

Banebakken 35

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Banebakken 35

24

Beliggenhet

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter

Banebakken 35

Prisantydning	2 890 000
Fellesgjeld	2 780 000
Omkostninger	19 446
Totalpris	5 689 446

Fellesutgifter	16 806 pr. mnd.
Bruksareal	92,0 m ²
BRA-I	84,0 m ²
BRA-E	8,0 m ²
TBA	20,0 m ²
Soverom	2
Etasje	1
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	1 750 m ²
Byggeår	2024

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

Banebakken 35

Velkommen til Banebakken 35!

Her får du en helt ny og meget tiltalende 3 roms leilighet som er moderne og svært tiltalende innredet. Leiligheten ligger praktisk til i 1. etg med trappefri adkomst, samt stor markterasse med gode solforhold. Med leiligheten følger det parkering i p-kjeller med heisadkomst. Mulighet for å innfri fellesgjeld.

Boligen ligger helt på enden av Teieparken. Leiligheten ligger på hjørnet i 1 etg. og inneholder: Entre/gang, separat toalett, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken med utgang til sydvendt terrasse, bod. Leiligheten er praktisk utformet og gir gode muligheter for møblering. Store vindusflater slipper inn godt med lys. Det er montert utvendig screens på flere vinduer.

Fra leiligheten er det gåavstand til sentrum og Brygga i Tønsberg.

Garasjeplass og bod i kjeller.

- Mulig å innfri fellesgjeld og avdragsfrihet på fellesgjeld
- God planløsning
- Garasjeplass
- Lave kjøpsomkostninger





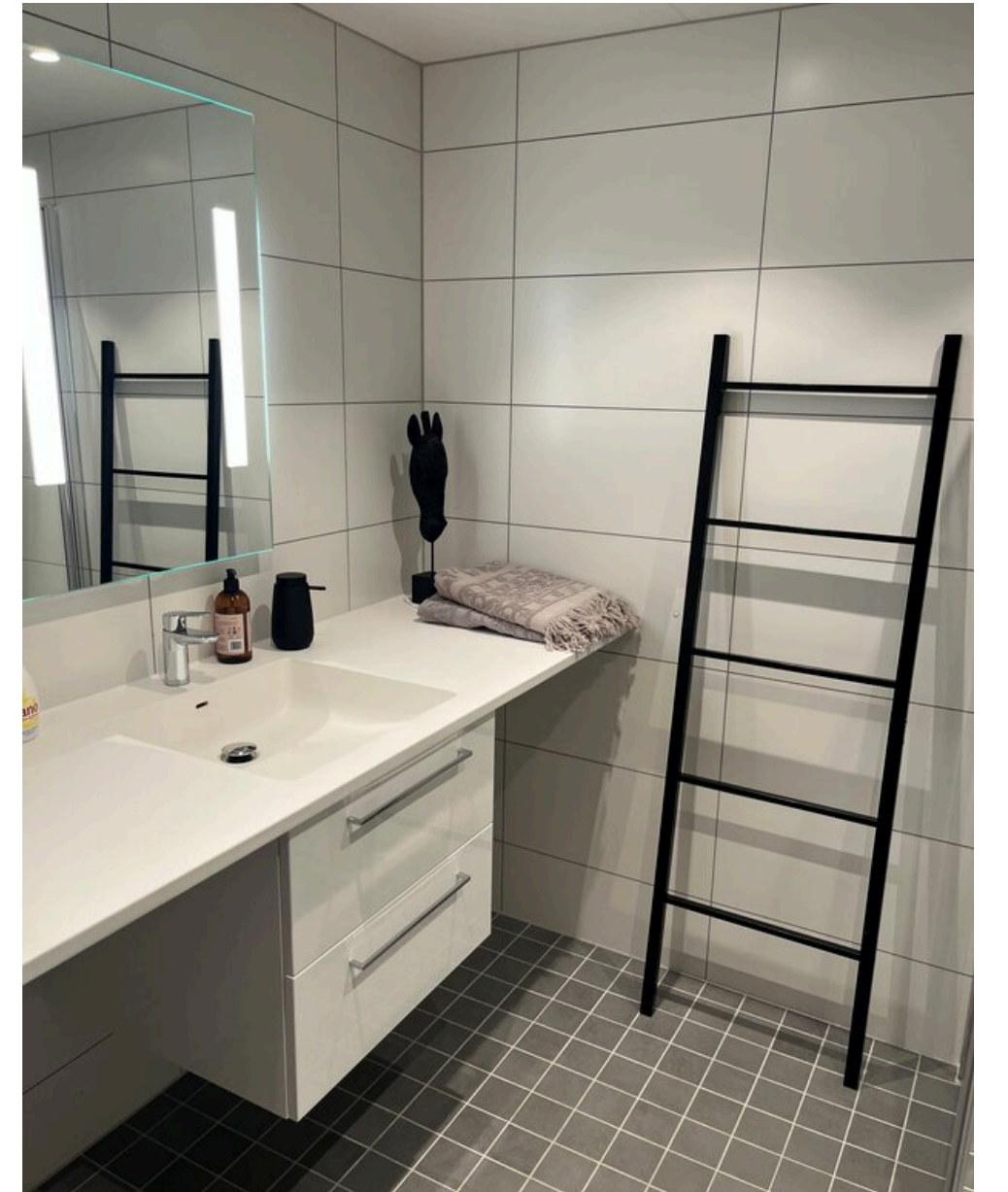














Beliggenhet

Leiligheten ligger supersentralt og meget attraktivt til, midt mellom Teie og Tønsberg. Med sin vestvendte orientering, uten høye bygninger foran, ligger leiligheten svært godt til på området med en av de bedre solforholdene.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til alt Tønsberg sentrum har å by på!

Flotte, ærverdige Teie hovedgård ligger like ved eiendommen, samt Tønsberg kystkultursenter, Riggerloftet og Teie Ubåtstasjon. Forøvrig kort vei til historiske Kikut Husmannsplass i Teieskogen som er et populær turområde. I Teieskogen er også en lysløype hvor det prepareres skiløyper når vinteren er snørrik. I utkanten av skogen ligger Nøtterøyhallen, et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og utendørs treningsapparater. Teie Torv med rikt servicetilbud er i gåavstand av eiendommen. Her er feler spisesteder, kjøpesenter, bank, vinmonopol, bakeri, forretninger, frisør med mer. Nedenfor Teie torv er Rosahaugparken, en idyllisk perle med store plenområder, to dammer, fotballbane og bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden av Rosahaugparken ligger Rosanesstranda med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Helsestien i kommunen passerer forbi badeplassen. På Borgheim er et bakeri med kafé og kommuneadministrasjon med kulturhus, samt en flott 18-hulls golfbane. På snørrike vintre kjøres det opp skiløyper ved golfbanen. Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs med fjorden. Idylliske Teieskogen med flotte turområder ligger i kort gangavstand og byr på god rekreasjon året rundt.

Bussholdeplasser like ved eiendommen med hyppige avganger til sentrum og videre utover Nøtterøy/Tjøme.

Banebakken 35

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Offentlig transport

🚍 Banebakken Linje 116A, 116B	1 min 🔄 0.3 km
🚍 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	7 min 🔄 2.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	29 min 🔄

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	15 min 🔄 1.3 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	7 min 🔄 2.4 km
Færder Videregående skole 750 elever	9 min 🔄 0.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	7 min 🔄 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Zeiner	13 min 🔄
🚗 Kople Teie Torv Tønsberg	13 min 🔄

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

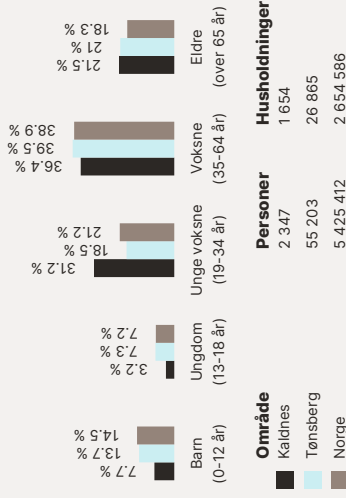
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	1 min 🔄 0.4 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 🔄 0.5 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 🔄 1.2 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	2 min 🔄 0.9 km
Rema 1000 Oseberg Post i butikk, PostNord	11 min 🔄 1 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



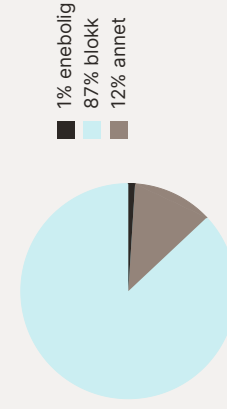
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

🏆 Bryggerjordet Balløkke Ballspill	8 min 🔄 0.7 km
🏆 Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	10 min 🔄 0.9 km
🏆 Fresh Fitness Tønsberg	12 min 🔄
🏆 Sporty24 Nøtterøy	3 min 🔄

Boligmasse



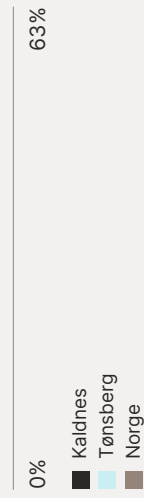
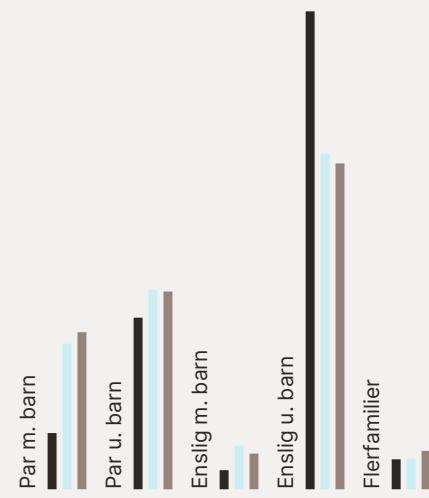
Varer/Tjenester

🏪 Bellevuesenteret	13 min 🔄
🏪 Apotek 1 Teie torg	12 min 🔄

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

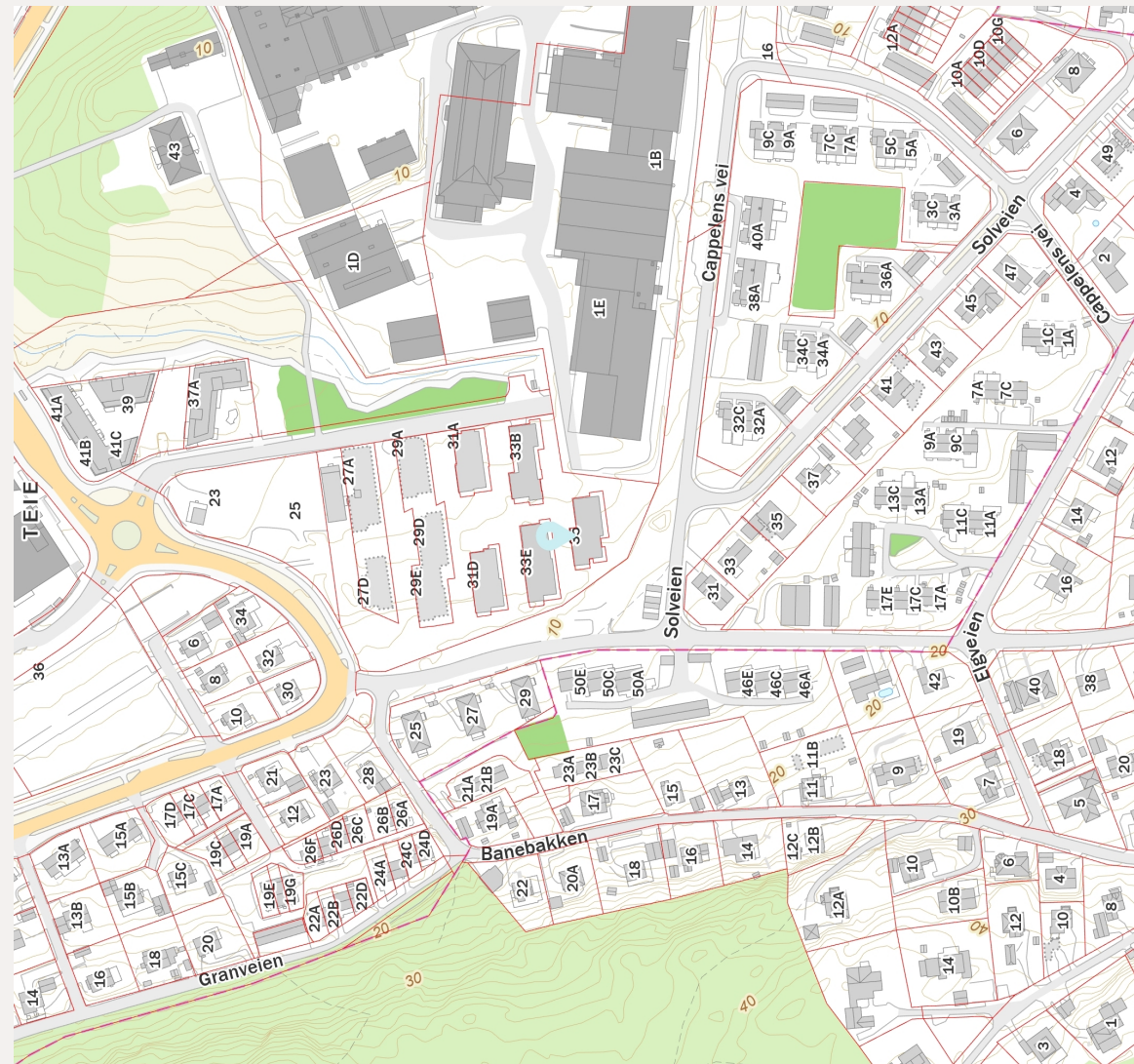
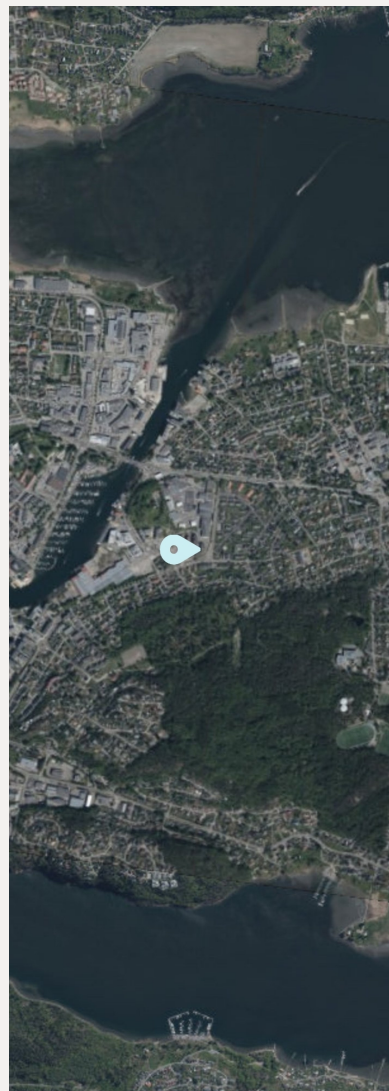


Sivilstand

Sivilstatus	Kaldnes	Tønsberg	Norge
Gift	26%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	16%	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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





Innhold

Leiligheten ligger helt på enden av Teieparken. Leiligheten ligger på hjørnet i 1. etasje og inneholder: Entre/gang, separat toalett, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken med utgang til terrasse, bod. Garasje plass og bod i kjeller.

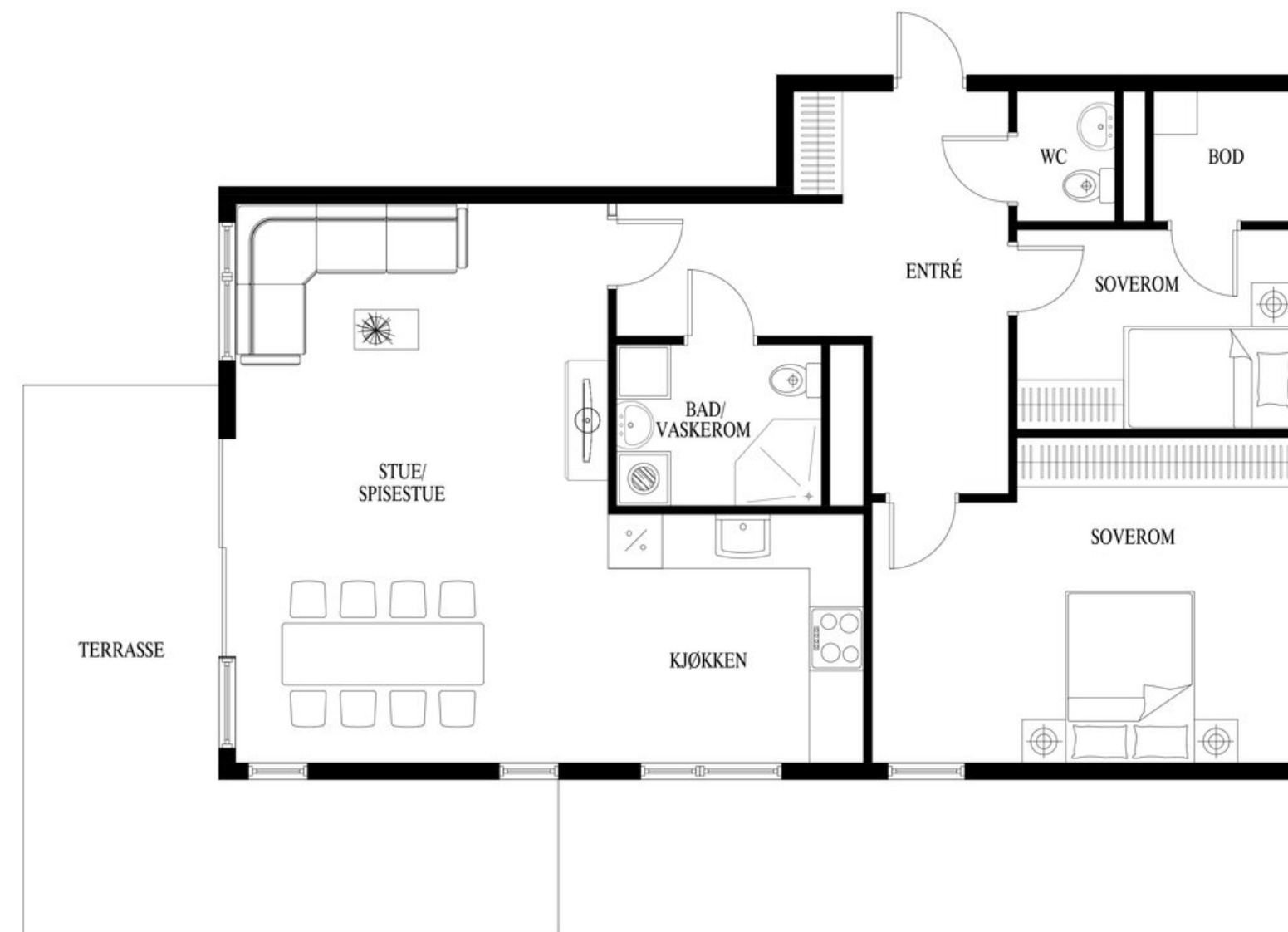
Til borettslaget følger det med gjesteleilighet, selskapslokale og oppstillingsplass til sykler, samt eget vaskerom for sykler.

BRA 92,0 m²

BRA-I 84,0 m²

BRA-E 8,0 m²

TBA 20,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 92,0 m²

- BRA-i: 84,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 84 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

BRA-e: 8 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod i felles garasjekjeller.

TBA: 20 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig 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 10.04.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Det er felles garasjeanlegg hvor leiligheten har egen parkeringsplass med ekstra stor bod i bakkant. P-plassen er nr. 1001 og det er montert lader til elbil som medfølger.

Parkeringsplassen er bredere enn standardmål på de fleste p-plassene i bygget. Gjesteparkering på området.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget.

Byggemåte

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, organisert som borettslag, oppført i 2024. Leiligheten ligger i 1. etasje og disponerer også bod-garasje i felles parkeringskjeller. Bygningen fremstår med gjennomgående moderne standard og normal tilstand ut fra alder og forventet bruk. Det er ikke registrert avvik av vesentlig betydning ved boligen, basert på visuell befaring. Samlet sett fremstår boligen i god teknisk stand uten registrerte forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, basert på visuell befaring.

Utvendig

Bygningen er oppført med moderne konstruksjoner og materialer fra byggeår. Vinduer og dører er utført med 3-lags glass og aluminiumsbeslått utside. Terrasse er oppført med bærekonstruksjon i impregneret trevirke og dekke av terrassebord med tilhørende levegger.

Innvendig

Innvendige overflater består av parkettgulv i oppholdsrom og soverom, samt flislagte overflater på våtrom.

Vegger og himlinger er utført med sparklet og malte gipsflater. Etasjeskiller er utført med lettbetongelementer, og gulv mot grunn med støpt betongplate.

Våtrom

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin med integrert gulv, vegger og tettesjikt. Fuktsikring ivaretas av kabinens prefabrikkerte konstruksjon.

Kjøkken

Kjøkkenet har moderne innredning med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Ventilator er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning og avløpsrør av plast. Ventilasjon er utført som balansert ventilasjonsanlegg. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk anlegg er fra byggeår og fremstår som skjult anlegg med automatsikringer.

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

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje: Ja, men borettslagets utbygger har utbedret - noe lekkasje i tak.
- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Noe justeringsfeil på vannbåren varme.

Selger opplyser videre om følgende:

- Nåværende eier har meldt inn en reklamasjonssak til utbygger på manglende tetthet mellom kjøkkenvask og -benk.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 15.04.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 1750,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 11.10.2024. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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
Vannbåren gulvvarme i alle rom, utenom bad og wc som har varmekabler. Felles teknisk rom med fjernvarmeanlegg.

Energikarakter: B

Energiforbruk foregående år var 4 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 890 000,-

Andel fellesgjeld kr 2 780 000,-

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

8 406,00,- (Avklaring forkjøpsrett)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 689 446,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 2 780 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 16 806,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
A-konto oppvarming, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renter på fellesgjeld, garasje, div. honorarer, drift og vedlikehold samt 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
Inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

Internett fra Obos-nett, utgjør ca. kr. 280,- pr. mnd. Alarm og 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. 2 780 000,- pr. 10.04.2026. Selskapets totale gjeld er kr. 71 577 723,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 29 516,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: 98208392638
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2025): 71 577 723,-
Innfrielsesdato: 30.07.2064
Terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 4,79 %

Avdragsfrihet opphører i august 2029 og kapitalkostnadene pr. mnd. vil da øke med avdragsbetaling. 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.

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 er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes han/hun ta kontakt med selskapets rådgiver i OBOS for informasjon.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 302 131,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 208 524,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget
Teieparken Kirsebæret Borettslag, Orgnr: 933 128 008
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Styreleder i borettslaget er /Ragnar Slaastad Studsrød.

Borettslaget har tilknytning til Teieparken Sør Garasjesameie og Teieparken Sør Utomhussameie.

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. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmeldingsavgift kr. 500,-. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 82 000,-.

Forkjøpsrett og styregodkjenning
Det er forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og øvrige andelseiere i boligbyggelaget (OBOS). Forkjøpsretten vil avklares etter salg. Kjøper må betale et gebyr på kr. 8 406,- dersom forkjøpsretten benyttes. Når eiendommen er solgt vil OBOS ta kontakt med de som har meldt forkjøpsrett for endelig avklaring av denne.

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 Tryg Forsikring med polisnr. 3012627.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 6 619 881,-

Driftskostnader kr. 2 018 664,-

Årsresultat kr. 12 484 534,-

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

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere.

Ingen kan eie mer enn én andel.

For å unngå skader på balkong eller balkongdør må andelseier holde balkong tilstrekkelig is og snøfri. Dersom det oppstår skade som følge av manglende håndtering av snø og is, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Enkelte andelseiere i 1. etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplerig av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler er det tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, ras- og skredfare samt utforming med plannavn "Banebakken 35", vedtatt 03.02.2016 med planID 20120069. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - fremtidig, byggegrense, flomfare, ras- og skredfare samt forhold som skal avklares og belyses.

Relaterte planer:

- Færder videregående skole II, vedtatt 15.03.2011 med planID 201000023
- G/S Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten, 07.12.1994 med planID 65203

Området er under utvikling. 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 bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling 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:

Erklæring/avtale, tinglyst 11.10.2016, dagboknr. 927558, gjelder: Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler samt bestemmelse om parkeringsplasser.

Felles pantedokument borettsinnskudd, tinglyst 09.09.2024, dagboknr. 1923123.

Bestemmelse om vann og kloakk, tinglyst 21.09.2023, dagboknr. 1029828, gjelder: Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler, bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg og bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg.

Erklæring/avtale, tinglyst 01.11.2024, dagboknr. 2178156, gjelder: Bestemmelse om teknisk- og disponibelt rom m.m.

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 matrikkelenheten vises det til avgivereieiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøl- og fryseskap, oppvaskmaskin, steketopp, stekeovn og ventilator.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lysekrone over spisebord og vegghengt TV.

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

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. Eiendomsmeulingsloven § 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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. 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 andelshavers mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (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, borettslag 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 Kjell Asle Lindseth.

Dato

27.05.2026

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Banebakken 35. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 380, andelsnr. 1 i Teieparken Kirsebæret Borettslag i Tønsberg. Andelsnummer: 1.

Vårt oppdragsnummer er 28260133.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 37 500,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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 Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Banebakken 35, 3127 TØNSBERG

09. Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Banebakken 35	Banebakken 35	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

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 selger

Selger

Lindeth, Kjell Asle

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

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja, men boeomslagets utbygger har utbedret. Noe lekkasje i tak.

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

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Side 2



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 Noe justeringsfeil på vannbåren varme.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?
 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

Side 3



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liguende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring


Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

Egenerklærings skjema

Name
Kjell Asle Lindseth

Date
2026-04-09

Identification
 Kjell Asle Lindseth

Egenerklærings skjema

Signed by:
Kjell Asle Lindseth 09/04-2026
 20:29:45 BankID OIDC
 High

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Banebakken 35, 3127 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 380
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 Rapportdato: 15.04.2026 Oppdragsnr.: 21239-1034 Referansenummer: KJ1608

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solheim



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



Norsk takst

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



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

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

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

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggeplan.

Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Kenneth Solheim
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202



Oppdragsnr.: 21239-1034

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 2 av 16

Banebakken 35, 3127 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 380
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studentene hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 21239-1034

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 3 av 16

Banebakken 35, 3127 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 380
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 21239-1034

Befaringsdato: 10.04.2026

Side: 4 av 16



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, organisert som borettslag, oppført i 2024.

Leiligheten ligger i 1. etasje og disponerer også bod-garasje i felles parkeringskjeller.

Bygningen fremstår med gjennomgående moderne standard og normal tilstand ut fra alder og forventet bruk. ☒

Det er ikke registrert avvik av vesentlig betydning ved boligen, basert på visuell befaring.

Samlet sett fremstår boligen i god teknisk stand uten registrerte forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak, basert på visuell befaring.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2024

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen er oppført med moderne konstruksjoner og materialer fra byggeår.

Vinduer og dører er utført med 3-lags glass og aluminiumsbeslått utside.

Terrasse er oppført med bærekonstruksjon i impregneret trevirke og dekke av terrassebord med tilhørende leegger.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkettgulv i oppholdsrom og soverom, samt flislagte overflater på våtrom.

Vegger og himlinger er utført med sparklet og malte gipsflater.

Etasjeskille er utført med lettbetongelementer, og gulv mot grunn med støpt betongplate.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin med integrert gulv, vegger og tettesjikt.

Fuktsikring ivaretas av kabinens prefabrikkerte konstruksjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har moderne innredning med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.

Ventilator er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning og avløpsrør av plast. Ventilasjon er utført som balansert ventilasjonsanlegg.

Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Elektrisk anlegg er fra byggeår og fremstår som skjult anlegg med automatsikring.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Dagens bruk av boligen fremstår i hovedsak i samsvar med disse.

Bygget som leiligheten er en del av fikk utstedt midlertidig brukstillatelse datert 11.10.2024.

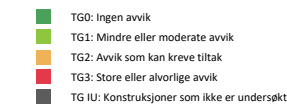
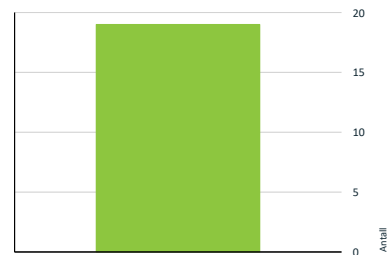


Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten gjelder den aktuelle boenheten i et borettslag. Vurderingen omfatter bygningsdeler og installasjoner som tilhører og naturlig betjener denne boenheten.

Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder yttertak, yttervegger, bærekonstruksjoner, trapperom, tekniske føringer og øvrige fellesarealer, er ikke fullstendig tilstandsvurdert, men kun vurdert i den grad de er visuelt tilgjengelige og har direkte betydning for boenheten.

Forvaltning, drift og vedlikehold av felles konstruksjoner og installasjoner tilligger borettslaget, og det er ikke foretatt kontroll av vedtekte eller ansvarsfordeling utover det som fremkommer av opplysninger gitt ved befaring.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Aluminiums beslåtte vinduer av tre med 3-lags glass

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongskyvedør med 3-lags glass, aluminiumsbeslått utside. Malt hovedytterdør i fellesgang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er oppført med bærekonstruksjon i impregneret trevirke. Dekket består av terrassebord, og det er etablert leegger i impregneret trevirke.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv i oppholdsrom og soverom er belagt med 1-stavs parkett med fotlister i profilert eik.

Vegger og himlinger er utført med sparklet og malte gipsflater.

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger.

Innvendige dører har karmen i tre og slette, formpressede dørblader med tilhørende listverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført med støpt betongplate. Etasjeskille er utført med lettbetongelementer. Overflater består av parkettgulv og fliser. Det er ikke registrert avvik ved kontroll av høydeforskjeller i etasjeskillet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført med malte trekarm-er og slette, malte dørblader. Døren mellom gang og stue har dørblad av glass med en ramme av treverk.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er utført med prefabrikkert baderomskabin. Kabinen er produsert med integrert gulv, vegger og tettesjikt som en lukket enhet. Løsningen er ment å ivareta krav til fuktsikring uten behov for tradisjonell oppbygning med membran i gulv og vegger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomskabinen har flislagte vegger og behandlete himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderomskabinen har gulv med keramiske fliser.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Fuktsikring ivaretas av kabinens prefabrikkerte, tette konstruksjon.

ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomskabinen har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin-tørketrommel.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil er plassert i himling og er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget i leiligheten.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Det er ikke foretatt hulltaking eller destruktive inngrep, da dette er en lukket konstruksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har slette malte fronter, laminat benkeplater, stekeovn, induksjonstopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator avtrekket er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

SPELALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater i rommet er flis på gulv med sokkefliser, sparklet og malt gips på vegg og himling. Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledning

Beskrivelse

Vannforsyning til leiligheten er etablert med rør-i-rør system, med fordelerskap plassert i boenheten.

Videre fra skapet går vannrørene til sanitærutstyr på bad og kjøkken.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør av plast som er ført til vertikale rørsjakter videre ned i bygget. Avløpssystemet er utført slik at staking og rensing skjer via felles tilgjengelige punkter. Det er ikke registrert egen stakeluke i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tiluft og avtrekk.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg som betjener bygget. Anlegget er et fellesanlegg i borettslaget og leverer varme til oppvarming og/eller varmt tappevann. Oppvarming i boligen skjer via vannbåren varme i gulv.

Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige komponenter i leiligheten. Øvrige deler av anlegget, herunder sentral og fordelingsystem, er ikke vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann produseres fra sentralt varmtvannslederanlegg for bygningen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Varmen distribueres via fordelersystem til gulvvarme i boligens oppholdsrom. Anlegget er fra byggeår og fremstår med normal funksjon ut fra visuell observasjon.

Elektrisk anlegg



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketestyrt (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~



Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstlagen.no for mer informasjon

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonstoven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/911608>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



09.04.2026 15:57:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		Gateløst (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takspang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboaks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpFareGrense		RpGrense		RpFormålgrense
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		Friskitsone ved veg
	Boligområde		Industri		Offentlig trafikkområde
	Bestemmelsesområde		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Uteoppholdsareal		Lekeplass
	Gårdsplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Friområde		Kommunegrense
	Elv og bekk		Forsenkingskurve		Høydekurve

09.04.2026 15:57:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV BANEBAKKEN 35, PLANID 3803 20120069

Vedtatt i Tønsberg bystyre den 03.02.2016, sak nr. 005/16
Revidert jf. UBA-vedtak den 31.08.2018, sak nr. 193/18
Revidert jf. UPB-vedtak den 05.06.2023, sak nr. 083/23
Revidert jf. UPB-vedtak den 27.10.2023, sak nr. 172/23

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette og gi rammer for transformasjon av området fra offentlig skoleområde til sentrumsnær bolig- og næringsbebyggelse i tillegg til å sikre god tilpasning til den historiske Teie hovedgård med tilhørende park.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

Innenfor planens avgrensning er arealene regulert til følgende formål:

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

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 - BB6)
Uteoppholdsareal (UA)
Gårdsplass (GP1, GP2)
Lekeplass (LEK)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ kontor/ bevertning/ tjenesteyting/ uteopphold/ parkering (AB1- AB3)

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

Gatetun (GT)
Annen veigrunn - teknisk anlegg (VT1, VT2)

§ 2.3 Grønnstruktur

Friområde (FO1, FO2)

§ 2.4 Andre juridiske flater, linjer og punkter

Bestemmelsesområde #1 (parkering inkl. boder og teknisk rom)
Bestemmelsesområde # 2 og # 3 (parkering inkl. boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng)

§ 2.5 Hensynssoner

Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730_1)
Faresone – ras- og skredfare (H310_2-4)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering (§ 12-7, 2)

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser slik de fremkommer på plankartet. Der ikke annet er vist, skal byggegrensen være lik formålgrensen. Byggegrensene tillates justert med inntil 1,5 til 2,0 meter forutsatt at fotavtrykk ikke økes og at passasjene mellom bygg ikke gjenbygges.

side 1

Balkonger kan krage ut maksimum 1,5 m utover byggegrensen fra og med 2. etasje. Areal under utkraget overbygd balkong skal ikke medregnes i bruksarealet. Det tillates etablert takterrasse. Ved etablering av takterrasse tillates trapp- og heishus etablert inntil 3 meter over maks. byggehøyde. Nødvendig sikkerhetsvern for takterrasse og trapp kan overskride maks. byggehøyde i henhold til forskriftskrav. Øvrig nødvendige tekniske installasjoner kan overskride maks. byggehøyde med inntil 1,5 meter. Der det ikke skal etableres takterrasser, tillates trapp- og heishus etablert inntil 1,5 meter over maks byggehøyde.

Tekniske installasjoner og takterrasser skal være inntrukket minimum 3 meter fra fasadeliv. Tekniske installasjoner kan ikke utgjøre mer enn 10 % av det enkelte byggs takflate. Trapp- og heishus tillates lagt ut i fasaden.

§ 3.2 Utforming av ny bebyggelse (§ 12-7, 1)

Bebyggelse innenfor AB1- AB3 skal når det gjelder materialbruk og farger bidra til at bygningene fremstår med et enhetlig og harmonisk fasadetrykk. Dette gjelder også for tekniske installasjoner.

Ved utforming skal det legges særlig vekt på den visuelle påvirkningen på Teie hovedgård med tilhørende anlegg og Banebakken. Før det kan gis rammetillatelse innenfor AB1, AB2 og AB3, skal realistiske fasadeperspektiver sett mot og fra Teie Hovedgård og fra Banebakken forelegges utvalget for bygge- og arealsaker (UBA).

Det tillates etablert utadrettet virksomhet i første etasje innenfor AB1-AB3. Det tillates ikke lukkede fasader i første etasje innenfor AB1-AB3.

Bebyggelse innenfor BB1-BB6 skal sikres et variert uttrykk gjennom farge- og materialbruk. For hver fasadeforskyvning skal det være et skift i materiale eller farge.

Farge- og materialepaletten datert 23.09.14 (Spir Arkitekter) skal være retningsgivende for utformingen av bebyggelsen innenfor planområdet BB1-BB6.

Fasadene innenfor BB1-BB6 som vender ut mot GT skal ha variasjon i materialitet og/eller langsgående beplantning som motvirker monotoni.

§ 3.3 Uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7,2)

Kravet til uteareal er 30 m² pr. boenhet. Arealkravet dekkes av en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (balkong/terrasse) og fellesareal (GP1, GP2, LEK og UA1-UA5) og offentlig friområde (FO1 og FO2).

§ 3.4 Fjernvarme (§12-7,8)

Nybygg tilrettelegges for fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 3.5 Renovasjon

Renovasjonsløsningene skal være i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende renovasjonsreglement, samt følge VESARs retningslinjer «Renovasjonsløsninger ved nybygg og rehabilitering av boligbebyggelse». Renovasjon skal løses i lukkede rom, enten som nedgravde containere eller som egne avfallsrom i bygningene.

Renovasjonsløsningene skal vises i utomhusplanen ved rammesøknad.

side 2

§ 3.6 Kulturminner (§ 12-7,6)

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

§ 3.7 Laveste gulvnivå (§ 12-7)

Den laveste monterte vannlås skal ikke ligge lavere enn kote +2,7.

§ 3.8 Støy (§ 12-7, 3)

Boliger tillates ikke oppført i rød støyzone.

Grøntverdier gitt i tabell 3 i Klima og miljøverndepartementets retningslinje T- 1442/2012 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for leiligheter med fasader som ligger i gul støyzone. Det forutsettes at leiligheter i gul støyzone skal være gjennomgående og minst 50 % av støyfølsomme rom, hvorav minst ett soverom, skal vende mot stille side.

Avbøtende tiltak for balkong i gul støyzone skal skje i form av tett rekkeverk på minimum 1,5 meter og med støyaabsorberende materiale i balkonghimlingene.

Avbøtende tiltak mot støy for private uteoppholdsarealer på terreng som medregnes i uteoppholdsarealene, skal ha skjermingstiltak. Endelig valg av skjermingstiltak skal fremgå av rammesøknaden.

Leiligheter med vinduer som både er støy- og solutsatte skal være utstyrt med solavskjerming og mulighet for senkning av innetemperatur.

Støyskjerm skal etableres langs Solveien, slik det fremgår av plankartet. Endelig plassering skal fremgå av utomhusplan. Støyskjerm skal være beplantet på begge sider.

Bygge- og anleggsstøyen skal ikke overskride støygrensen fastsatt i gjeldende retningslinjer. Støyende aktivitet som peling skal kun foregå på dagtid. Nattperiode regnes fra kl 23.00 – 07.00.

§ 3.9 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise nye og eksisterende høyder og utforming av: gatetun, gangarealer, lekeplasser, adkomst, varelevering, parkering, beplantning, renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjerming, bekk, stier, bro, felles uteoppholdsarealer, nærmiljøanlegg, trær.

Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle iht. Rundskriv T- 5/99B.

§ 3.10 Grunnforhold

Det skal utføres en miljøteknisk grunnundersøkelse (fase 2) med prøvetaking for å avdekke forurensning i grunnen i henhold til temarapport fra Rambøll datert 01.04.14.

§ 3.11 Geoteknikk

Det skal utføres en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave/anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk sakkynndig.

Innenfor arealer som i plankartet er markert som «Faresone- ras og skredfare» må det ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planene for disse arbeidene er forelagt og kontrollert av geoteknisk sakkynndig.

§ 3.12 Overvannshåndtering/gjenåpning av bekk

Det skal utarbeides en plan for lokal overvannshåndtering. Planen skal vise løsning for overvannshåndtering innenfor egen grunn. Det skal redegjøres for overvann, både takvann, overflatevann og dreisvann.

Bekkeløp som ligger i rør skal reetableres som en naturlig bekk innenfor delfeltene f_LEK, FO1 og FO2. Bekken skal inngå som del av lokal overvannshåndtering og som opplevels- og estetisk element. Geoteknisk fagkyndig skal vurdere trasevalg og hvordan bekken skal opparbeides. Bekkeinnløp skal plasseres der terrengets og bekkeløpets naturlige fall tillater det.

Terreng skal arronderes slik at overvann i hovedsak føres mot bekketraseen.

Det skal sikres minimum en broforbindelse over bekken som sikrer passasje fra øst til vest.

Broen skal ha en fri bredde på minimum 3 meter og tåle en last på 1000 kg, slik at en gressklippermaskin kan kjøre over.

Endelig utforming av nytt bekkeløp med tilgrensende kantvegetasjon og belysning skal fremgå av utomhusplanen.

§ 3.13 Parkering (§ 12-7, 7)

For boenheter over 50 m2 skal det avsettes min. 0,5 og maks. 1 biloppstillingsplass per. boenhet. Sykkelparkering skal være min. 1,5 plass per. boenhet.

For boenheter under 50 m2 skal det avsettes min. 0,2 og maks. 0,5 biloppstillingsplass per. boenhet. Sykkelparkering skal være min. 2 plasser per. boenhet.

For kontorareal skal det avsettes min. 0,5 og maks. 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2. Sykkelparkering for kontor skal være min. 3 plasser pr. 100 m2.

For forretning og bevertning skal det avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. 100 m2. Sykkelparkering skal være min. 2 plasser pr. 100 m2.

For tjenesteyting skal det avsettes min. 0,5 og maks. 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2. Sykkelparkering skal være min. 2 sykler pr. 100 m2.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

Det tillates kjøreforbindelse mellom parkeringsanleggene innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2.

Det skal avsettes 81 parkeringsplasser innenfor planområdet som skal være forbeholdt Færder videregående skole (Banebakken 38, gbnr. 1003/63, 1003/316 med flere).

Parkeringsplassene kommer i tillegg til de øvrige parkeringskrav i reguleringsplanen.

§ 3.14 Arrondering av terreng

Ubebygde arealer som er regulert til bebyggelse og anlegg, og som grenser mot et byggetiltak, skal arronderes mot tiltaket og tilsås/ beplantes slik at det gir en god, midlertidig landskapstilpasning

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1- BB6)

BB1 Maks bruksareal (BRA) = 1400m2. Maks. byggehøyde fremgår av plankartet. BB2 Maks bruksareal (BRA) = 3600m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet. BB3 Maks bruksareal (BRA) = 1200m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet. BB4 Maks bruksareal (BRA) = 1200m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet. BB5 Maks bruksareal (BRA) = 4500m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet. BB6 Maks bruksareal (BRA) = 2600m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet.

Det skal sikres en gangforbindelse i nord-sydlig retning på minimum 4 meters bredde fra BB1-BB6.

§ 4.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/uteopphold/parkering (AB1- AB3)

Innenfor AB1 – AB3 kan maks 5000 m2 BRA avsettes til kontor, forretning, bevertning, offentlig- og privat tjenesteyting. Av nevnte 5000 m2 BRA tillates etablert maks 1000 m2 BRA forretningsareal med tilhørende kontor og lager.

§ 4.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/uteopphold/parkering (AB1)

Maks. bruksareal (BRA) = 7500 m2. Maks. byggehøyde fremgår av plankartet.

§ 4.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/uteopphold/parkering (AB2)

Maks. bruksareal (BRA)= 5000m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet.

Innenfor feltet tillates det ikke oppført takterrasse.

§ 4.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/uteopphold/parkering (AB3)

Maks. bruksareal (BRA)= 2800m2. Maks. byggehøyde fremgår av plankartet.

§ 4.6 Uteoppholdsareal (UA)

For hvert UA skal det etableres sentrale plasser med varierende størrelse og utforming. Plassene skal ha hardt dekke av høy kvalitet. Plassene skal være egnet både til lek og opphold. Det skal vektlegges gode lekearealer for aldersgruppen 0-6 år. Det tillates etablert private hager på inntil 50 % av arealet. Alle UA skal ha en fri passasje fra øst til vest.

Innenfor UA skal det sikres tilstrekkelig bæreevne for vegetasjonsdekke. Minst 50 % av terreng eller lokk innenfor UA1-UA5 skal ha vegetasjonsdekke. Minst 20 % av vegetasjonsdekke skal avsettes med minimum 0,8 meter jorddybde for å kunne beplantes med robust vegetasjon i ulike høyder. Øvrige 30 % skal avsettes med 0,3 meter jorddybde tilstrekkelig for gras/markdekke.

Det skal fysisk skilles og skjermes mellom felles, halvprivate og private utearealer.

UA skal være felles for BB1- BB6.

§ 4.7 Lekeplass (LEK)

LEK skal være offentlig. Lekeplassen skal være beregnet for barn og unge i alderen 6-15 år. Minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt. også sykkel, skating og/ eller lignende. Minst 30 % av arealet for felles lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK).

§ 4.8 Gårdsplass (GP1, GP2)

Areal avsatt til gårdsplass 1 (GP1) skal være felles for AB2 og AB3. GP1 skal opparbeides som et urbant byrom på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på fotgjengers premisser.

Areal avsatt til gårdsplass 2 (GP2) skal være felles for AB1 og BB6. GP2 skal opparbeides som en urban park og tilrettelegges som uteoppholdsareal for barn og unge. Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare og ha gode lys- og solforhold. Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m. Arealet skal ha sittemuligheter for voksne. Minst 30 % av arealet for felles lekeplass og fellesareal skal ha universell utforming (iht. TEK).

§ 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Gatetun (GT)

Gatetunet skal være felles for alle byggeområder innenfor planområdet. Gatetun skal utformes for lav kjørehastighet og på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på fotgjengernes vilkår. Det tillates ikke gjennomgående høydeforskjeller i vegens tverrprofil.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Friområde (FO1, FO2)

FO1 og FO2 skal være offentlige og opparbeides av tiltakshaver i henhold til godkjent utomhusplan. Friområdene skal overdras Tønsberg kommune, når disse er ferdigstilt.

Innenfor friområde FO1 skal det etableres et nærmiljøanlegg, tilrettelagt for barn- og unge i alder 10-18 år. Anlegget skal opparbeides med balløkke og andre arealkrevende anlegg i henhold til godkjent utomhusplan. Anlegget skal være tilpasset bruk ved alle årstider.

FO2 skal opparbeides som en naturlig forlengelse av parkområdet med benker og stedstypiske trær. Trærne skal i hovedsak plantes øst for bekken. Trærne skal vises i utomhusplanen.

§ 6.2 Stier

Det skal etableres en sti fra boligbebyggelsen BB1-BB6 til gangfelt over Banebakken nord for FO2.

Det skal etableres en sti fra anlegget Teie hovedgård over til GT. Stien skal så langt det er mulig følge den historiske stien. Begge stiene skal være minimum tre meter brede, ha lav ikke blendende-belysning og et rullestolvennlig dekke på minimum 1,5 meter. Stiene skal fremkomme av utomhusplanen.

§ 7 ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER

§ 7.1 Bestemmelsesområde (#1 (parkeringsanlegg inkl. boder og tekniske rom)

Maks. bruksareal (BRA)= 11 000 m2. Areal innenfor bestemmelsesområde # 1 skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 7.2 Bestemmelsesområde (#2) (parkeringsanlegg inkl. boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng)

Maks. bruksareal (BRA)= 3000 m2. Bestemmelsesområde #2 er forutsatt anlagt under terreng. Areal innenfor bestemmelsesområde # 2 skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 7.3 Bestemmelsesområde (#3) – (parkeringsanlegg inkl. boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng)

Maks. bruksareal (BRA)= 4000 m2. Bestemmelsesområde #3 er forutsatt anlagt under terreng. Areal innenfor bestemmelsesområde # 3 skal ikke medregnes i grad av utnytting.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, 10)

§ 8.1 Rammesøknad

Før det gis rammetillatelse innenfor hvert delfelt skal følgende foreligge:

1. Støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Av rammesøknaden skal det fremgå endelig valg av skjermingstiltak mot støy for private uteoppholdsarealer på terreng som skal medregnes i uteoppholdsarealene.

2. Utomhusplan jf § 3.9

3. Miljøteknisk grunnundersøkelse jf § 3.10

4. Geoteknisk rapport jf § 3.11.

5. Plan for lokal overvannshåndtering jf § 3.12

6. Avklaring i samråd med nettselskapet om forventet strømførbruk, plassering og utforming av eventuell ny nettstasjon

7. Godkjent søknad for kommunalt vann- og avløpsnett og vei.

8. Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor areal båndlagt til «Båndleggingszone – båndlegging etter lov om kulturminner», skal en detaljert plan for tiltakene forelegges rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren. Kulturmyndigheten fastsetter omfang og kostander for eventuell arkeologisk gransking i medhold av kulturminneloven § 9.

side 7

§ 8.2 Igangsettingstillatelse

1. Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger innenfor delfelt AB2, skal FO2 og GP1 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

2. Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger innenfor delfelt AB1, AB3 og BB1 – BB6, skal følgende være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: FO1 og LEK med nytt bekkeløp samt GT frem til LEK.

3. Før det gis tillatelse for oppføring av boliger innenfor BB1 til BB5, skal UA på hver side av boligene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

4. Før det gis tillatelse for oppføring av boliger innenfor BB6, skal UA4 og GP2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

5. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor delfelt AB1-AB3, LEK, FO1 og FO2 skal eksisterende avløpsledning omlegges/fjernes for ikke å komme i konflikt med ny arealbruk.

6. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området skal all eksisterende bebyggelse være sanert.

7. Før det gis igangsettingstillatelse skal vei, vann- og avløpsanlegg for hvert delfelt være ferdig opparbeidet.

8. Før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet, skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagedekning.

side 8



09.04.2026 15:57:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

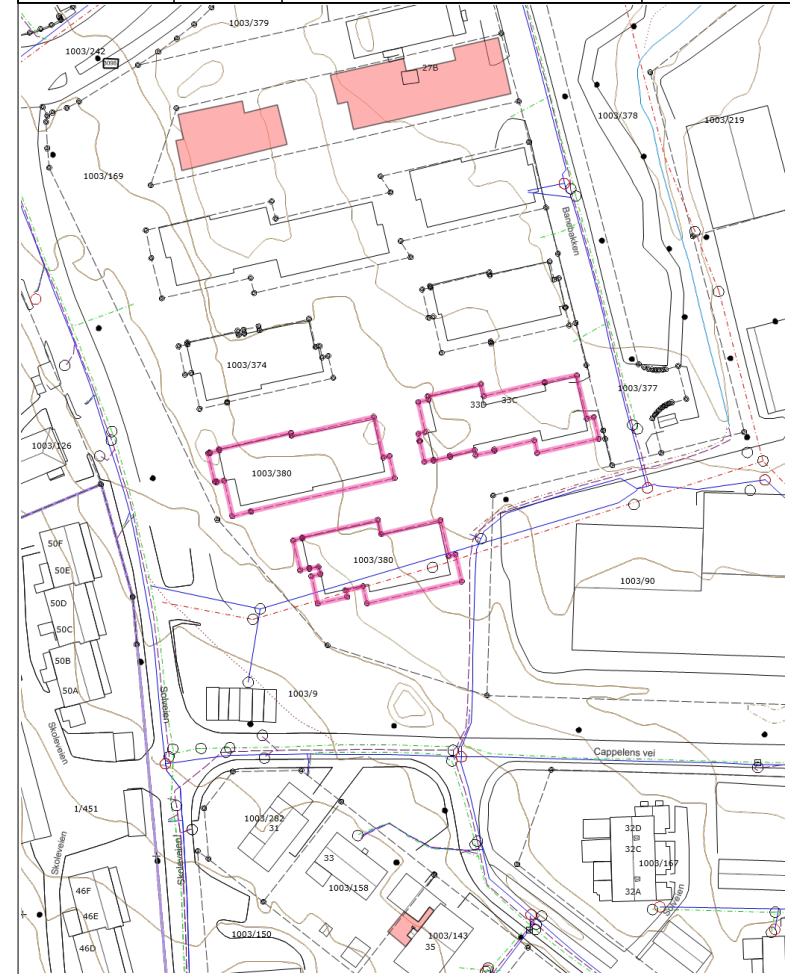
Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Byggegrense	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Veranda	
	Sti	
	Fylkesvegboks	
	Privatveg gatenavn .	
	KpBestemmelseGrense	
	Hovedveg - På bakken - Fremtidig	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	
	Ras- og skredfare	
	Næringsvirksomhet - Nåværende	
	Boligbebyggelse - Fremtidig	
	Friområde - Nåværende	
	Kommunegrense	
	Høydekurve	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn .	
	KpBestemmelseGrense	
	KpBestemmelseOmråde	
	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	
	Grense for arealformål	
	Flomfare	
	Uteoppholdsareal - Nåværende	
	Veg - Nåværende	
	Blå/grønnstruktur - Fremtidig	
	Elv og bekk	
	Høydekurve	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekant	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn .	
	KpBestemmelseOmråde	
	Plangrense	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Grense for faresoner	
	Boligbebyggelse - Nåværende	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	
	Veg - Fremtidig	
	KpOmråde gjeldende	
	Forskningskurve	

09.04.2026 15:57:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 380	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Banebakken 35 3127 TØNSBERG, m.fl.				
	Annen info:					



09.04.2026 15:55:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Avløp felles
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekat	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesveg	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Kommunegrense
Elv og bekk	Forsenkningskurve	Høydekurve
Høydekurve		

09.04.2026 15:55:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 24/141958
Vedtaksdato: 11.10.2024
Saksnummer:

KB Arkitekter AS
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

Banebakken , 33 A, 33 B, 33 C, 33 D, 33 D og 35 - 1003/169, 1003/376 og 1003/380, - oppføring av boligblokker - midlertidig brukstillatelse (erstatte MB av 06.08.2024)

Midlertidig brukstillatelse - oppføring av boligblokker Banebakken 33 A, 33 B, 33 C, 33 D, 33 E og 35

Søker: KB Arkitekter AS, Postboks 333 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tiltakshaver: Obos Nye Hjem AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Gårdsnr.	Bruksnr.
1003	169
301005627	
301005634	
301005641	

Tiltakets formål: Bolig
Tiltakets art: Nybygg

Arkivsaksnummer: 21/5392

Vedtaksnummer: Rammetillatelse
IG1
IG2
IG3
IG4 og dispensasjon
IG5
IG6
IG7

UPB: 166/21
DPB: 582/22
DPB: 1145/22
DPB: 212/23
DPB: 764/23
DPB: 1057/23
DPB: 535/24
DPB: 902/24

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

- Tillatelsen omfatter bygg BB1 og BB2 A og B
- Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
 - Resterende arbeider. Frist: 01.08.2025

VEDTEKTER

FOR

TEIEPARKEN KIRSEBÆRET BORETTSLAG

org.nr. 933 128 008

vedtatt i stiftelsesmøte den 02.02.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål/organisering

(1) Teieparken Kirsebæret borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslagets eiendom inngår i et område som består av ni bygg, innenfor reguleringsplanens delområder BB1-BB6. Borettslaget er eier av hus 4 og hus 5 med gnr. bnr. i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget har felles garasjeanlegg og utomhusareal sammen med Teieparken Morellen borettslag gnr. ___ bnr. ___, Teieparken Blåtoppen borettslag gnr. ___ bnr. ___ og Teieparken BB6 borettslag gnr. ___ bnr. ___. Garasjeanlegget er en egen anleggsseiendom på gnr. ___ bnr. ___, og utomhusarealet er på gnr. ___ bnr. ___. Begge eiendommene er organisert som tingsrettslige sameier, Teieparken Sør Garasjesameie og Teieparken Sør Utomhussameie. Sameiene har egne vedtekter som regulerer bruken av eiendommene og forholdet mellom sameierne.

(3) Bygg innenfor BB1-BB6 kan benytte gjesteleilighet, forsamlingslokale og sykkelverksted beliggende i Teieparken Kirsebæret borettslags bygg i hus 3. Bruken reguleres i egne vedtekter.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

1 Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

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

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

(4) OBOS BBL kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies av juridiske personer etter punkt 2-1 (3).

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) For andeler som OBOS BBL har en eierandel i eller har avtalt forkjøpsrett til, gjelder særlige vilkår om forkjøpsrett og prisregulering.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (Prisregulert kjøpesum). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i Opprinnelig kjøpesum, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.

2 Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingssperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler OBOS BBL har eierandel i eller avtalt forkjøpsrett til, jf. vedtektenes punkt 3-3 nedenfor.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

3 Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår og OBOS Deleie-vilkår

(1) Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

(3) Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

(4) Ved ethvert eierskifte av en eierandel i en andel med OBOS Deleie-vilkår, har OBOS eller den som OBOS utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet. Ved slike eierskifter kan ikke forkjøpsrett gjøres gjeldende av andre enn OBOS eller den som OBOS utpeker.

(5) Om sameiet i andelen som OBOS BBL har en eierandel i, oppløses i henhold til bestemmelsene i lov om sameige § 15, har OBOS fortrinnsrett foran øvrige sameiere i andelen til å overta hele andelen dersom to eller flere sameiere gir like bud.

3-4 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående eller til OBOS BBL

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget, eller til OBOS

4 Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

BBL i forbindelse med OBOS Bostart. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Enkelte andelseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerdar, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiennar, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom borettslagets eierandel i garasjeanlegget, jf. punkt 1-1 (2). Det fremgår av egen liste hvilke andeler som disponerer p-plasser samt hvilke p-plasser som er tilknyttet de enkelte andelene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseierens side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i garasjesameiet.

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: _____ (..) og _____. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere iborettslag.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for

5 Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(8) Samtlige parkeringsplasser i garasjeanlegget forberedes for smartladesystem med min. 1,4 kW lading per p-plass. Ladestasjon anskaffes som tilvalg av de enkelte andelseierne. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruk og vedlikehold knyttet til ladepunktet.

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver utenfor leiligheten i u. etasje. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, ventilasjonsaggregat, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er forpliktet til å gjøre seg kjent med boligens brukerveiledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer.

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

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

10 Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

11 Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet i forbindelse med etablering av borettslaget. Vedtektene vil kunne bli endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR

TEIEPARKEN KIRSEBÆRET BORETTSLAG

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støvende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering av kjøretøy eller henger.

Protokoll til årsmøte 2026 for TEIEPARKEN KIRSEBÆRET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 933128008

Møtet ble avholdt 19. mars kl. 17:00, Fellesrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Benedicte Kjær Taranger er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deitakere i møtet er registrert i en frammetiliste 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Som protokollvitner ble Bård Andresen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 82.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 82.000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for to år samt to varamedlemmer for ett år. Følgende er kandidater:

Berit Nysteen

Trygve Hejer

Bjørn Boine Barnes

Jan Erik Jansson

Styremedlem to år (2 år)

Følgende ble valgt:

Trygve Hejer

Berit Nysteen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Trygve Hejer

Berit Nysteen

Styremedlem ett år (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Boine Bartnes

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Bjørn Boine Bartnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:



1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

§ 5. Terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

For å unngå skader på balkong eller balkongdør må andelseier holde balkong tilstrekkelig is og snøfri. Dersom det oppstår skade som følge av manglende håndtering av snø og is, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:



Jan Erik Jansson

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Jan Erik Jansson

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styreleder stiller på OBOS Generalforsamling

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trygve Hejer

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Trygve Hejer

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Boine Bartnes

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Bjørn Boine Bartnes

9. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bård Andresen

Lars Haugrud

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Bård Andresen

Lars Haugrud

Styrets årsrapport

Det har vært gjennomført 10 styremøter i løpet av 2025.

Driftsresultatet viser et overskudd på 16.527.212,-, og 12.540.529 etter finanskostnader.

Styremøtene har økonomi som fast punkt på alle møter, i tillegg til løpende styresaker.

Styret har bestått av Ragnar Slaastad Studsrød – Styreleder, Lars Haugrud og Bente Trøan – Styremedlemmer.

Vararepresentanter har vært Grete Randi Vasrud og Ine Thørgersen Kielland Lund.

Det er overført 1million kroner fra driftskonto til sparekonto høsten 2025.

Det er gjennomført et beboermøte og arrangert sommerfest for alle beboere med bra fremmøte.

Det er gjennomført 1-års befaring med OBOS og Veidekke. Det ble registrert mye vann og fuktighet mot syd opp mot Solveien. Ingen spesielle avvik er registrert i tillegg til dette. Dette blir fulgt opp med OBOS og Veidekke.

Det har vært søkelys på HMS arbeid med spesielt søkelys på brannsikkerhet. Informasjon om dette er gitt på et fellesmøte for alle beboere, i tillegg til informasjonsark til alle i postkassa. Vaktmesterkompaniet gjennomfører faste, rutinemessige kontroller av lys, dører, uteområder, vann og avløp som dokumenteres i månedlige rapporter.

Det er gjennomført bytte av nøkler i alle leiligheter og Fellesrom.

Fellesrommet er blitt innredet med gardiner, og det er montert spotter som kan dempes i taket for mer behagelig møte/selskapsbelysning.

Fellesrommet har vært utleid/benyttet 54 ganger i løpet av året, til styremøter i eget borettslag og andre borettslag i nabolaget, i tillegg til familiesammenkomster.

Gjesteleiligheten har vært utleid totalt 119 ganger.

Banebakken 33D, 16. februar 2026

Ragnar Slaastad Studsrød

TEIEPARKEN KIRSEBÆRET BRL

ORG.NR. 933128008, KLIENTNR. 2252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 996 827	1 932 164	4 094 000	3 584 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 556 852	924 467	2 557 000	2 557 000
Andre inntekter	3	66 202	8 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 619 881	2 865 431	6 651 000	6 141 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 998	0	-8 000	-11 280
Styreonorar	5	-78 000	0	-52 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-21 929	0	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-123 500	-39 584	-131 000	-129 000
Konsulenthonorar		-3 875	-283	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-258 789	-61 494	-563 000	-415 100
Forsikringer		-125 355	-48 548	-80 000	-150 000
Kommunale avgifter	8	-579 209	-94 550	-948 871	-565 000
Kostnader sameie		-297 816	-13 000	0	-310 000
Ensigelfyring	9	-70 134	-30 589	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-14 659	0	-15 600	-16 068
Andre driftskostnader	10	-434 401	-144 806	-387 900	-423 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 018 664	-432 852	-2 416 371	-2 330 648

DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:	4 601 217	2 432 579	4 234 629	3 810 352
Innbetalt andel fellesgjeld	11 870 000	65 132 277	0	0

DRIFTSRESULTAT	16 471 217	67 564 856	4 234 629	3 810 352
-----------------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 144	2 548	0	0
Finanskostnader	12	-3 996 827	-1 947 164	-5 335 000	-3 433 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 986 683	-1 944 616	-5 335 000	-3 433 000

ARSRESULTAT	12 484 534	65 620 240	-1 100 371	377 352
--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	----------------

Overføringer:				
Til annen egenkapital:	12 484 534	65 620 240		

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLAN

OBOS-banken	
Flytende rente	
Renter pr. 31.12.25 var 4,79 %, løpetid 40 år	
Opprinnelig 2024	-148 680 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	65 132 277
Nedbetalt i år, IN	11 870 000

-71 677 723

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN	-71 677 723
------------------------------------	--------------------

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr OBOS-banken AS Første avdrag er 30/09-2029.

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2030	
1013	600
3006	700
2002	900
2005	1 000
1003	1 100
1017	1 200
1009	1 300
1008, 2007, 1014, 2014	1 400
2013, 3004, 3011, 1004, 1010	1 500
4005, 4006, 3010	1 600
3003, 1011	1 700
1016	1 800
3001, 5001	2 000
3009	2 100
3012	2 200
2012	2 300
4004, 1001	2 400
1012	2 500
1006	2 700
2004	2 800
2008, 2003	3 500





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 avhendning 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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster kr 19 900,- for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet 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 byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring 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 boligkjopperpakken@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.

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



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 bygningskyndiges 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 salgsopp-gaven 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 bygningskyndige – 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 salgsopp-gaven 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 bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel 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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

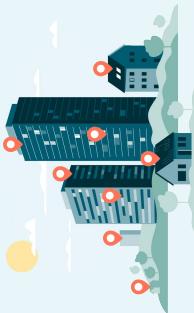
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
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, budgiver 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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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 (hemmeilig) 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 budgiver 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.

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260133

Adresse: Banebakken 35, 3127 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1003, BNR 380, snr 1 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

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 besiktiget 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 28.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no