferdigattest

Søker: Wsp Norge AS, Postboks 185 Sentrum, 0102 OSLO
Tiltakshaver: Borettslaget Bjørnsons vei 2-4, c/o Henning Sørensen Welhavens
vei 19B, 3117 TØNSBERG

Gårdsnr. Bruksnr. Festenr. Seksjonsnr.
1010 0263
Bygningsnummer: 162119591
Tiltakets formål: boligbygg
Tiltakets art: rehabilitering
Arkivsaksnummer: 18/13688
Vedtaksnummer: 089/19



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

Sted Dato Underskrift
Tønsberg 12.09.2019 Tove Westdahl
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Anette Røed
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: ar@partners.no

Deres ref.: 28260004 . Vår ref.: 3278-1-066 Dato: 09.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4
Organisasjonsnr: 950910135
Andelseier: Einang, Jørgen
Medeier:
Leilighetsnummer: 066
Adresse: Bjørnsons Vei 2, 3117 TØNSBERG
Andelsnummer: 66
Gnr: 1010
Bnr: 263
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82651773.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor, den enkelte andelseier kan selv oppgradere sitt abonnement for egen regning. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Borettslaget har 35 garasje plasser, det søkes om plass til styre. Garasjeplass følger ikke med ved salg av leilighet og må sies opp direkte til styret i god tid før fraflytting. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende satser ved leie eller bytting av garasjeplass. Garasjeleie etter gjeldene satser. Det betales depositum på kr. 500,- for leie av portåpner.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94817249463
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo: 51 060 383,00
Innfrielsesdato: 30.06.2064
Type rente: Flytende rente
Terminert i året: 4
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 552,00,-
Herav:

Felleskostnader Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:
4 552,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 365,-
Fradragsberettigede kostnader: 23 254,-
Annen formue: 17 856,-
Gjeld: 434 410,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94817249463
Restsaldo: 427 651,54
Kapitalkostnader: 6 313,64
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 427 651,54,-, 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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Audun Heimdal, e-post: bjornsonsvei2-4@styrerrommet.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 styregodkjenning foreligger.

VEDTEKTER
for
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

- org. nr. 950 910 135 -

Vedtatt på generalforsamling den 27. mai 1975, med endringer vedtatt på generalforsamling den 27.04.1995, 20.04.2006, 03.04.2016, 25.04.2018, 09.05.2019, siste endret 15.05.2023

01. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

"Borettslaget Bjørnsons vei 2-4" er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendommer.

Laget har dessuten til formål å erverve, forestå oppføringen av eller drive andre bygg enn boligbygg (herunder garasjebygg) og andre lokaler, herunder næringslokaler, når formålet er til beste for andelseierne.

Forretningskontoret er i Tønsberg kommune.

02. Andeler - ansvar

Andelene skal være på kr. 100,- - ethundre -. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

03. Andelseiere.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Dog kan Tønsberg kommune eie en andel og Vestfold fylke ni andeler.

Andre enn personer som bor eller skal bo i boligen kan ikke sammen erverve andel på annen måte enn ved arv. Unntak er gjort bl. a. for kreditorer i "lov om borettslag" § 4-2.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating om en eller flere av eierne ikke bor i boligen.

04. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men overdragelsen er ikke gyldig før overdragelsen er godkjent av borettslaget. Godkjenning kan kun nektes om det er saklig grunn.

Nekter borettslaget godkjenning, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom frem til borettslaget. Skjer ikke dette, regnes godkjenning som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før spørsmålet om godkjenning er avgjort.

Den forrige eier av andelen er solidarisk ansvarlig med ny eier for betaling av felleskostnader til spørsmålet om godkjenning av overdragelsen er avgjort.

05. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

06. Boret

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

Andelseieren kan ikke bruke boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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.

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til uforholdsmessig ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Ombygging av egen bolig, og vesentlige endringer på bad, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

07. Bruksoverlating (som utleie).

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle, registrert partner eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, men uansett om brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjennelse. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

08. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører i leiligheten, verandadør på begge sider, vinduer med kammer utvendig og innvendig, rør, sikringsskap, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive kjøkkenbenk m. kraner og rør, vannklosett og servant, apparater, antennekontakt og innvendige flater. Våtrom må eventuelt utbedres, brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskiftinger, men på fasaden kun etter forutgående avtale med borettslaget.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsrør til egen vannlås.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved endringer på bad skal kun fagkyndige stå for arbeidene. Arbeidene skal meldes til styret på forhånd, og det skal opplyses hvilket arbeid som skal gjøres og hvem som er ansvarlig for dets utførelse. Den ansvarlige skal bekrefte skriftlig sitt ansvar til styret. Dokumentene arkiveres av styret.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å gi melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap, herunder forsikrings egenandel, som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15, eller dersom andelseieren utfører skade på borettslagets eiendom. Som skade på eiendommen regnes å montere lås utenfor borettslagets låsesystem.

09. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, inntakssikringer, fiberkabler, 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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon av eller utskifting av felles tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Andelseieren skal gi ad gang 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 nødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

10. Mislighold

Andelseiers brudd på 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.

11. Pålegg om salg

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 laget rett til å kreve andelen solgt.

12. Fravikelse (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

13. Felleskostnader (i stedet for husleie).

Felleskostnadenes størrelse bestemmes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

14. Borettslagets pantesikkerhet

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

15. Styre.

Borettslaget skal ha et styre bestående av en leder og fire andre medlemmer, som velges blant andelseierne ved generalforsamlingen. Leder velges ved særskilt valg. For styremedlemmene skal det velges 2 varamedlemmer, etter nummerorden.

Funksjonstiden for styrets medlemmer og varamedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første nye valgperiode, om begge medlemmene blir valgt samtidig, med mindre dette er avgjort i valget. Leder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret velger eventuelt innen sin midte nestleder og sekretær.

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

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over saker det behandler. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, eventuelt på det neste styremøtet.

16. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede.

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

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

17. Firmategning.

Lederen (ev. nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

18. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Forut for generalforsamlingen skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være på minst 3 dager. Innkalling med vedlegg pr. e-post til dem som har oppgitt sin e-post adresse til styret tilfredsstiller kravet til skriftlig innkalling.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektenes 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

19. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles og eventuelt godkjennes:

- Årsberetning fra styret.
- Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

3.

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4.

Godtgjøring til styret.
5.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i "lov om borettslag" av 06.06.2003.

20. Møteledelse og protokoll.

Generalforsamlingen ledes av leder i styret, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll.

21. Stemmerett og fullmakt

Hver andel representerer en stemme på generalforsamlingen.
En andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Fullmakten skal være skriftlig.

Med de unntak som følger av vedtektenes § 19, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i saker som ikke er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

22. Inhabilitet

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

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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

23. Taushetsplikt

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

24. 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 andre andelseiere eller laget.

25. Revisjon.

Borettslaget skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil ny blir valgt.

26. Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

27. Forholdet til borettslovene.

BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4, TØNSBERG

HUSORDENSREGLER

YTRE ORDEN

01.

Gårdsplass, trappeoppganger, garasje, korridorer og kjellerrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerne, slik som sykler, møbler ski og lignende. Det er forbudt å slå ball og spille fotball på gårdsplassen.
02.

Daglig parkering (ikke lagring) av barnevogner og rullestoler er tillatt i korridorer og trappeoppganger hvis det ikke er til hindring for alminnelig ferdsel.
03.

Kun husholdningsavfall kan kastes i søppelsjakt/søppelrom. Avfallet må pakkes inn og knytes for. For å unngå søl i sjaktene, anmodes beboerne om å levere avfallet direkte i søppelrommet.

ALT annet avfall må hver enkelt selv sørge for å få levert på Taranrød fyllplass.
04.

Enhver forurensning av gårdsplass, oppganger og fellesrom er forbudt. Bilvask er ikke tillatt på borettslagets eiendom. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på plass anvist av styret og til dertil egnede tider.
05.

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
06.

Inngangsdørene i høyblokken skal alltid være låst, i lavblokken låst etter kl. 22.00.

Ingen må slippe for dem ukjente personer inn – selv om disse hevder å ha lovlige ærender.
07.

Parkering av biler er kun tillatt i garasjebygget og på oppmerkede plasser på nedsiden av dette.

Overtredelse av disse bestemmelser kan medføre borttauing UTEN varsel for eiers regning.

Parkeringsplassen er kun beregnet for daglig parkering for beboerne og deres gjester. Langtidsparkering av biler er IKKE tillatt grunnet mangel på plasser, og kan medføre borttauing etter varsel.

Sykler skal settes i sykkelstativ eller sykkelbod.

FELLESROM

08.

Vaskeriet kan bare benyttes av borettslagets beboere samt frisørsalongen.

INDRE ORDEN

09.

Bruk av åpen flamme er forbudt i kjellerboder.
10.

Knuste vindusruter i leilighetene plikter leietakeren omgående å erstatte med nye. Dersom så ikke skjer umiddelbart, er styret berettiget til å foreta utskifting på leietakerens bekostning.
11.

Leietaker kan bli holdt ansvarlig for alle skader på egen og andres leiligheter som følge av bruk av vaske- eller oppvaskmaskiner.
12.

Vinduene i oppgangen i lavblokken må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn, blåst eller kulde.

Den som åpner vinduer er ansvarlig for at de blir lukket igjen etter kort tid, og kan bli erstatningsansvarlig hvis skade inntreffer.

Taklucker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom inngangsdøren til leiligheten.
13.

Leietaker plikter å fjerne snø og is på terrassen og kan bli holdt erstatningsansvarlig ved vannskader som følge av manglende fjerning.

14.

Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan ved helt ekstraordinære forhold allikevel gi skriftlig tillatelse etter søknad.
15.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke spilles musikkinstrument, forårsakes generende støy fra kjøkken eller badetrom, brukes vaskemaskiner eller annet som kan virke forstyrrende på omgivelsene.
16.

Om dagen må det ikke spilles musikkinstrument eller drives musikkøvelser mer enn tre timer, dog ikke mellom kl. 16.00 og kl. 18.00. Musikk- og sangundervisning er kun tillatt med styrets skriftlige samtykke.
17.

Høyttalere for stereoanlegg, TV og radio skal til enhver tid innstilles slik at lyden ikke genererer naboe.
18.

Bruk av boremaskiner og annet støyende vedlikehold er kun tillatt i følgende perioder:
Hverdager: 08.00 – 19.00
Lørdager: 10.00 – 16.00
Søndager og helligdager: IKKE tillatt. VIS HENSYN !!
19.

Grilling med gass og strøm på egen veranda er tillatt, men bruk av kull og all annen åpen ild er forbudt. Beboer bes vise hensyn til sine naboer i forhold til hva som grilles og når med tanke på matlukt. Grilling er kun tillatt i tidsperioden 18.00-21.00

VEDLIKEHOLDSPLIKT

20.

Leietager plikter å vedlikeholde sin leilighet inkludert terrasse (gulv, vegger og tak), dører, vinduer og vindukarmer innvendig og utvendig slik at disse til enhver tid er i håndverksmessig god stand. Denne vedlikeholdsplikt omfatter også ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning av vann og strøm. Videre omfatter vedlikeholdsplikten antennekontakter, fornyelse av tapeter, maling og annen oppussing og istandsettelse.

Alt arbeid som leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en håndverksmessig forsvarlig måte. Oppfylles ikke denne forpliktelsen, har styret rett til å la vedlikeholdsarbeidet utføre for leietakers regning, og ta siitt utlegg hertil dekket av innskuddsbeløpet.
21.

Leietaker plikter å behandle sin leilighet og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og blir ansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, så som flyttefolk, betjening av varetransport eller lignende, samt fremleietakere eller andre personer som han har gitt adgang til blokkene.

Den erstatningsplikt leietaker har, omfatter også alle utgifter som følger med utrydding av utøyt.
22.

Leietaker skal ved utflytting tilbakelevere sin leilighet ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i god og håndverksmessig forsvarlig vedlikeholdt stand.

Fast inventar som er blitt anbragt i lokalene, må ikke fjernes uten styrets godkjennelse. Leietakerens rettigheter til sådant inventar tilfaller borettslaget uten godtgjørelse.
23.

Leietaker plikter å følge de pålegg styret måtte gi m. h. t. oppussing i forbindelse med fraflyttingen. Ved fraflytting av leilighet skal beskjed gis til styret, som har anledning til å foreta inspeksjon av leiligheten.

Etter slik inspeksjon kan styret, med rimelig begrunnelse, gi pålegg om oppussing av hele eller deler av leiligheten. Dersom denne oppussing ikke er påbegynt ved fraflytting, kan styret la arbeidet utføre for leietakers regning.

GENERELT

Som husordensregler gjelder også de til enhver tid gjeldende instruks for vaskeri, garasjebygg og antenneanlegg.

Leietaker blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Han er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Vedtatt av styret i Borettslaget Bjørnsons vei 2-4, Tønsberg, den 12. februar 1991, samt en mindre endring i 2008 og 2019-

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

Organisasjonsnummer: 950910135
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Folkvang, ved Meny Tolvsrød.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Nina Stenbakk er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Nina Stenbakk foreslått. Som protokollvitner ble Tutta Lunder foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat underskudd kr. 2 889 287,-til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat underskudd overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Audun Heimdal

Følgende stilte til valg:
Audun Heimdal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Britt Heidi Bondal
Lisa Krüger Nergaard

Følgende stilte til valg:
Britt Heidi Bondal
Lisa Krüger Nergaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sjur Andresen
Aina Vibeke Kjærlid

Følgende stilte til valg:
Sjur Andresen
Aina Vibeke Kjærlid

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Lensberg

Styrets årsrapport

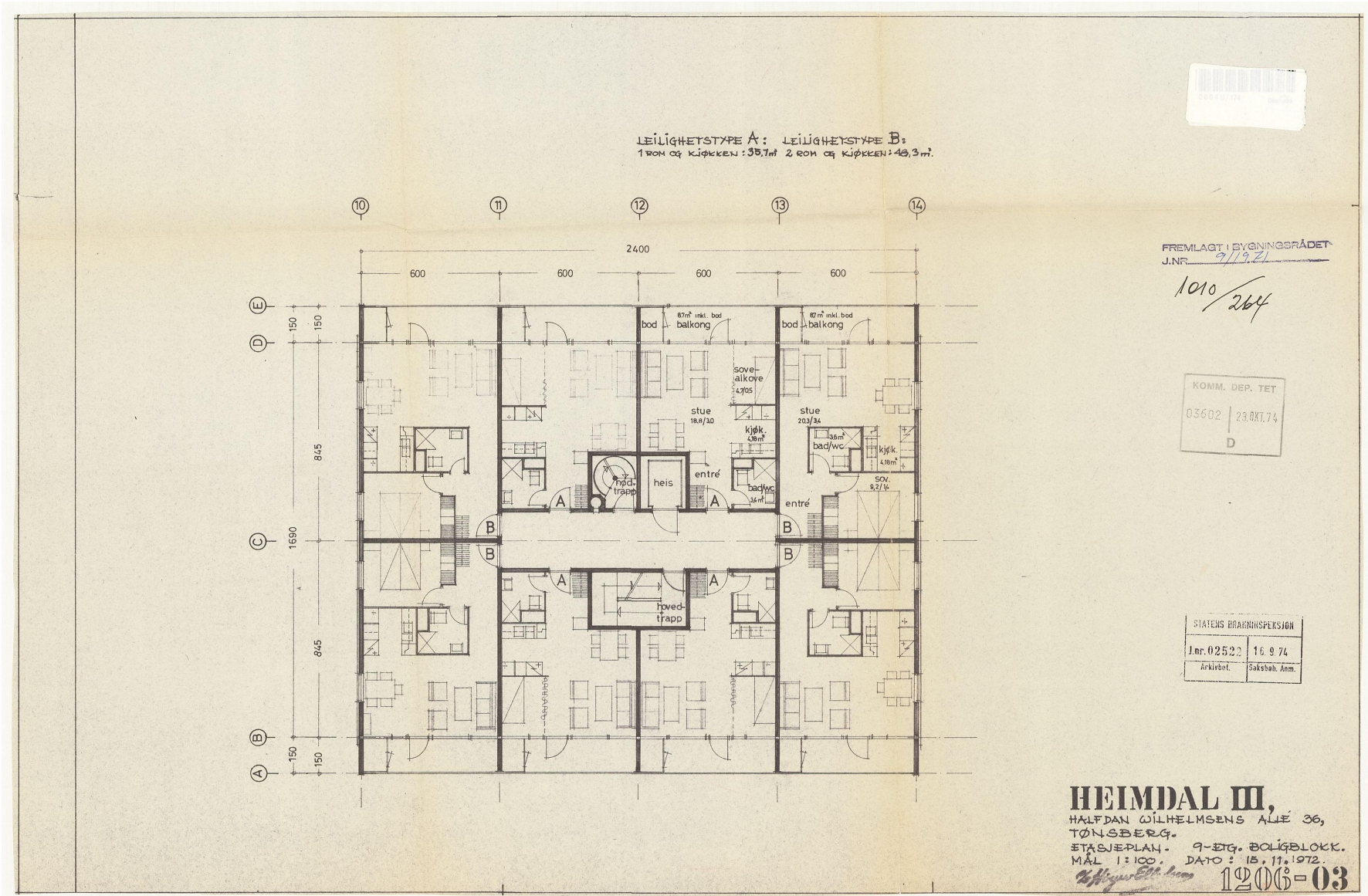
Styrets arbeid i året 2024-2025.
Styret har bestått av: Audun Heimdal (styreleder), Einar Aarskog (Nestleder), Lena Foss (styremedlem), Christian Steen-Hansen(styremedlem) og Edel Marian Nilsen(styremedlem). Varamedlemmer har vært Aina Kjærlid og Britt Bondal.

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter. Utover dette har styret vært involvert i prosjektet med takfornyng hvor vi som byggherre har vært til stede på møter hver annen til tredje uke samt befaringer underveis i prosjektets progresjon. Her har styret vært representert ved styreleder. Takfornyng ble utført etter dagens standard med ny isolasjon blåst inn i alle kriker og kroker på loftene. Dugnad ble gjort i omganger før 17. Mai 2024. Før 17.mai ble også en skiltstolpe som har stått i garasjen i årevis og samlet støv gjort om til en liten flaggstang som er plassert ved hovedinngangen til høyblokken. Hva angår fremtidige planer for oppgradering og vedlikehold, så må vi være klar over at vi bor i gamle bygninger, men de store dyre tingene er nå i all hovedsak unnagjort. Som følge av store nødvendige rehabiliteringsprosjekter som er finansiert med felles låneopptak, merker vi godt renteøkningene som kom på igjennom fjoråret, og må være veldig forsiktige en stund med hva vi bruker penger på. Bygningsmessig påkost blir derfor holdt på et nødvendig minimum inntil rentene går litt ned igjen med hensyn til å i det lengste unngå unødvendige økninger i fellesutgifter utover normal regulering etter prisindeks.

Vår renholder gjennom mange år sluttet sommeren 2024, og vi inngikk avtale med Oseberg miljø om renhold etter avtalt renholdsplan. Vi har fått en hyggelig effekt av det i form av en noe lavere renholds kostnad enn vi har hatt tidligere. Vaktmesterservice stiller som før med allsidig kompetanse på flere fagfelt, og er flink til å komme oss i møte med hjelpen vi trenger både etter avtalt plan, og ved etterspørsel fra styret. Faste styreoppgaver utover det uforutsette som oppstår er eksempelvis kontroll og godkjenning av faktura fra diverse leverandører, oppfølging av leiekontrakter, godkjenning av nye andelseiere, bestilling av nøkler osv. når behov for dette oppstår. Arbeidsoppgavene er veldig varierte, og fordeles innad i styret etter hva hvert enkelt styremedlem ønsker å påta seg i forhold til tidsmessig kapasitet og kunnskap om området.

Samarbeidet innad i styret har også i år vært preget av et godt samarbeidsklima.

For styret: Audun Heimdal, styreleder.



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 eiendom (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 biopøiser/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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg.

Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransseorganisasjon for eiendomsmeglerne

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1, november 2021

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 budforhøvelser, 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
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.

- 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:

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

Betegnelse:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: ☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 21.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

