

# Tordiveelveien 41

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Tordiveveien 41

06

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

35

Plantegning

38

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Tordivelveien 41

Velkommen til Tordivelveien 41 - en særdeles flott beliggende leilighet med seneste kveldssol og uhindret horisont mot vest!

Leiligheten har blitt pusset opp i de senere årene, og fremstår som pent innredet. Med 2 soverom og god bodplass, er dette en praktisk bolig!

Kort fortalt:

- Moderne og flott leilighet med kjøkken fra 2018 (damp/stekeovn m/wifi m.m)
- Smart-basert lysstyring i de fleste rom
- Ekstra kraftig varmepumpe på 6,6 kw + varmekabler i stue, gang og bad
- 2 romslige soverom
- Svært god lagringsplass m/innvendig bod, isolert sportsbod og hems over carport
- Fin, inngjerdet hagedel med sol fra morgen til kveld - platting på 24m<sup>2</sup> fra 2020
- Gode parkeringsmuligheter! m.m

Velkommen til en hyggelig visning!

## Tordiveiveien 41

Prisantydning	2 850 000
Fellesgjeld	89 100
Omkostninger	11 040
Totalpris	2 861 040

Fellesutgifter	6 122 pr. mnd.
Bruksareal	73,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	67,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	6,0 m <sup>2</sup>
TBA	35,0
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Tomannsbolig
Tomteareal	5 994 m <sup>2</sup>
Byggeår	1999

## Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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





























## Beliggenhet

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i Bjellandåsen på Vear. Beliggende i en rolig blindvei ligger boligen nydelig til med flott utsyn vestover. Her har man solen til sene kvelden!

Barnevennlig boligområde med koselige miljøgater og rikelig med grøntområder som friarealer, lekeplasser og annet.

På Vear, som for øvrig ligger en kort rusletur unna eiendommen, finner du bl.a. Kiwi dagligvareforretning, tannlege, lege, fysioterapeut og frisør. Det er ca. 5 min. gange til treningssenter og få minutters gange til bussholdeplass.

Kort vei også til diverse forretninger (bl.a. Meny-dagligvareforretning) på Jarlsberg samt næringscenter på Vear med diverse forretninger, legesenter, idrettshall og utendørs idrettsanlegg. Like i nærheten av eiendommen går det flotte tur-/skiløyper - denne er for øvrig lysløype på vinterstid!

Rask adkomst til E-18 mot Oslo og Kristiansand - du er normalt på denne veien på 3-4 minutter! I nærområdet finner du også golfbanen i Stokke, og det er kort vei også til sjøen og båthavn bl.a. på Rakkevik i Vestfjorden.

Til Tønsberg sentrum er det ca. 4,5 km. Se også nabolagsprofil som følger av komplett salgsoppgave.



# Plantegning



## Innhold

Boligen inneholder:  
1.etasje; Entré/gang, 2 soverom, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

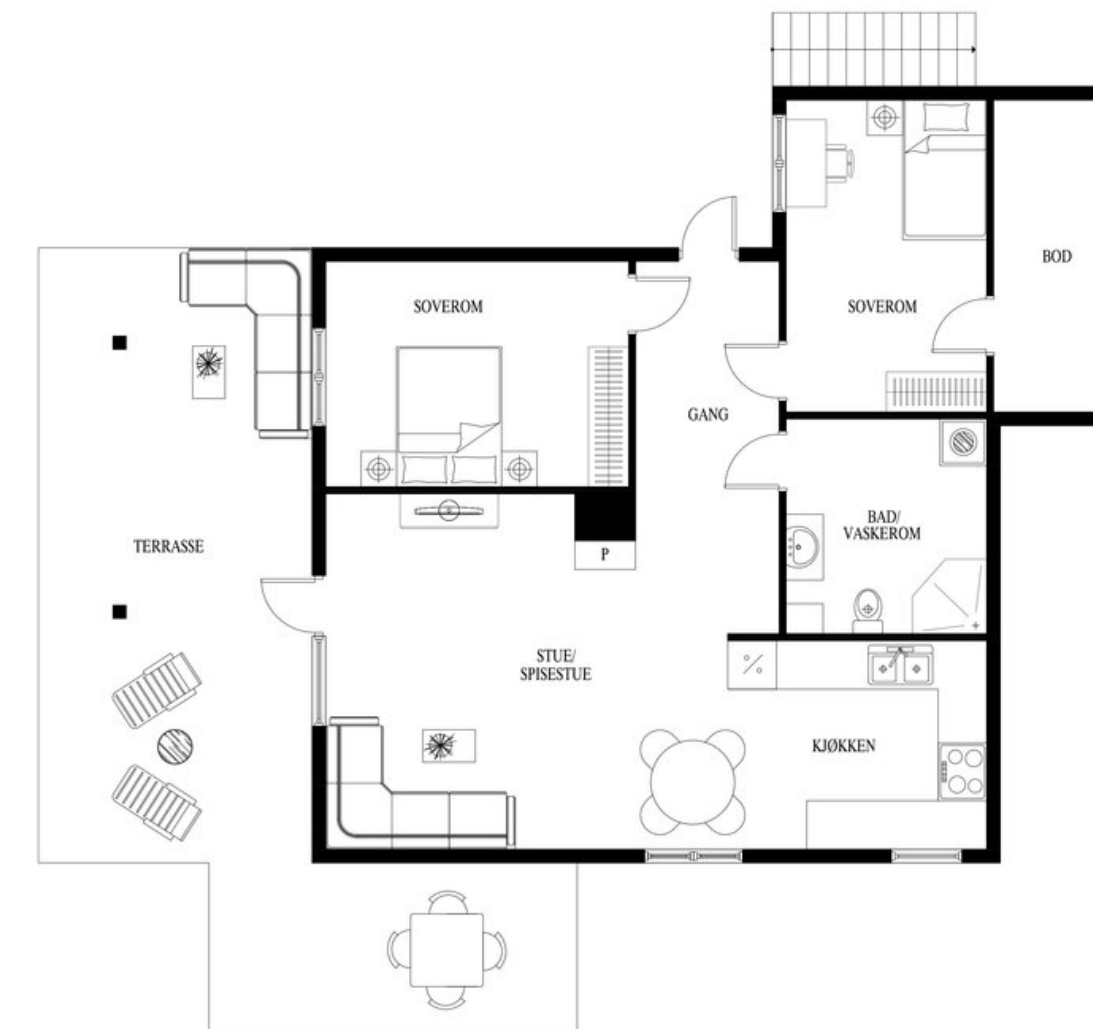
I tillegg medfølger det frittliggende bod og carport.

BRA 73,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 67,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 6,0 m<sup>2</sup>

TBA 35,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 73,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 67,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 6,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

## Adkomst

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

## Parkering

Boligen har egen carport med to parkeringsplasser foran ifølge selger. Det er også gjesteparkering.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

15.Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja. Varmepumpe som ble byttet ut, både innvendig og utvendig del.

16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
Ja. Nytt arbeid. 2026. Byttet varmpumpe. FT Klima AS.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
Ja. Sprekk i pipa.

19.Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
Ja. Maur. Ble bort med maurmiddel.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ja. Rehabilitering av pipe til vinteren kan påvirke felleskostnadene litt. Borettslaget jobber med pristilbud

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Sturla Teisbekk:

Leilighet i 2-mannsbolig i Bjellandbakken borettslag som er oppført i 1999. Utvendig vedlikehold av bygget er borettslagets ansvar og styret har en plan på dette og

derfor kun sett over.

Leilighet beliggende i underetasje med egen inngang. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og oppgradert, utenom bad som er fra byggeår. Utebod og carport ved hovedplanet i 1 etg. For øvrig henvises det til rapporten med beskrivelse av eiendommen og de enkelte bygningsdelene. Noe bilder er lagt inn i rapporten for å vise forhold som er beskrevet.

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2

TG 1: 17

TG 2: 8

TG 3: 1

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er rustmerker etter tidligere lekkasjer.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Utvendig: Vinduer, Utvendige trapper
- Innvendig: Rom under terreng
- Tekniske installasjoner: Vannledninger

- Tomteforhold: Fuktsikring og drenering
- Våtrom: Bad/ vaskerom: Overflater og himling, Overflater gulv, Sluk, membran og tettesjikt.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Arealopplysninger: Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

#### Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår med forenklet undertak. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. Terrassedør er fra 2022 og ytterdør er også nyere.Terrasseplattning uten for stue fra 2020 i følge tidligere eier. Kledning ligger tett mot terrassebord og viktig at det males under bord. Uteplass på siden med betongheller.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Innvendig Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig er det laminatgulv og teppe. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2010 i følge tidligere salg.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Våtrom Bad/ vaskerom Bad fra 1999 og tekniske forskrifter i 1997 er lagt til grunn. Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk. Veggene har fliser. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler. Termostat skiftet i 2025. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk som styres med kjøkkenventilator.

Kjøkken Kjøkkenet har innredning fra 2018 med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt kum. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Hvitevarer er ikke testet og tilstandsgrad gjelder ikke disse. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekran i kjøkkenbenk. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduet og veggventil i stue. Det er installert varmepumpe i 2026. Varmtvannstanken er på ca.120 liter. Sentralstøvsuger er montert og fungerer bra i flg eier. Sikringssskap er plassert i gangen. Automatsikringer og en jordfeilbryter for anlegget. Hovedkurs på 40 amp.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Tomteforhold Det er ukjent byggegrunn. Det er synlig grunnmursplast/ rundt deler av boligen. Bygningsdelen er for det meste nedgravet og er beskrevet etter synlige forhold og hva som var normalt for byggeår. Normalt for byggeåret er drencrør av plast, men disse kan ikke kontrolleres. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset. Det meste av grunnmur er skult og det er begrenset mulighet for kontroll. Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) ut ifra alder på bygget og synlige forhold. Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Beskrivelse bodbygg ( ikke tilstandsvurdert) Bodbygg oppført i trekonstruksjoner med liggende kledning og saltak med betongtakstein på støpt plate på mark. Innlagt strøm/lys. Carport på siden mot nabo med saltak med enkelt lagringsloft over. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Lovlighet: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Brannceller: Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift.
Kommentar:

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Nyere håndverkstjenester: Det er ifølge eier utført håndverkstjenester siste 5 år.
Kommentar: Forhold er beskrevet i rapporten.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

**Tomt**
Denne tomten er eiet. 5994,00 kvm.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Meget lettstelt og pen hagetomt med tilnærmet flat gressplen. Det er både hellelagt uteplass mot syd, samt fin, delvis overbygget markterrasse mot vest. Asfaltert innkjørsel/parkering.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for borettslaget datert 19.11.2003. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

**Adgang til utleie**
Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

**Oppvarming / energiforbruk**
Boligen er oppvarmet med varmepumpe og vedovn. Pluss panelovn på soverom 2.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Energikarakter: C - Gul

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Energiforbruk foregående år var 7 433 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

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.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

**Tekniske installasjoner**
Selger informerer om følgende spesielle installasjoner -Rullegardin til soverom som kan kobles til wifi.

- Bevegelsessensor til lys på kjøkken.
- Wifi på stekeovn.
- Smartbelysning på alle lysa inne utenom på bod. Kan styres med app fra mobil. Kan f.eks. få lysa til å gå på/av på faste klokkeslett, ulike lysstyrker eller modus, for eksempel nattmodus. Kan få lysene til å gradvis skru seg på på morgenen.
- Dimmebrytere til soveromslys.
- Google Nest Protect Brannvarsler. Brannvarsler med en stemme som prater og informerer om hvor det er oppdaget røyk. Kan kobles opp mot en app, men har ikke gjort det selv.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 2 850 000,-

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Andel fellesgjeld kr 89 100,-

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

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

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

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

**Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld** kr 2 950 140,-

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 89 100,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

**Felleskostnader**
Kr. 6 122,- pr. mnd.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr 1.447,- i kapitalkostnader.

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Resterende andel av felleskostnader, kr 4.675-, dekker blant annet tv/ bredbånd Altibox ( grunnpakke) kommunale avgifter, bygningforsikring, felles utvendig drift - og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, obos-kontigent ( 1 stk.) .

Illustrasjon av et typisk boliginteriør.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke

felleskostnadenes størrelse.

1 976 579,- pr. 01.04.2026.

Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører 22.04.2026.

Selskapet har differensierte innskudd (DI). Finanskostnader beregnes ut fra bankens foreliggende betalingsplaner og avregnes hvert halvår i januar og juli. Kapitalkostnadene fastsettes i henhold til gjeldende rente og betales akonto pr. måned. Endelig finanskostnad blir avregnet hver termin. Ved eierskifte foretas det en forholdsmessig beregning av differanse mellom a konto innkrevd finanskostnad og virkelig betalt finanskostnad hittil.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

#### Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

#### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 89 100,- pr. 01.04.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 9 895,- pr. 31.12.2025.

#### Lånevilkår fellesgjeld

Borettslaget har 2 lån - i hhv. Husbanken og OBOS boligkreditt AS. Boligens andel av dette betjenes via d månedlige felleskostnadene.

Lånegiver: Husbanken  
Lånenummer: 11443665 2  
Annuitetslån, 4 terminer pr. år.  
Rentesats: Flytende 4,06:% p.a. pr. 01.04.2026.  
Saldo pr. 01.04.2026: 1 791 093  
Boligens andel av saldo: 79 341,27  
Siste termin:01.07.2031

Lånegiver: OBOS Boligkreditt  
Lånenummer:98207388971  
Annuitetslån, 12 terminer pr. år.  
Rentesats pr. 01.04.2026, 5,55% p.a.  
Saldo pr. 01.04.2026: 185 486  
Boligens andel av saldo: 9 758,99  
Siste termin: 30.06.2029

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

#### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

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. Avtale om sikring av felleskostnader

varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 809 330,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 3 237 320,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført av megler i Skatteetatens kalkulator for formuesverdi. 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

BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG, Orgnr: 979 443 242  
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Bjellandbakken Borettslag består av 19 andeler. I følge innkalling til årsmøte var det forslag om å endret vedtekter med nytt punkt om endringer og private tiltak - og lader til eil biler. Se vedlagte innkalling til årsmøte som ble avholdt 21.04.2026. Megler har ikke mottatt protokoll fra årsmøtet.

#### Forkjøpsrett og styregodkjenning

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende

vilkår.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett.

Ta kontakt med megler eller OBOS for informasjon om meldefrist. Gebyr for å benytte forkjøpsrett beløper seg til kr 8.406,- og innbetales til OBOS - eller via megler.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent.

Overtakelse er avhengig av styrets godkjenning. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. 587842.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser: Driftsinntekter kr. 1.385.309,-  
Driftskostnader kr. 793.115,-  
Årsresultat kr. 484.032,-  
Budsjett for 2026 viser et overskudd på kr. 510.235,-.  
Det tas forbehold om at regnskapet blir godkjent av

årsmøtet.

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

#### Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter for borettslaget :  
(...)

Bjellandbakken 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.

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.

Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget: 1. stat, 2. fylkeskommune, 3. kommune, 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

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. (...)

Illustrasjon av et borettslag med 10 leiligheter. De blå leilighetene er de som er solgt.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

#### **Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider**

Selger opplyser om at borettslaget planlegger rehabilitering av pipe til vinteren og at dette kan påvirke felleskostnadene litt. Styret holder på å skaffe oversikt over pristilbud.

Illustrasjon av et borettslag med 10 leiligheter. De blå leilighetene er de som er solgt.

Det er ikke budsjettert med større vedlikeholdsarbeider i 2026. Ut fra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i borettslaget/sameiet tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard og kompensere for slitasje.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området. Eiendommen er vist som boligbebyggelse- nåværende i kommuneplanens arealdel. En mindre del av borettslagets eiendom er avsatt til LNRF- areal.

#### **Offentlige planer**

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkrevning fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man

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 via private stikkledninger/anlegg.

#### **Rettigheter og heftelser**

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.

Illustrasjon av et borettslag med 10 leiligheter. De blå leilighetene er de som er solgt.

På borettslagets eiendom så er det tinglyste følgende heftelser- disse gjelder opprinnelig borettsinnskudd samt pantedokumenter i forbindelse med opptak av borettslagets felleslån.

Dnr. 1749, tgl. 08.02.2001 - Obligasjon

Beløp: 13 030 000

Panthaver: HUSBANKEN

Orgnr: 942 114 184

Dnr. 1750, tgl. 08.02.2001 - Fellesobl. for bor.innsk.

Beløp: 10 140 000

Panthaver: TØNSBERG OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Orgnr: 5 626 062

Dnr. 522444, tgl. 25.06.2014 - Pantedokument

Beløp: 700 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

Orgnr: 911 986 884

Dnr. 1747, tgl. 08.02.2001 - Rettigheter iflg. skjøte Vedlikeholdsplikt av lekeplass med tilhørende gjerde

Dnr. 1748, tgl. 08.02.2001 - Rettigheter iflg. skjøte Vedlikeholdsplikt av lekeplass med tilhørende gjerde

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

#### **Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Bilder på veggene og møbler. Vaskemaskin på badet. Fryser som står på bod. De to blomsterkassene ved siden av terrassen, men kan stå igjen om ønskelig.

Rullegardiner følger med. Garderobeskap og hyller på boden inne følger med. Skohylle i gangen som er fastmontert følger med. Hylleinnredning i uteboden følger med. Det er noen høyttalere liggende igjen fra tidligere eier som kan følge med om ønskelig. Selger har ikke bruk for dem selv. Både noen store frittstående og fire små som hang på veggen i stua.

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.

#### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud. Det tas forbehold om at forkjøpsrett må avklares og styregodkjennelse gis før overtagelse kan finne sted.

#### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flyttforsikring 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. 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 andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter

på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

#### Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

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

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, 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 Maria Storebø.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Tordiveiveien 41. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 48, bnr. 252 og gnr. 48, bnr. 251, andelsnr. 8 i BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG i Tønsberg. Andelsnummer: 8.

Vårt oppdragsnummer er 28260158.

#### Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00  
Oppgjørshonorar: 7 900,00  
Garantiforsikring: 3 900,00  
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 21 490,00  
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00  
Utleddsgebyr: 4 990,00  
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Meglerns vederlag er avtalt til 93 980.

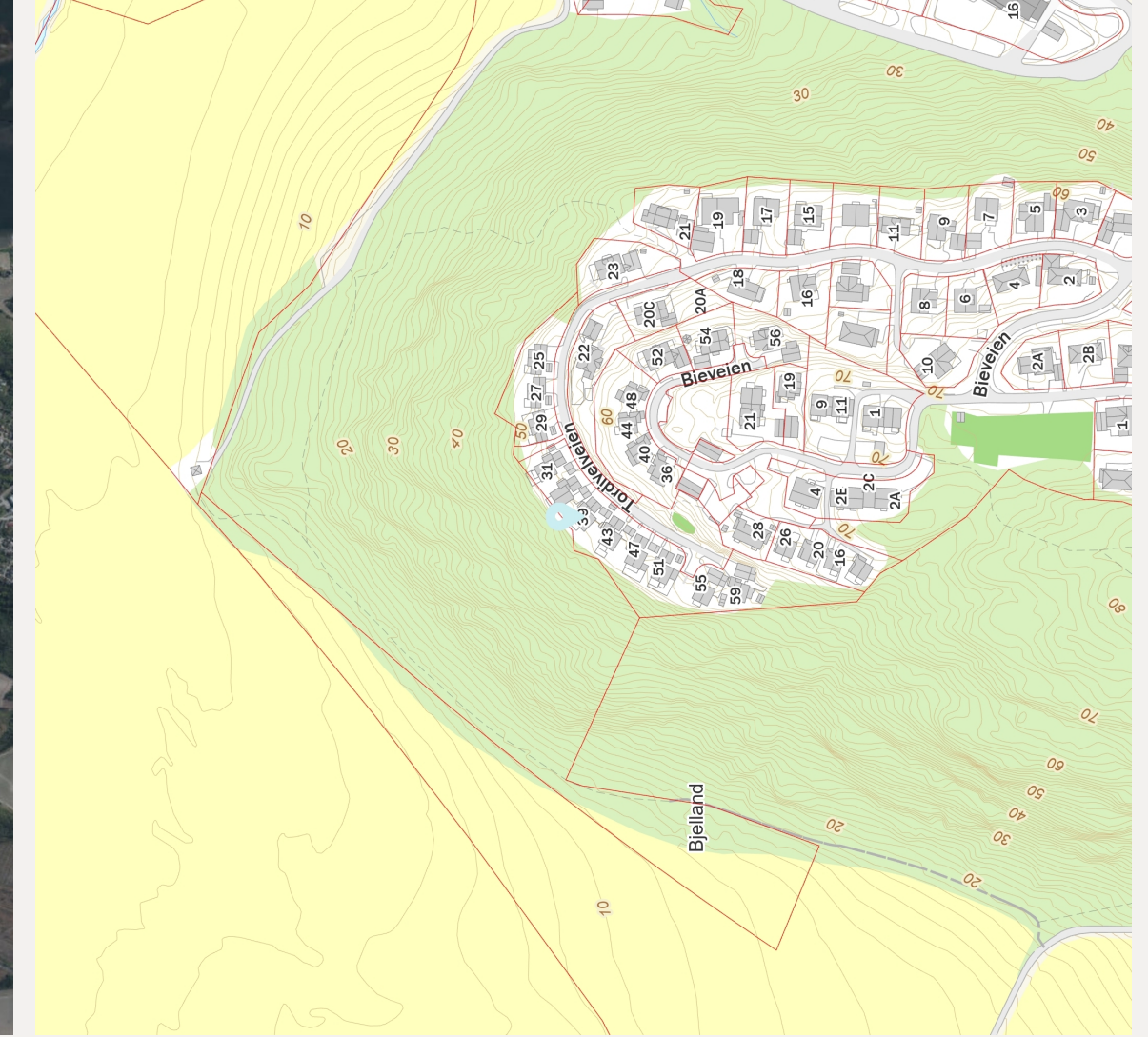
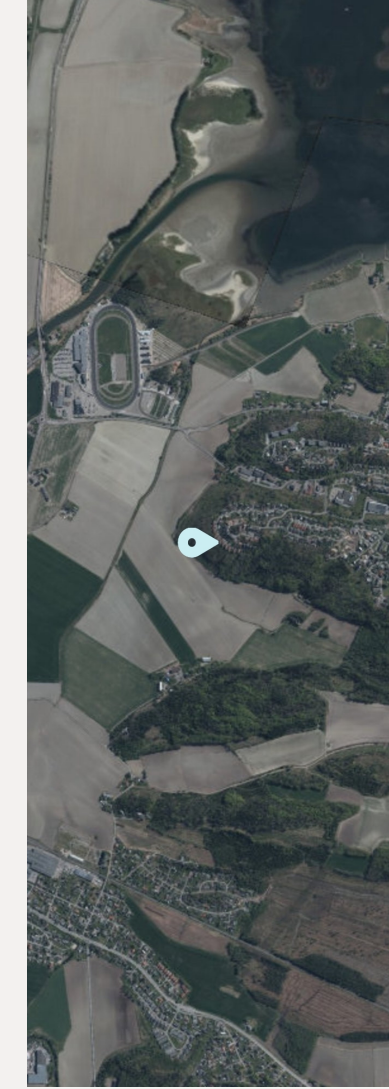
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

# Tekniske dokumenter



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



## Egenerklæring

Tordivevleien 41, 3172 VEAR

24 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tordivevleien 41	Tordivevleien 41	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2024

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. Siden overtakelse i mars 2024.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Stoebo, Maria

### 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

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

Side 2

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpe som ble byttet ut, både innvendig og utvendig del.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2026

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet varmpumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

FT Klima AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### 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 ildsted eller pipe?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Beskriv feilen eller endringen

Sprekk i pipa.

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur. Ble bort med maurmiddel.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten bruksstillatelse 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 lignende?

 Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Rehabilitering av pipe til vinteren kan påvirke elleskostnadene litt. Borettslaget jobber med pristilbud.

Side 4



30 Er samsiet 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

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68381195

### Egenerklæringskjema

Name: Maria Storebø Date: 2026-04-24

Identification

Maria Storebø

### Egenerklæringskjema

Signed by:

Maria Storebø	24/04-2026 15:45:59	BankID OIDC High
---------------	------------------------	---------------------



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

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig  
Tordiveveien 41, 3172 VEAR  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 48, bnr. 252  
# Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026 Rapportdato: 10.05.2026 Oppdragsnr.: 20252-1999 Eiendomsverdi ref nr: SX8200  
Autorisert foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sturla Teisbekk Vår ref: Lars Herrmann Næss



**Teisbekk**  
Takst og Eiendom AS

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



## Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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.

## TEISBEKK TAKST OG EIENDOM AS

Teisbekk Takst og Eiendom AS ble startet i juni 2018 og takserer bolig og fritidseiendommer i forbindelse med salg og verddivurderinger, reklamsjonsrapporter, skadetakster og byggvurdering/godkjenning av bygg.

Jeg er utdannet bygg/tømrermester og ble utdannet takstmann i 1997 og har jobbet fast som takstmann fra 2006.

Medlem av Norsk Takst og Takstnettverket i NITO.



Rapportansvarlig

*S Teisbekk*

Sturla Teisbekk  
Uavhengig Takstingeniør  
sturla@teisbekk.no  
452 10 728



Oppdragsnr.: 20252-1999

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 2 av 24



Tordiveveien 41, 3172 VEAR  
Gnr 48 - Bnr 252  
3905 TØNSBERG

Teisbekk Takst og Eiendom AS  
Røråsvæien 51  
3114 TØNSBERG



## 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 bygningsalder, 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 våtrom 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, rekkverk, 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpser slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearlegg
- 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).

© Iverdi 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 studenter 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.: 20252-1999

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 3 av 24

Tordiveveien 41, 3172 VEAR  
Gnr 48 - Bnr 252  
3905 TØNSBERG

Teisbekk Takst og Eiendom AS  
Røråsvæien 51  
3114 TØNSBERG



## 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 (TGO) 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, TGO: 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: 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 erfarings tall, 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.: 20252-1999

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 4 av 24

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2-mannsbolig i Bjellandbakken borettslag som er oppført i 1999.

Utvendig vedlikehold av bygget er borettslagets ansvar og styret har en plan på dette og derfor kun sett over.

**LEILIGHETEN**  
Leilighet beliggende i underetasje med egen inngang. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og oppgradert, utenom bad som er fra byggeår. Kommentar på rom under terreng.

Utebod og carport ved hovedplanet i 1 etg.

For øvrig henvises det til rapporten med beskrivelse av eiendommen og de enkelte bygningsdelene. Noe bilder er lagt inn i rapporten for å vise forhold som er beskrevet.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1999

**UTVENDIG** [Gå til side](#)

**TAK**  
Taktekking med betongtakstein og takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

**VEGGER**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

**VINDUER OG DØRER**  
Bygningen har malte trevinduer og terrassedør med 2-lags glass fra byggeår.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. Terrassedør er fra 2022 og ytterdør er også nyere.

**UTEPLASSER**  
Terrasseplattning uten for stue fra 2020 i følge tidligere eier. Kledning ligger tett mot terrassebord og viktig at det males under bord.

Uteplass på siden med betongheller.

**TRAPP NED TIL BOLIGEN**  
Trapp i impregneret tre med trinn i stål.

**INNVEINDIG** [Gå til side](#)  
**OVERFLATER**  
Innvendig er det laminatgulv og teppe. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

**ETASJESKILLER**  
Etasjeskiller er av betongdekke.

**PIPE OG ILDSTED**  
Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2010 i følge

tidligere salg. Styreleder i borettslaget opplyser at de har gjort avtale med firma om rehabilitering av pipe og at dette vil startes på i august 2026.

**INNERDØRER**  
Hvite formpressede innerdører.

**ROM UNDER TERRENG**  
Hulltaking er foretatt i bod og det er ikke lagt gips på isoasjon i forhold til brannkrav, men kun Mdf panelplater. Litt fukt i gulvlist.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad fra 1999 og begynner å få høy alder og på sikt må det påregnes fornying. Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler. Termostat skiftet i 2026. Gulv har noe fall til sluk med 15 mm. Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk som styres med kjøkkenventilator.

Fuktsøk er foretatt i kjøkkenbenk mot dusj, og det er ikke påvist avvik.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har innredning fra 2018 med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med planlimt kum.

Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
**VVS ANLEGG**  
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekran i kjøkkenbenk. Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeår.

**VENTILASJON**  
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventil i stue.

**VARMEPUMPE**  
Det er installert varmepumpe i 2026.

**SENDTRALSTØVSUGER**  
Sentralstøvsuger er montert og fungerer bra i flig eier.

**EL-ANLEGG**

## Beskrivelse av eiendommen

Sikringskap er plassert i gangen. Automatsikringer og en jordfeilbryter for anlegget. Hovedkurs på 40 amp. Eier opplyser at varmekabler i gang og stue/kjøkken fungerer dårlig. Eier opplyser at varmekabler i gang og stue/kjøkken fungerer dårlig.

Det er gjennomført el-kontroll på anlegget av Grytnes Elektriske i januar 2024.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
**BYGGEKRUNN OG DRENERING**  
Det er synlig grunnmursplast/ rundt deler av boligen. Bygningsdelen er for det meste nedgravet, men normalt for byggeåret er drenering av plast.

**GRUNNMUR**  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset.

**VANNOG AVLØP**  
Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) ut ifra alder på bygget og synlige forhold. Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)  
Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

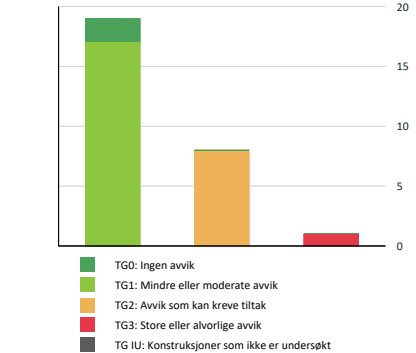
**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Tomannsbolig**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Bod og carport**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

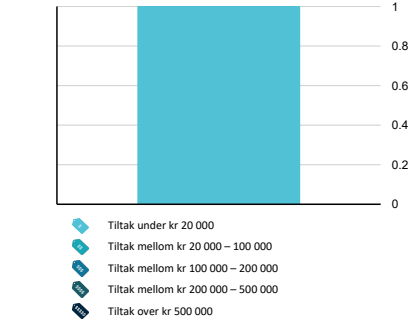
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
1999

### UTVENDIG

#### 10.1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår med forenklet undertak. Vindsker i tre. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Taket er besiktiget fra carporttak, ellers liten mulighet for kontroll pga høyde ned.

Tak er 27 år og begynner å få noe alder og litt mose. På sikt behov for vanlig vedlikehold og vask.

#### 10.1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

#### 10.2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer og terrassedør med 2-lags glass fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:

Stuevindue tar litt i karm  
Lister ute er satt ned på vannbrett og trekker da opp litt fukt/treverk sprekker.  
Vinduer er fra byggeår og har noe slitasje, og 50 % av normal levetid er brukt opp på glass og beslag.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

På sikt må det påregnes behov for vedlikehold av vinduer pga alder, nevnte forhold og behov for vedlikehold som da kan oppstå.

#### 10.1 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. Terrassedør er fra 2022 og ytterdør er også nyere.

#### 10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Terrasseplattning uten for stue fra 2020 i følge tidligere eier. Kledning ligger tett mot terrassebord og viktig at det males under bord.

Uteplass på siden med betongheller.

#### 10.2 Utvendige trapper



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Trapp i impregneret tre med trinn i stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Treverk er slitt og noen trinn litt løse i innfestingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt er det behov for vedlikehold/fornyng.



## INNSENDIG

### 10.1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det laminatgulv og teppe.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

### 10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Stue, kjøkken og gang er kontrollert.

### 10.1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeår og vedovn fra 2010 i følge tidligere salg.  
Feiertilsyn i 2026 hvor det ble oppdaget sprekk i pipeløp.  
Undertegnede har vært i kontakt med styreleder i borettslaget som opplyser at de har gjort avtale med firma om rehabilitering av pipe og at dette vil startes på i august 2026.

### 10.2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod i samme hull som ble laget ved salg i 2024.  
Det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:



## Tilstandsrapport

Vegger har isolasjon med isopor på murvegg og Mdf plate over, og det er derfor ikke mulig å måle etter fukt inne i konstruksjonen.  
Det er påvist noe fukt i gulvlist/veggplate med 16,3 % fukt. Det skal ha vært litt svertesopp på plate da det ble laget hull sist.

Vegger som har isopor innvendig må kles med gips for å være i hht brannkrav.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målt fukt er innenfor akseptabelt nivå, men oppdages typisk "kjellerluft" eller det blir høyere fukt, må det undersøkes årsak til dette og gjøres tiltak mot fukt.

Vegger som har Mdf plater mot grunnmur med isopor må kles med gips, for å være i hht krav.



### 10.1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Hvite formpressede innerdører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 1999 og tekniske forskrifter i 1997 er lagt til grunn.  
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet begynner å få høy alder og på sikt må det påregnes fornying.  
Dusjkabinett er montert og må benyttes videre.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 10.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i en flis.  
Det er ikke tettet med membran rundt rørgjennomføringer.  
50 % av normal levetid er brukt opp på fliser, lim, fugemasse og membran/vanntetting bakenfor.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater begynner å få noe alder, og har ikke dagens krav til vanntetting. Det kan derfor bli behov for tiltak på sikt pga alder og nevnte forhold om det blir vanskel på vegger.



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 10.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler. Termostat skiftet i 2026.  
Gulv har noe fall til sluk med 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke synlig membran opp på vann og avløpsrør til vaskemaskin eller ved dørterskel.  
Fliser har noe sår/skader i overflate.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket under vanlig bruk, men ved en evt vannutstrømning i rommet kan vann komme ut ved rør/terskel og det kan bli en fukt/vannskade.

Tetting rundt rør og dør vil gjøre forholdet noe bedre sikret mot vanninntrekk.



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er lagt fliselim og flis helt ut på sluket og vanskelig å sjekke utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.  
Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna og ikke stiger opp i sluk og ut over gulvet pga usikker utførelse i sluk og at det ikke er oppkant på membran ved dørterskel.



## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 10.1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som styres med kjøkkenventilator.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 10.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt ved samme hulltaking som sist i kjøkkenbenk mot dusj, og det er ikke påvist avvik.



## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra 2018 med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat med planlimt kum.

Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.  
Hvitevarer er ikke testet og tilstandsgrad gjelder ikke disse.



## Tilstandsrapport

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1011 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1021 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stoppekran i kjøkkenbenk.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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



#### 1012 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### 1013 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og veggventil i stue.

#### 1014 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2026.

#### 1015 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

##### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20252-1999 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 13 av 24



## Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Det er rustmerker etter tidligere lekkasjer.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tank anbefales skiftet pga alder og at det har vært lekkasjer, for å unngå en eventuell vannlekkasje utover gulv.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



#### 1011 Sentralstøvsuger

##### Beskrivelse

Sentralstøvsuger er montert og fungerer bra i fig eier.

#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Sikringskapp er plassert i gangen.  
Automatsikringer og en jordfeilbryter for anlegget. Hovedkurs på 40 amp.

Det er gjennomført el-kontroll på anlegget av Grytnes Elektriske i januar 2024.

- Foreligger det eilitsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eilitsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

##### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1999**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei I følge forrige takster el-anlegg på kjøkken, soverom 2 og utebod oppgradert av tidligere eiers far som er elektriker, uten kvittering.**

**Termostat på varmekabler på bad er byttet i 2026 av bekjent av eier som er elektriker, men uten kvittering.**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Ekstiterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er samsvarserklæring i fbm bytte av kjøkken i 2018.**

Oppdragsnr.: 20252-1999 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 14 av 24



## Tilstandsrapport

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

- Har det vært brann, branttilfall eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

##### Inntak og sikringskapp

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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

##### Generell kommentar

Eier opplyser at varmekabler i gang og stue/kjøkken ikke fungerer, og tror at termostater må byttes.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det settes ikke Tilstandsgrad (TG) på byggegrunn.

#### 1021 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

##### Beskrivelse

Det er synlig grunnmursplast/ rundt deler av boligen.

Oppdragsnr.: 20252-1999 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 15 av 24



## Tilstandsrapport

Bygningsdelen er for det meste nedgravet og er beskrevet etter synlige forhold og hva som var normalt for byggeår.

Normalt for byggeåret er drensør av plast, men disse kan ikke kontrolleres.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert litt fuktinntrekk i bod.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### 1011 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er pusset.  
Det meste av grunnmur er skult og det er begrenset mulighet for kontroll.

#### 1012 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL) ut ifra alder på bygget og synlige forhold.

Offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunen.

Tilstandsgrad er satt ut ifra disse forutsetningene siden bygningsdelen er gravet ned, og ikke kan besiktiges.

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

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

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvrelaterede forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene, men det anbefales og må da gjøres tiltak om det er over akseptabelt nivå.  
Høye radonverdier er helseskadelig. Området har lav til moderat Radonforekost i følge kommunenes Radonkart.

Oppdragsnr.: 20252-1999 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 16 av 24



## Bygninger på eiendommen

### Bod og carport



#### Anvendelse

#### Byggeår

1999

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Bodbygg oppført i trekonstruksjoner med liggende kledning og saltak med betongtakstein på støpt plate på mark. Innlagt strøm/lys.

Carport på siden mot nabo med saltak med enkelt lagringsloft over.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

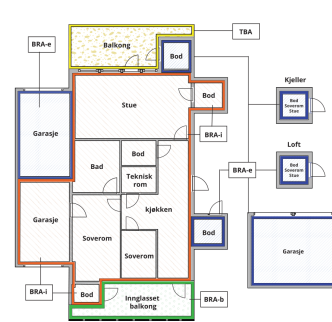
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Areal et innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Areal et av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Areal et av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er sikret med boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne altan sikret med boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplatt (helles garasjeplatt) er ikke måleverdig areal

### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spne seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve spånead og tilrette, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer



### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	35
<b>SUM</b>	<b>67</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/hjokken		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Forhold er beskrevet i rapporten.

### Bod og carport

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

#### Kommentar

Det er carport ved siden av boden med lagringsloft. Carporter tas ikke med i arealmåling.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Sturla Teisbekk	Takstingeniør
	Maria Storebø	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	48	252		0	4560.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Tordivelveien 41

#### Hjemmelshaver

Bjellandbakken Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJELLANDBAKKEN BØRETTSLAG	979443242			Storebø Maria

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

8

### Siste hjemmelsovergang

År

2024

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	01.02.1999	Planskisse for leiligheten er kontrollert.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	19.11.2003		Gjennomgått	1	Nei



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

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 nedsluttet 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:

ii) 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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 gjennomfaringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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



## 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 målestyr (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 taktering av bolig eller fritidshus, se [www.takstlagenemnd.no](http://www.takstlagenemnd.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 eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- 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 statistiske formål, 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-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SX8200>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## ENERGIATTEST



Adresse	Tordiveveien 41
Postnummer	3172
Sted	VEAR
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	252
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	20471697
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3e85732c-a2df-4524-ae94-5704d1900d6b
Dato	15.01.2024

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

- **Øyrriktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Øyrriktig med ved**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig horisontal delt
<b>Byggeår</b>	1999
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	67
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Tordiveleien 41	Kommunennummer: 3905
Postnummer: 3172	Gårdsnummer: 48
Sted: VEAR	Bruksnummer: 252
Kommune: Tønsberg	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 15.01.2024 18:24:12	Bygningsnummer: 20471697
Energimerkenummer: 3e85732c-a2df-4524-ae94-5704d1900d8b	

**Tiltak utendørs**

**Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

**Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

**Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Brukertiltak**

**Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frosenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølenbber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tiltak 8: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

**Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tiltak 12: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

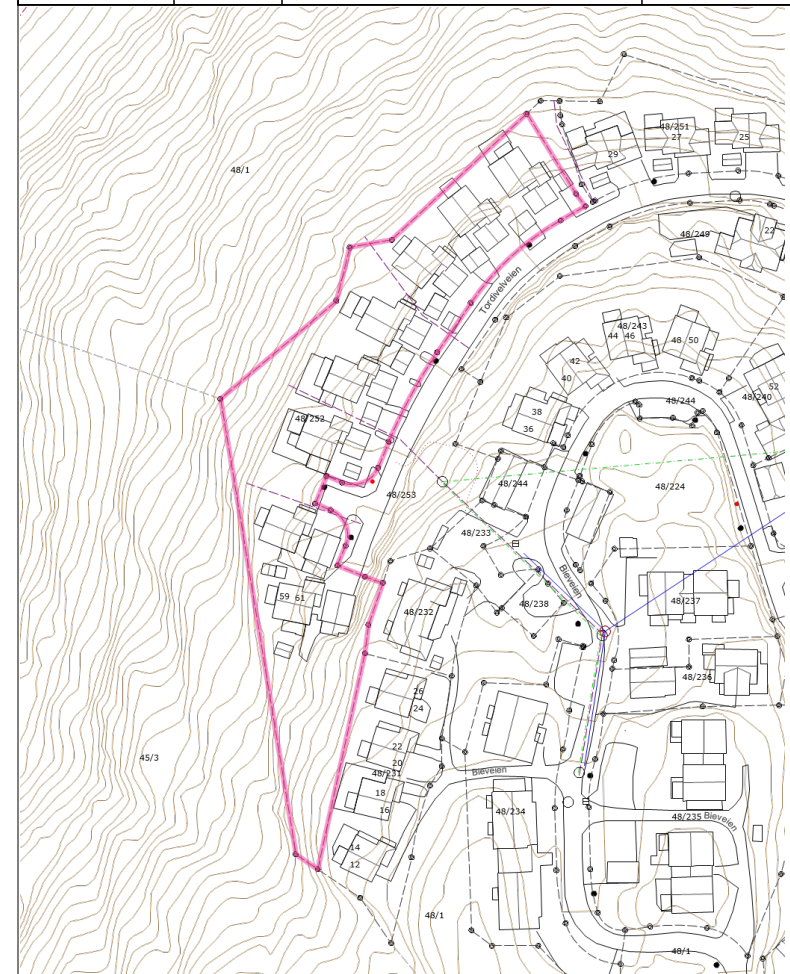
**Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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




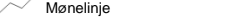
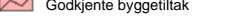


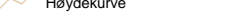
 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 252	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Tordivelveien 31 3172 VEAR, m.fl.				
	Annen info:					



22.04.2026 11:15:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

### Tegnforklaring

 Brannventil	 Kum - annen eier	 Sandfangskum
 Sluk	 Overvannsledning	 Spillvannsledning
 Vannledning uten Vestfold vann	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	Matrikelnummer.	 Gateløys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkkant
 Merket sti	 Sti	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Høydekurve		

22.04.2026 11:15:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

### Vedtekter

For Bjellandbakken borettslag org nr 979443242

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09. september 1997 med endringer den 09.05. 2005, 24.04.2013, 24.03.2015 og senest den 3.3.2020

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Bjellandbakken 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.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.  
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 17.04.2010, tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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.

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

### 3-4 Rettovergang til nærstående

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

## 4. 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 brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram 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.

### 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 bygnings eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsbereder, inventar, utstyr inklusive slikt som

vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kammer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning 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 eksplosjonssfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens

§§ 5-13 og 5-15.

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

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

### 7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fram møtte 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 borettslovens § 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.

7

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslovens eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møterett

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

### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til 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

8

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 borettslovens §§ 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 borettslovens § 7-12:

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

9

## Husordensregler for Bjellandbakken Borettslag

### Revidert og vedtatt på styremøte 2. April 2009. ( §18 og 19 er nye.)

#### § 1

Andelseierene plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene og er ansvarlige for at øvrige familie medlemmer og besøkende overholder disse til felles mål. Ro, orden, trivsel og godt naboskap.

#### § 2

Det skal være ro mellom kl.23,00 og kl.07,00. Støyende aktiviteter skal ikke forekomme i dette tidsrommet. Ved spesielle anledninger kan denne tidsfristen innskrenkes, og naboer skal varsles.

#### § 3

Bleier, bind, kaffegrut og lignende må ikke kastes i toalettet. Dette kan medføre tilstopping. Utgiftene blir da belastet den andelseier som har forårsaket dette.

#### § 4

Klesvask skal ikke henge ute på søndager og på offentlige høytidsdager.

#### § 5

Ved bruk av felles bod og redskap er det den enkeltes ansvar og påse at redskap og bod blir rengjort etter bruk, og at døra blir låst.

#### § 6

Fellesarealene skal til en hver tid holdes i orden. Bed skal lukes, plener og kanter skal klippes. Vi har få og små arealer og holde vedlike. Det er alles ansvar og bidra med, og holde disse i orden. Ikke gå og si, jeg skulle hatt gjort, og så vente på at naboen skal ta friarealet denne gangen også. Det er også ditt ansvar.

#### § 7

Vannkran som kjøpes til vannslange ute er den enkeltes ansvar og vedlikeholde elle bytte. Vinterstid må slange frakobles vannkran.

#### § 8

Alle utvendige fasade endringer, så som demonteringer, oppsetting av levegger, påbygg og lignende, skal det søkes om skriftlig til det en hver tid sittende styret.

#### § 9

Det skal til en hver tid være fremkommelighet for ambulanse, brannbil, renovasjon, traktor og brøytebil. Det skal ikke parkeres langs med fjellet.

#### § 10

Biler som har vært til antirust behandling skal parkeres i egen carport, denne må tildekkes før parkering, for og unngå flekker. Friarealet skal ikke benyttes.

#### § 11

Carportene skal til en hver tid være ryddige, da disse vender ut i gata, med innsyn fra alle og en hver. Dette er med på og gi oss et bedre ansikt utad.

#### § 12

Det er ikke tillatt å parkere eller vinterlagre campingvogner, bobil / campingbil, båter eller bilhengere på borettslagets eiendom. Disse tar for stor plass av våre små utearealer.

#### § 13

Gjeste-parkeringsplassene er kun til korttidsparkering for gjester.

#### § 14

Parkering skal ikke forekomme på snuplassen, mellom søplestativene øverst i gata, på grønt arealer eller langs med fjellet.

#### § 15

Vi har fått tildelt 2 parkeringsplasser til hver enhet, det vil si at en bil skal parkeres i carporten og bil nummer to, skal stå rett bak denne.

#### § 16

Iberia sneglen ser ut til å ha kommet for og bli i våre områder. Ta en tur ut morgen og kveld, plukk de og legg dem i en kanne med saltvann. Kannen bør ha skruelukk, det hindrer lukt. Dette vil minske på de ekle sneglene som vi alle vil bli kvitt.

#### § 17

Andelseieren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han / hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av vedkommende husstand, dette gjelder også fremleietakere og andre personer som har fått adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

#### § 18

Andelshavere som bestiller varer og tjenester på vegne av Bjellandbakken BRL må alltid kontakte styret v/leder før dette gjøres. Dette gjelder også reparasjoner hvor det er tvil om hvem som skal betale, andelshaver eller borettslaget.

#### § 19

Ved dødsfall i Bjellandbakken BRL skal styret v/leder sørge for innkjøp av bærebutikk med sløyfe med teksten "En siste hilsen fra Bjellandbakken Borettslag". Kostnad for ovenstående Ca. kr.700.-.

#### § 20

Alle klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret. Eventuelle uoverenstemmelser bør først søkes ordnet internt.



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3251  
BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG

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

#### Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 20:00, Hogsnes Helsehus.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### BEBOERMØTE KL 19:00 !

Velkommen til beboermøte kl 19:00 hvor vi snakker om borettslagets videre drift. Her kan alle stille spørsmål og styret vil også informere litt om hva vi har holdt på med gjennom året.

Påfølgende årsmøte begynner kl 20:00.

#### Saker til behandling

- Valg av møteleder
- Godkjenning av de stemmeberettigede
- Valg av protokollvitner
- Godkjenning av møteinnkallingen
- Årsrapport og årsregnskap
- Fastsettelse av honorarer
- Vedtaksendring
- Forretningsførerhonorar - reforhandling
- Valg av tillitsvalgte
- Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår at forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem leder møtet.

### Forslag til vedtak

Fred-Arne Østrem er valgt.

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en framnoteliste 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.

Sak 3

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

3 av 19

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 3251 Årsregnskap 2025.pdf
- 3251 BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG.pdf
- 3251 kommentarer.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000 (ref. budsjett)

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr

4 av 19

Sak 7

### Vedtektsendring

**Krav til flertall:**  
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å oppdatere vedtektene med nytt punkt 5.1(9) Endringer og private tiltak og punkt 6 som omhandler lader til el-biler

### Styrets innstilling

#### 5-1 (9) - Endringer og private tiltak

Dersom andelseieren har foretatt, eller senere foretar, endringer, påbygg eller andre tiltak på boligen, fasaden eller tilhørende uteareal, overtar andelseieren fullt ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av disse tiltakene.

Dette gjelder blant annet, men er ikke begrenset til, tilbygg, påbygg, terrasser, plattinger, rekkverk, pergolaer, ombygging av carport til garasje samt andre private konstruksjoner eller installasjoner.

Borettslaget har ikke økonomisk ansvar for vedlikehold eller utbedring av slike tiltak, selv om de berører bygningens fasade eller ytre.

#### Lufting mot kledning og terreng

Andelseieren har ansvar for å påse at det til enhver tid er tilfredsstillende lufting mot kledning og fasade på egen bolig.

Jord, masser, vegetasjon, hageavfall, plattinger eller andre konstruksjoner skal ikke ligge direkte inntil kledning eller fasade dersom dette kan medføre risiko for fukt, råte eller bygningsskade.

#### Musesperre

Borettslaget har etablert musesperre/musebånd rundt bygningene for å hindre skadedyr. Andelseieren plikter å sørge for at musesperre ikke fjernes, skades, tildekkes eller bygges inn ved endringer eller tiltak.

Dersom skade på bygning eller konstruksjon skyldes manglende lufting, fjerning eller skade på musesperre, er andelseieren fullt økonomisk ansvarlig for utbedring.

#### 6 - Elbillading

Ladning av elbil eller ladbar hybridbil skal skje i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anbefalinger fra relevante myndigheter, herunder Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Skjøteledninger, adaptere eller andre provisoriske løsninger skal ikke benyttes ved ladning.

Ladning gjennom vindu eller på annen måte som medfører risiko for manglende jording, overbelastning eller brannfare, er ikke tillatt.

Ladning skal skje via fastmontert og godkjent ladestasjon installert av registrert elektroinstallatør.

Den enkelte andelseier som ønsker ladestasjon er selv ansvarlig for installasjon, kostnader og vedlikehold. Installasjon skal forhåndsgodkjennes av styret.

Brudd på bestemmelsen anses som mislighold etter vedtektene.

5 av 19

### Forslag til vedtak

Styret foreslår at borettslaget vedtar de nye reviderte vedtektene

Sak 8

### Forretningsførerhonorar - reforhandling

#### Forslag fremmet av:

Henning Bragge

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### INNLEDNING:

Har tidligere tatt dette opp med negativt resultat. Forretningsførerhonoraret er veldig høyt mest sannsynlig på grunn av manglende reforhandling og konsumprisindeks regulering.

#### BAKGRUNN:

De siste årene har regnskaps og fakturering av andelseiere hatt en betydelig digital effektivisering som: automasjon av bilag, elektronisk bilagsføring, elektronisk leverandørfaktura, automatisk bankavstemming, automatisk fakturering av andelseiere.

Denne digitale revolusjonen har gått kun forretningsføreren til gode.

#### ANALYSE:

Har tatt kontakt med en analytiker som har produsert rapport av alle borettslag i Norge med fokus på kostnader til revisor, forretningsfører og forsikringer. Tilbakemeldingen var at vi mest sannsynlig betaler 50 000 kroner for mye per år. Rapporten kan kjøpes for ca. 3700 kroner og vil gi styret en oversikt med sammenlignbare borettslag og hva disse betaler for tjenestene. Kontakt gis på forespørsel.

### Forslag til vedtak

1. Beslutte å kjøpe datagrunnlag på hva tilsvarende borettslag betaler i kostnader

2. Beslutte å reforhandle avtalen med forretningsfører med bakgrunn i datagrunnlag

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater har sagt ja til å stille til gjenvalg som styremedlemmer.

Valgkomitéen den 25.3.2026 v/Hege Fallet-Kolstad

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

6 av 19

- Ellen Merete Roberg
- Isabel Josefine Marie Tvetene Ellingsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John Martin Hall
- Robert Hagen

Sak 10

#### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

#### Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

#### Styrets årsrapport

Styrers arbeid 2025 /2026.

Det har igjen vært et rolig år uten de helt store sakene.

Det meste av styrets arbeid har vært å finne steder hvor vi kan spare utgifter for å holde felleskostnadene nede.

Vi har vært i kontakt med miljøfondet og fått anledning til å kjøpe tilhenger, strømaskin og diverse hage og måke utstyr. Når dette er blitt innkjøpt har vi sendt regningen til miljø fondet og de har tilbakeført våre utgifter.

Vi har enda tilgode penger der.

Med Ellen Roberg som ildsjel har vi i vinter hatt en prøveordning på å få brøytet foran carportene til alle, samt gjeste parkeringer. Dette ser ut til å fungert bra. Håper på at de som har kommet på generalforsamlingen kan komme med hva de mener om dette.

#### BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 979443242, KLIENTNR. 3251

#### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-37</b>	<b>58 812</b>

#### B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		484 032	271 649
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-321 352	-329 390
Innsk. øremerk. bankkto		-639	-1 107

<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>162 041</b>	<b>-58 848</b>
--------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>162 004</b>	<b>-37</b>
-----------------------------------	--	----------------	------------

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		172 080	102 253
Kortsiktig gjeld		-10 076	-102 289
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>162 004</b>	<b>-37</b>

#### BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 979443242, KLIENTNR. 3251

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 365 348	1 230 131	1 362 000	1 498 980
Andre inntekter	3	19 961	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 385 309</b>	<b>1 230 131</b>	<b>1 362 000</b>	<b>1 498 980</b>

#### DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-6 345	-8 460	-8 500	-8 500
Styreonorar	5	-45 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 478	-5 431	-6 000	-6 180
Forretningsførerhonorar		-77 090	-102 790	-77 000	-80 465
Konsulenthonorar		-6 185	-6 560	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-49 094	-109 869	-10 000	-10 000
Forsikringer		-110 829	-100 607	-102 000	-114 240
Kommunale avgifter		-336 765	-317 538	-366 000	-402 600
TV-anlegg/bredbånd		-96 292	-91 732	-92 000	-94 760
Andre driftskostnader	8	-58 036	-30 561	-86 000	-86 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-793 115</b>	<b>-833 548</b>	<b>-810 500</b>	<b>-865 745</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>592 194</b>	<b>396 583</b>	<b>551 500</b>	<b>633 235</b>
-----------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

#### FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	9	870	1 387	0	0
Finanskostnader	10	-109 033	-126 321	-123 000	-123 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-108 163</b>	<b>-124 934</b>	<b>-123 000</b>	<b>-123 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>484 032</b>	<b>271 649</b>	<b>428 500</b>	<b>510 235</b>
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:

Til opplynt egenkapital: 484 032 271 649

**BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979443242, KLIENTNR. 3251**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	18 887 498	18 887 498
Tomt		1 630 000	1 630 000
Øremerkede bankinnskudd		18 985	34 395
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>20 536 483</b>	<b>20 551 892</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 988
Andre kortsiktige fordringer	12	3 388	5 167
Driftskonto OBOS-banken		168 692	90 098
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>172 080</b>	<b>102 253</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 708 563</b>	<b>20 654 145</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		8 421 747	7 937 715
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 423 647</b>	<b>7 939 615</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 118 322	2 439 674
Borettsinnskudd	14	10 140 000	10 140 000
Annen langsiktig gjeld		16 518	32 567
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 274 840</b>	<b>12 612 241</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		3 060	2 910
Påløpte renter		7 016	27 752
Påløpte avdrag		0	71 627
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 076</b>	<b>102 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 708 563</b>	<b>20 654 145</b>
Pantstillelse	15	23 870 000	23 870 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 5.3.2026  
 Styret i Bjellandbakken Borettslag

Harald Olsen /s/ Ellen Merethe Roberg /s/ Isabel J. Tvetene Ellingsen /s/

**NOTE 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HØVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Finansavregning	3 388
Energivregning	-1 500
Felleskostnad	974 700
Finanskostnad	388 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 365 348</b>

**NOTE 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Miljøtiltak, innkjøpt henger	19 961
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>19 961</b>

**NOTE 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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

**NOTE 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-45 000</b>

**NOTE 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 478
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 478</b>

**NOTE 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 428
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 747
Kostnader dugnader	-919
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-49 094</b>

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

**NOTE 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 145
Snørydding	-37 500
Andre driftskostnader	-276
Kontor- og datarekvista	-1 231
Andre kontorkostnader	-620
Kontingenter	-3 800
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-399
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-58 036</b>

**NOTE 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	231
Renter av sparekonto i OBOS-banken	639
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>870</b>

**NOTE 10**

**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-95 011
Pantegjeldsrenter	-14 022
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-109 033</b>

**NOTE 11**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	18 887 498
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>18 887 498</b>

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

**NOTE 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	3 388
------------------------------	-------

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

**3 388**

**NOTE 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2001	-13 030 000
Nedbetalt tidligere	10 838 286
Nedbetalt i år	271 850
	-1 919 864

**OBOS Boligkreditt AS**

Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2014	-700 000
Nedbetalt tidligere	452 040
Nedbetalt i år	49 502
	-198 458

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

**-2 118 322**

**NOTE 14**

**BORETTSSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-10 140 000
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-10 140 000</b>

**NOTE 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 140 000
Pantelån	2 118 322
<b>TOTALT</b>	<b>12 258 322</b>

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

Bygninger	18 887 498
Tomt	1 630 000
<b>TOTALT</b>	<b>20 517 498</b>

### Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJELLANDBAKKEN BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2025</li> <li>Resultatregnskap 2025</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> <li>Oppstilling over endring av disponible midler</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.</li> </ul>
--	---

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

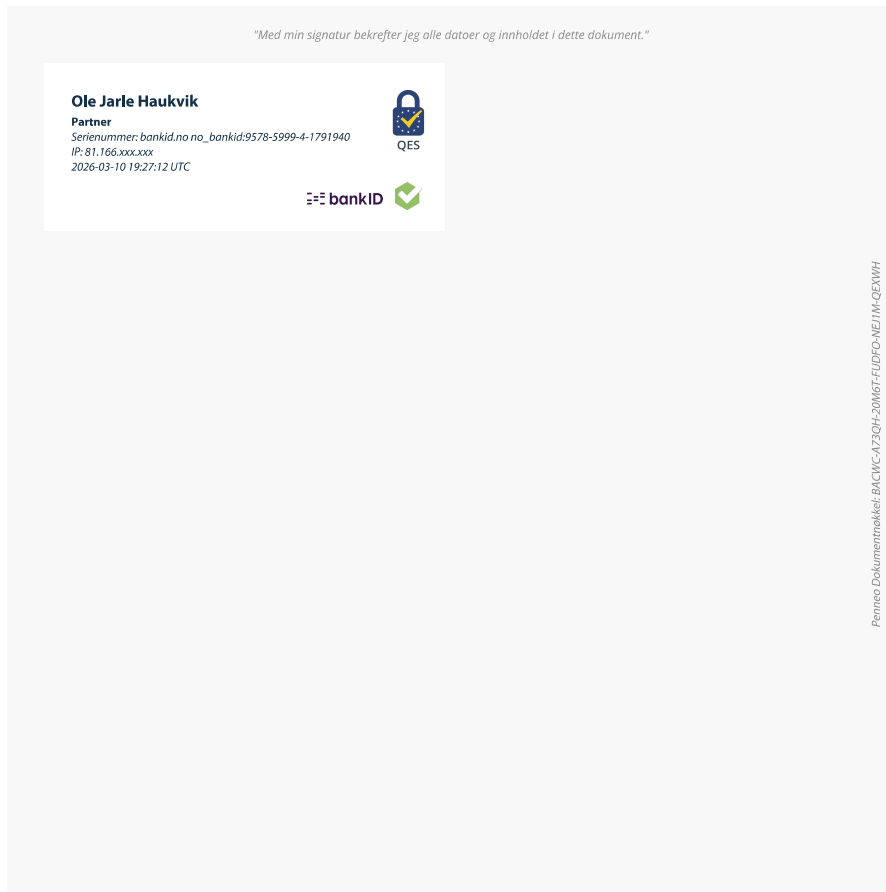
#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur. De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Vedlegg 2

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**  
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske dataene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 3

### ARSREGNSKAPET 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

#### Vesentlige avvik

Ingen vesentlige avvik i hht budsjett vedrørende drift og vedlikehold av bygninger. Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes lavere pantegjeldsrenter i OBOS banken.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. **Kr 19 960,- er overført borettslaget fra OBOS Miljøkonto, til innkjøp av tilhenger.**

#### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 162 004.

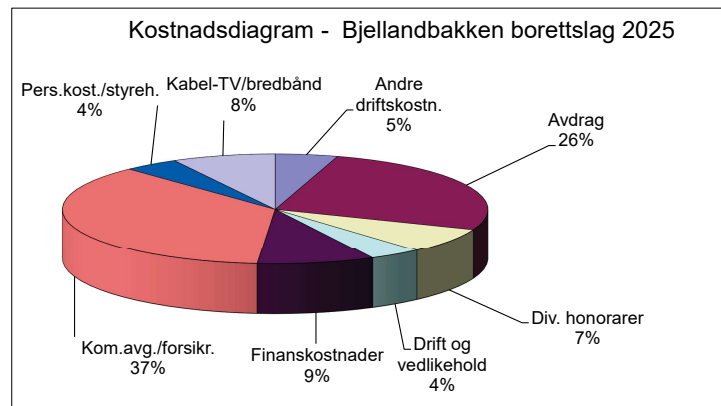
#### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

#### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Vedlegg 3

17 av 19

3251 kommentarer.pdf

18 av 19



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- 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 Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakertakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet 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 bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- 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 hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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 Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.*

#### 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 forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

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

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

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

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

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



EIENDOM NORGE



Norsk takst



EIENDOM NORGE

### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene 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 bygningsskyndige 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 tilfredstilker de nye kravene.**

### Hva må du passe på som kjøper?

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

## Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon  
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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- 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 ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- 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.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en akseptert bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260158

**Adresse:** Tordivelveien 41, 3172 VEAR

**Betegnelse:** GNR 48, BNR 252, snr 8 AKSJENR: 916959478 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 11.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)