

Bjørnsons vei 2

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Bjørnsons vei 2

Prisantydning	1 990 000
Fellesgjeld	427 652
Omkostninger	11 040
Totalpris	2 428 692
Fellesutgifter	4 552 pr. mnd.
Bruksareal	37,0 m²
BRA-I	35,0 m²
BRA-E	2,0 m²
TBA	6,0 m²
Etasje	5
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	4 580 m²
Byggeår	1973

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Bjørnsons vei 2 – en innbydende og lettstelt leilighet med attraktiv beliggenhet! Her får du en hyggelig leilighet i 5. etasje, med herlig vestvendt balkong og gode lysforhold. Boligen fremstår med gjennomgående god standard og en arealeffektiv planløsning som gjør det enkelt å trives.

Med heisadkomst helt opp til etasjen ønskes du velkommen inn i en praktisk entré med garderobeskap. Videre har man en hyggelig stue med gode møbleringsmuligheter, her er det plass til både en komfortabel sofagruppe og spiseplass. Kjøkkenet ligger delvis adskilt fra stuen og byr på godt med skaplass, oppvaskmaskin samt avsatt plass til kjøleskap og komfyr.

Leiligheten har en praktisk sovealkove med plass til seng og kommode, samt et lyst og pent bad med dusj i hjørne, toalett og servant med underskap. Det er også opplegg for vaskemaskin (40 cm).

Her får du en lettstelt og hyggelig leilighet med en attraktiv kombinasjon av balkong, heis og sentral beliggenhet. Det er kort vei til dagligvarebutikk, sykehuset og alt Tønsberg sentrum har å by på.

Velkommen til hyggelig visning!



















Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og sentrumsnært boligområde på Heimdal. Her bor du supersentralt med gå avstand til alt! Dagligvarebutikk Meny en kun en heistur unna. Området har nærhet til skoler, barnehager, Kilen handelspark og ellers alt av bymessige fasiliteter.

Tønsberg stadion ligger i gangavstand og er et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter i Frodeåsen, sommer som vinter. Det er lysløype på ca. 5 km og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. Legg også gjerne turen til Slottsfjellet som byr på attraktive kulturminner, fine turområder og flott, vidstrakt utsikt.

I nærområdet ligger treningssenteret Evo med lange åpningstider, og det er kort vei til flere idrettsanlegg og svømmehall. Sommerstid legger mange turen til populære Ringshaugstranda - en nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden.

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

Bjørnsons vei 2
Nabolaget Heimdal - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

🚶 Heimdalkrysset Totalt 7 ulike linjer	2 min ⌚ 0.1 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min ⌚ 1.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	25 min ⌚

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	14 min ⌚ 1.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	15 min ⌚ 1.3 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	19 min ⌚ 1.5 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	17 min ⌚ 1.5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	19 min ⌚ 1.5 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	24 min ⌚ 2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Tønsberg	3 min ⌚
🚗 Halfdan Wilhelmssens Allé 23	5 min ⌚



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående

🔔 Støynivået
Lite støynivå 87/100

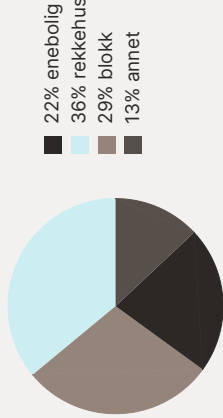
🧑 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

🚗 Gateparkering
Lett 82/100

Sport

⚽ Hedrumgata Balløkke Ballspill	6 min ⌚ 0.4 km
⚽ Camilla Collettsvei Balløkke Ballspill	6 min ⌚ 0.5 km
🏊 EVO Tønsberg	4 min ⌚
🏊 Sporty24 Tønsberg	8 min ⌚

Boligmasse



«Rolig og sentrumsnært»
Sitat fra en lokalkjent



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

- 🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100
- 🎓 Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100
- 🏠 Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solvangkirken barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min ⌚ 0.6 km
Trudvanglia barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min ⌚ 0.8 km
Belmar barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min ⌚ 0.9 km

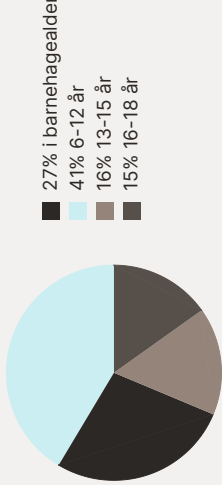
Dagligvare

Meny Heimdal PostNord	1 min ⌚ 0 km
Kiwi Heimdalsvingen	5 min ⌚

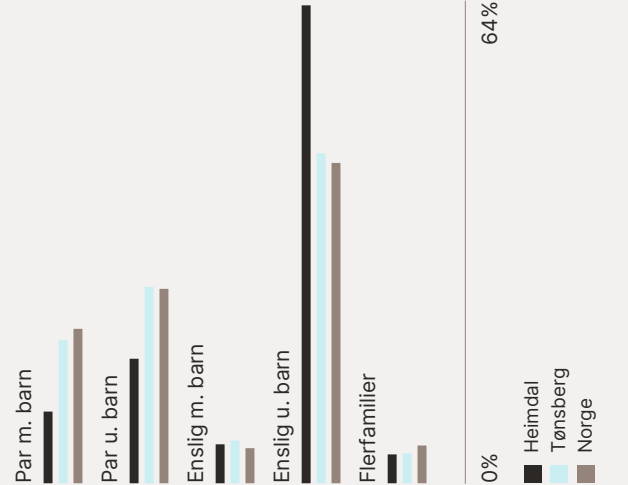
Varer/Tjenester

🛒 Farmandstredet	15 min ⌚
🏠 Vitusapotek Kilen	7 min ⌚

Aldersfordeling barn (0-18 år)

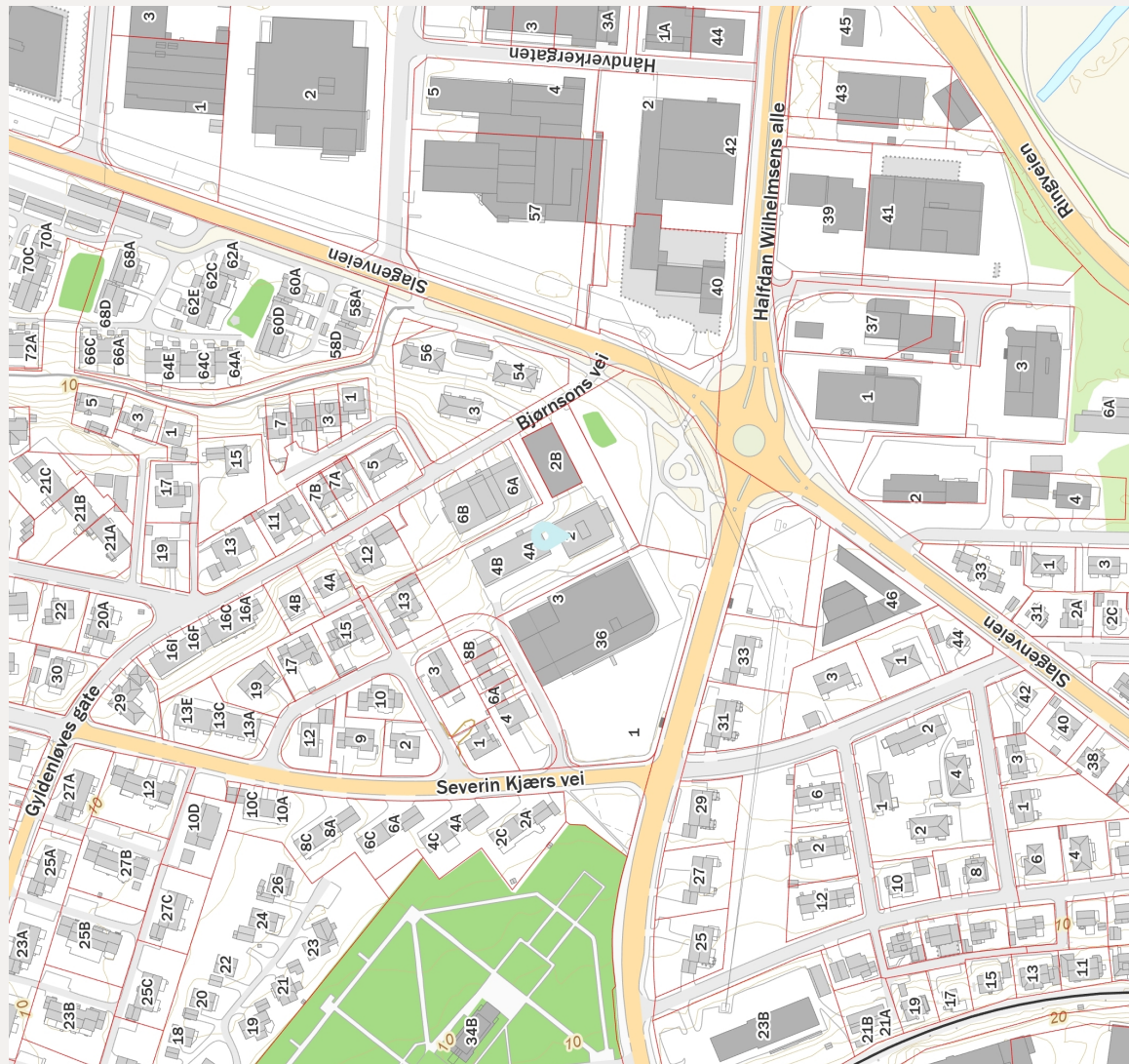
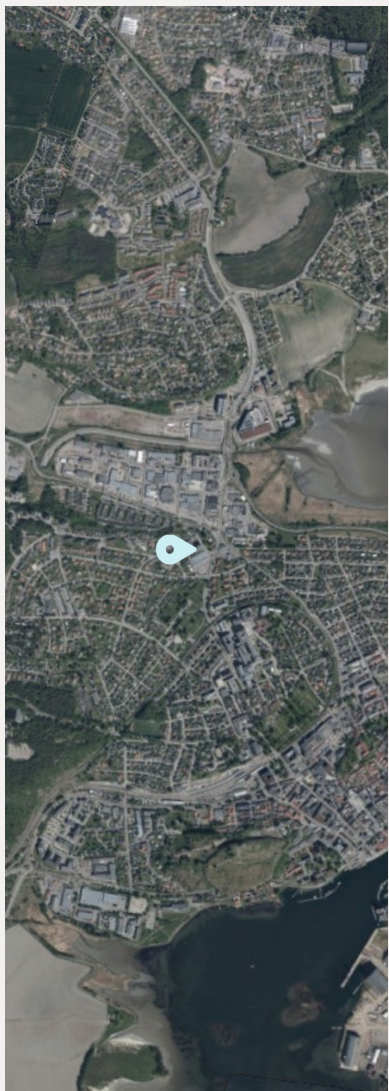


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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





Innhold

Foruten felles inngangsparti med callingsanlegg, trapp- og heisadkomst inneholder leiligheten i 5. etasje:
Entré, stue, kjøkken, sovealkove og bad/WC/vaskerom.

Tilhørende bod i 1. etasje/underetasje og bod på balkong.

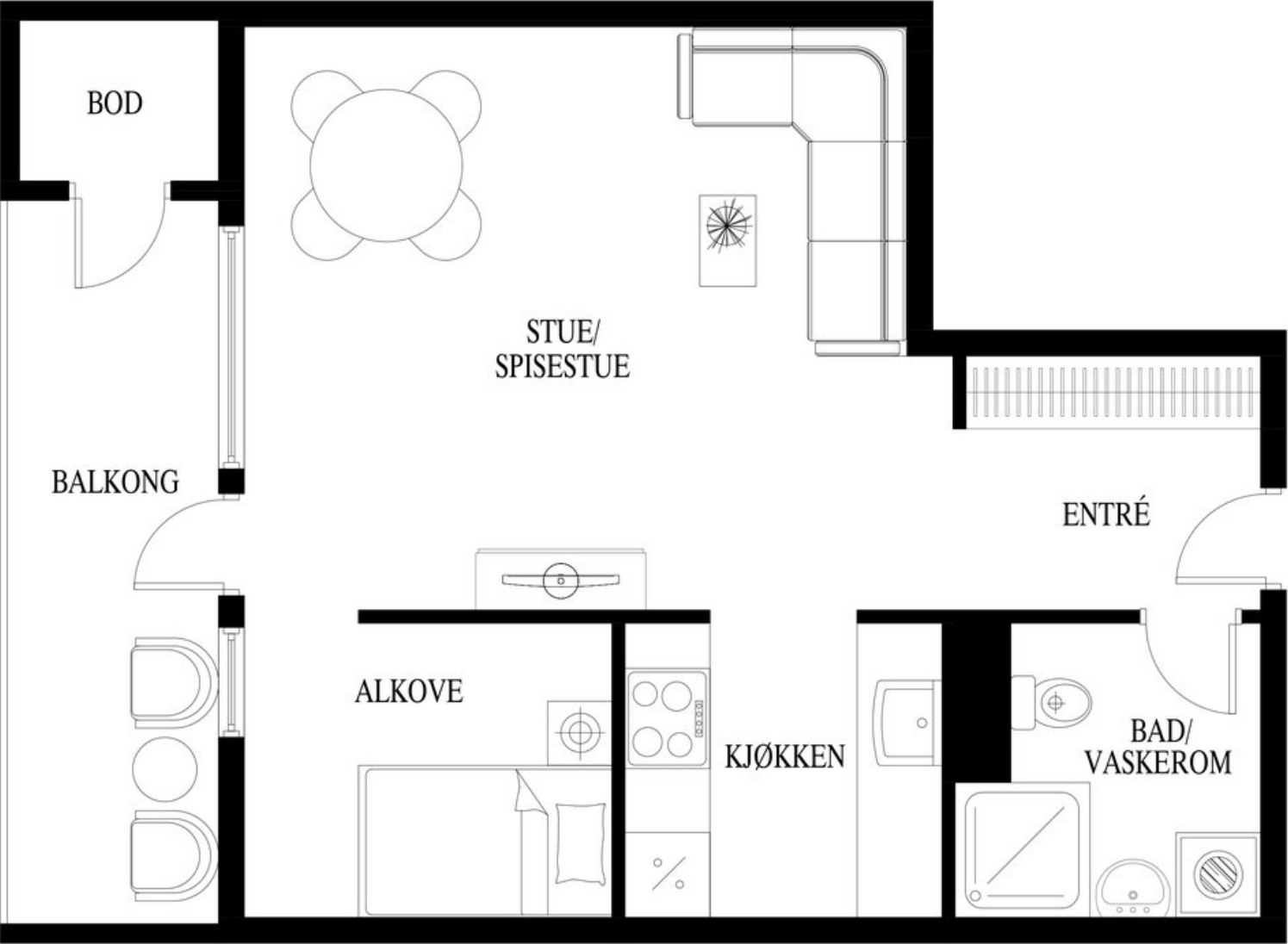
Borettslaget har felles sykkelbod og sykkelstativ, søppelrom, samt vaskerom.

BRA 37,0 m²

BRA-I 35,0 m²

BRA-E 2,0 m²

TBA 6,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 37,0 m².

- BRA-i: 35,0 m².
- BRA-e: 2,0 m².

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

5. etasje:

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

bruksareal: Entré, stue, kjøkken, sovealkove og

bad/WC/vaskerom.

BRA-e: 1 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt

bruksareal: Utvendig bod.

TBA: 6 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

1. etasje/underetasje:

BRA-e: 1 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt

bruksareal: Bod.

Takstmannens kommentar til areal i henholdt il

tilstandsrapporten:

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 31.08.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Utvendige parkeringsplasser kan benyttes av beboere og gjester. P-bevis må benyttes som utsendes av styret i borettslaget. Det er også montert el-bil ladere tilgjengelig på borrettslagets tomt, her følger egne regler for ladning.

Borettslaget har også 35 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg som leies ut etter ventelister. Plass søkes til styret i borettslaget. Garasjeleie etter gjeldene satser. Det betales depositum på kr. 500,- for leie av portåpner.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Byggemåte

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 5. etasje i høy boligblokk oppført i betong i 1973. Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje/underetasje. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende kjøkken og inn bak

dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert/ombygd i 2019 i regi av borettslaget samt at det også ble skiftet vann-/avløpsrør.

Utvendig:

Vinduer i tre med utvendig stål-/alum. omramming. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør i tre med utvendig stål-/alum. omramming. Balkong i betong, stål eller alum. og glass.

Innvendig:

Etasjeskillet er i betong.

Våtrom:

Bad/WC/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning laminat benkeplate og nedfelt benkebeslag med to kummer. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Hovedsikring 35 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med skrusikringer og et par automatsikringer. Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 4 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 forhold er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Hele røropplegget i blokka ble byttet ca. 2019, fordi det var problemer i noen leiligheter, men opplevde ikke problemer i denne leiligheten.
- I 2019 er det utført arbeid av faglært. Husker ikke hvilket firma som utførte jobben, borettslaget vet. Alle badene i blokka ble renover, og alt røropplegg skiftet. Regi borettslaget.
- I 2023 er det utført arbeid av faglært. Kontakt borettslag for detaljer. Vinduer, belegg på balkong. Ellers felles fasade og tak.
- Det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør. Derfor ble hele røropplegget i blokka byttet. Var også en lekkasje i vask på kjøkken, som ble utbedret av rørlegger for ca. et år siden.

- I 2019 er det utført arbeid av faglært. Hele røropplegget i blokka byttet. Kontakt borettslag.
- I 2019 er det utført arbeid av faglært. Ettersom badet ble renover, så ble jo også varmekabler etc. byttet. Om det samtidig ble gjort noe med ventilasjonsanlegg vet jeg ikke. Kontakt borettslag.
- Andre forhold: Ettersom eiendommen ligger veldig sentralt så kan det jo være en del lyder på utsiden. Hvis det bores i murveggene i blokka så kan det høres.
- Andre opplysninger: Det er noe trekk fra vinduet i alkoven. Dette har blitt klaget på, og det gjort noen arbeider fra de som installerte vinduene for å avhjelpe dette, men noe trekk kan forekomme.
- Selger opplyser om følgende oppgraderinger har blitt gjort i boligen den seneste tiden:
- Bad, fasade, vinduer, takarbeid, og nytt belegg på balkong i regi av borettslaget.

Tekniske installasjoner som selger framhever:

- Felles brannvarslingsanlegg.
- Vannslukningsutstyr i hver etasje.
- Heis.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 03.09.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felles eiet - 4580,50 kvm. Tomten er fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk i 10 etasjer datert 25.09.1975 og ferdigattest for rehabilitering av avløpsanlegget datert 12.09.2019. Begge de nevnte ferdigattestene er vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Tegninger som foreligger ved meglers kontor:

- Godkjente bygningstegninger høyblokk kjeller, leilighetstyper, fasader, kjeller i krigstid, snitt og underetasje 1971.
- Godkjente bygningstegninger situasjonsplan 1974.
- Godkjente bygningstegninger plantegning 3. postdistrikt 1975.
- Godkjente bygningstegninger snitt.
- Godkjente bygningstegninger lavblokk.
- Godkjente bygningstegninger bad 2011.
- Godkjente bygningstegninger skyvedør 2016.
- Godkjente bygningstegninger rørføringer 2019.

Adgang til utleie

I henhold til vedtekter punkt 7 i borettslaget kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med frittstående ovn på gulv og varmekabler på bad. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Rød.

Energiforbruk foregående år var 4 342 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 990 000,-
Andel fellesgjeld kr 427 652,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 428 692,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 427 652,-

andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 552,- pr. mnd.

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

Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor. Den enkelte andelseier kan selv oppgradere sitt abonnement for egen regning. Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

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 felleskostnader pr. måned.

Kommunen opplyser vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk, samt at borettslaget betaler felles kommunale gebyrer.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/Bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnader pr. mnd. TVboks medfølger i handelen (har ikke vært i bruk av selger).
- Bygningsforsikring er inkludert i felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 427 652,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 50 821 246,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 20 380,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94817249463
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo kr. 50 821 246,00
Innfrielsesdato: 30.06.2064

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Forretningsfører gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 27.08.2026.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi/formuesverdi fås på ligningskontoret/Skatteetaten
Innberetningspliktige inntekter: Kr. 494,-
Fradragsberettigede kostnader: Kr. 23 165,-
Annen formue: Kr. 20 380,-
Gjeld: Kr. 427 652,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94817249463
Restsaldo: Kr. 425 648,67
Kapitalkostnader: Kr. 6 522,80
IN-avtale: Nei
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 425 648,67,-, pr. 27.08.2026

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Det er ingen sikringsordning i borettslaget.
Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 466 756,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 867 024,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Borettslaget
Borettslaget Bjørnsons vei 2-4, Orgnr: 950 910 135, består av 103 andelsleiligheter.
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Styreleder: Audun Heimdal.

Borettslaget er et frittstående borettslag.
Borettslaget har robotgressklipper.

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

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ikke forkjøpsrett i dette borettslaget i henhold til vedtekter punkt 5.

Det er krav til styregodkjennelse av kjøper/ny andelseier. Borettslaget Bjørnsons vei 2-4 er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av kjøper/ny andelseier sendes styret i borettslaget.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Melding om salg sendes til forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS med opplysninger om kjøper/ny andelseier.

I henhold til vedtekter punkt 7 i borettslaget kan andelseier med styrets godkjennelse overlate bruken av hele boligen til andre dersom:
1. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle, registrert partner eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
2. Andelseieren er en juridisk person
3. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
4. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
5. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 6 960 679,-
Driftskostnader kr. 3 361 618,-
Årsresultat kr. 891 803,-

Se forøvrig årsregnskapet med disponible midler, resultatregnskap og balanse som er vedlagt i salgsoppgaven.
For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter ved henvendelse til meglers kontor.

Vedtekter og husordensregler
Utdrag fra vedtekter i borettslaget:

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, og ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Dog kan Tønsberg kommune eie en andel og Vestfold fylke ni andeler.
- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men overdragelsen er ikke gyldig før overdragelsen er godkjent av borettslaget. Godkjennelse kan kun nektes om det er saklig grunn.
- 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.
- Ombygging av egen bolig, og vesentlige endringer på bad, er ikke tillatt uten styrets samtykke.
- Ved endringer på bad skal kun fagkyndige stå for arbeidene. Arbeidene skal meldes til styret på forhånd, og det skal opplyses hvilket arbeid som skal

gjøres og hvem som er ansvarlig for dets utførelse. Den ansvarlige skal bekrefte skriftlig sitt ansvar til styret. Dokumentene arkiveres av styret.

- Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å gi melding til borettslaget.
- Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer
- For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Utdrag fra husordensregler i borettslaget:

- Gårdsplass, trappeoppganger, garasje, korridorer og kjellerrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerne, slik som sykler, møbler ski og lignende.
- Daglig parkering (ikke lagring) av barnevogner og rullestoler er tillatt i korridorer og trappeoppganger hvis det ikke er til hindring for alminnelig ferdsel.
- Enhver forurensning av gårdsplass, oppganger og fellesrom er forbudt. Bilvask er ikke tillatt på borettslagets eiendom. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på plass anvist av styret og til dertil egnede tider.
- Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å sette opp skilt, montre, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.

- Inngangsdørene i høyblokken skal alltid være låst, i lavblokken låst etter kl. 22.00.
- Parkering av biler er kun tillatt i garasjebygget og på oppmerkede plasser på nedsiden av dette.
- Sykler skal settes i sykkelstativ eller sykkelbod.
- Grilling med gass og strøm på egen veranda er tillatt, men bruk av kull og all annen åpen ild er forbudt.

Se forøvrig vedtekter og husordensregler som er vedlagt i salgsoppgaven

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Utdrag fra protokoll til årsmøte 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen. Vedtatt.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 220 000,-. Vedtatt.

Utdrag fra styrets årsrapport:

- Fått på plass en kortbetalings løsning i vaskeriet. Dette ble gjort med hensyn til forenkling for å slippe å måtte ha med seg mynt til vaskeriet, samt at den totale kostnaden for å håndtere kontanter er høyere enn ved å motta betalingene elektronisk.
- Tilfellene av innbrudd i garasje og sykkelboden medført at behov for å oppgradere sikring av garasjebygget har tvunget seg frem.
- Heisen er gjenstand for gjentatt bekymring hos noen andelseiere grunnet heisstans. Styret har undersøkt hvilke muligheter som foreligger, og hvis vi skulle bytte ut heisen ville det bety en anleggsperiode med ombygging og utskifting som anslås å strekke seg over ca 12-16 uker hvor vi ville være uten heis i det hele tatt. Styret har derfor vurdert det dithen at vi skifter ut deler fortløpende og holder den heisen vi har vedlike. Den er i forskriftsmessig stand, og

kontrolleres i henhold til lovverket av heiskontrollen som er et uavhengig organ som holder tilsyn med heiser rundt i landet.

- Det ble gjennomført dugnad i to omganger (tirsdag og lørdag) før 1. mai.

Se forøvrig protokoll til årsmøte 2026 og styrets årsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til husordensregler i borettslaget er dyrehold ikke tillatt. Styret kan ved helt ekstraordinære forhold allikevel gi skriftlig tillatelse etter søknad.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn "Kilen sørvest", planID 20140107 (vedtatt 15.04.2015).

Relaterte planer:

- "Ringvei Nord, Parsell - Kryssområde Kilen Vest", planID 61237-B1(vedtatt 25.11.2005).
- "Del av Hedrumsgate med tilhørende eiendommer gnr. 1008 bnr. 6 og gnr. 1007 bnr. 1", planID 20200192 (vedtatt 14.12.2022).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse- nåværende, flomfare, ras- og skredfare samt uteoppholdsareal - nåværende.

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompenginnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye 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.

Rettigheter og heftelser

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

- Obligasjon, tinglyst 01.10.1976, dagboknr. 5611.
- Forhøyelse, tinglyst 08.07.1977, dagboknr. 3789.
- Transport av panthaver, tinglyst 09.03.1990, dagboknr. 4214.
- Pantedokument, tinglyst 30.08.2024, dagboknr. 1883297.
- Rettighet, tinglyst 22.10.1976, dagboknr. 6176, rettighetshaver Posten Norge BA.

- Bestemmelse om adkomstrett og Erklæring/avtale, tinglyst 13.06.1974, dagboknr. 3431.
- Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 06.10.1978, dagboknr. 5956.

Det er ingen registrert servitutt/heftelse som følger andelen.

Ingen av de nevnte servitutter/heftelser er rekvirert.

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

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

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer som er i leiligheten ved visning. I tillegg medfølger TV-boks.

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.

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.

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. 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

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke

fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er

holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Fritz Ulrik Solø Høivik.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bjørnsons vei 2. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1010, bnr. 263, andelsnr. 65 i Borettslaget Bjørnsons vei 2-4 i Tønsberg. Andelsnummer: 65. Bruksenhetsnummer: H0504.

Vårt oppdragsnummer er 28260308.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Fastpris 37 000 inkl. mva
Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00

Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 900,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 100 330,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:
Eierskiftegebyr forretningsfører- pris varierer 6 725,00
Foto standard 4 950,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 600,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Re-annonsering Finn.no 4 900,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00
Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 25 720,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 126 050,-.

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 Rikke Steneby
+47 40 64 71 53/rs@partners.no
Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
11.09.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Bjørnsøns vei 2, 3117 TØNSBERG

28 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bjørnsøns vei 2

Bjørnsøns vei 2

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene

☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2018

Har eieren 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.

9 år, men eid i 8. Lende boligen første året

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82651773

Informasjon om selger

Selger

Hårvik, Sissel

Side 1

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.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Hele rommepellet i blokk ble byttet ca. 2019, fordi det var problemer i noen leiligheter, men opplevde ikke problemer i denne leiligheten

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2019

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle badene i blokk ble renoveret, og alt rommeplegg skiftet. Regi Borettslaget

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Huaker ikke. Borettslaget vet

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

Side 2

2023

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinduer, belegg på balkong. Ellers felles fasade og tak

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Kontakt borettslag for detaljer

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Derfor ble hele rommepellet i blokk byttet. Var også en lekkasje i vask på kjøkken, som ble utbedret av rørlegger for ca. et år siden

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

13.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2Årstall

2019

13.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se tidligere spørsmål

13.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Kontakt BRL

13.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2Årstall

2019

16.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etersom badet ble renoveret så ble jo også varmekabler etc. byttet. Om det samtidig ble gjort noe med ventilasjonsanlegg vet jeg ikke.

16.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Kontakt BRL

16.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

44

45



18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 utleietid 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Entersom eiendommen ligger veldig sentralt så kan det jo være en del lyder på utsiden. Hvis det bores i murveggene i blokken så kan det høres

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er noe trekk fra vinduet i alkoven. Dette har blitt klaget på, og det gjort noen arbeider fra de som installerte vinduene for å avhjelpse dette, men noe trekk kan forekomme

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71310419

Egenerklæringsskjema

Name

Sissel Høivik

Date

2026-08-28

Identification

 Sissel Høivik



Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet (borettslag) beliggende i 5. etasje i høy boligblokk oppført i betong i 1973. Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje/underetasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende kjøkken og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renovert/ombygd i 2019 i regi av borettslaget samt at det også ble skiftet vann-/avløpsrør.

Leilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG [Gå til side](#)
Vinduer i tre med utvendig stål-/alum. omramming. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør i tre med utvendig stål-/alum. omramming. Balkong i betong, stål eller alum. og glass.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Etasjeskillet er i betong.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Placet/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning laminat benkeplate og nedfelt benkebeslag med to kummer. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Hovedsikring 35 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med skrusikringer og et par automatsikringer. Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

Arealer [Gå til side](#)

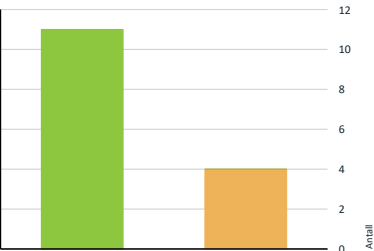
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt
Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne leiligheten. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som borettslagets/andelslagets felles ansvar og følger ikke vurdert. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom borettslaget og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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.

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggsverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået - etasjeskille.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Sammendrag av boligens tilstand

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

1 Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

1 Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

1 Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

1 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer og takvinduer/takluser/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med utvendig stål-/alum. omramming.
Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør i tre med utvendig stål-/alum. omramming fra 2022.

1 TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i betong, stål eller alum. og glass.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å redusere horisontale åpninger i rekkverket for å øke sikkerheten, spesielt med tanke på barn. For store åpninger kan medføre risiko for fall eller at barn kan klatre gjennom rekkverket.
- Rekkverkshøyden bør økes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten. Det er imidlertid ikke krav om at rekkverkshøyde skal økes opp til dagens forskriftskrav.

INNVEDIG

1 TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er i betong.
Målt høydeforskjell/planavvik i stue med lokalt planavvik ca 15 mm og ca 25 mm totalt i rommet.
Målt høydeforskjell/planavvik i soverom med totalt planavvik på ca 10 mm.

Målingene er utført med laser i to tilfeldig/relevante rom i etasje. Det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er derfor ikke relevant.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Placet/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i vegg og luftespalte i dør.
Årstall: 2019 Kilde: Rekvirent

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon for våtrom som eget særskilt punkt er ikke en del av kravet etter forskriften til Avhendingslova.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på vegg. Placet/malt tak.
Årstall: 2019 Kilde: Rekvirent

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk min. 1:50.
Årstall: 2019 Kilde: Rekvirent

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1 TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørrterskelen er ca 25 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt (produktark, produktbetegnelse etc.) eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt (produktark, produktbetegnelse, utførelse etc.). Avviket gis med begrunnelse i standardens krav til dokumentasjon. Det anbefales eventuelt å kontakte styret i boligselskapet som kan inneha mer informasjon.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Rekvirent

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon med ventil i vegg samt luftspalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør om mulig, etableres i baderommet. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende kjøkken og inn bak dusj/våtsone. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning laminat benkeplate og nedfelt benkebeslag med to kummer.

5. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: I flg. ferdigattest.

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Årstall: 2019 Kilde: Andre opplysninger: I flg. ferdigattest.

TO 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for å sikre godt inn klima og redusere risiko for fukt- og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 35 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med skrusikringer og et par automatsikringer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Boligen har hatt flere eiere og det er usikkerhet om eventuelt alle arbeider er utført og dokumentert av autorisert installatør. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det har vært avholdt tilsyn på anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert elsikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og vurderes av kvalifisert fagperson.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å redusere horisontale åpninger i rekkverket for å øke sikkerheten, spesielt med tanke på barn. For store åpninger kan medføre risiko for fall eller at barn kan klatre gjennom rekkverket.
- Rekkverkshøyden bør økes for å oppfylle dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og varette sikkerheten.
- Det er imidlertid ikke krav om at rekkverkshøyde skal økes opp til dagens forskriftskrav.

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

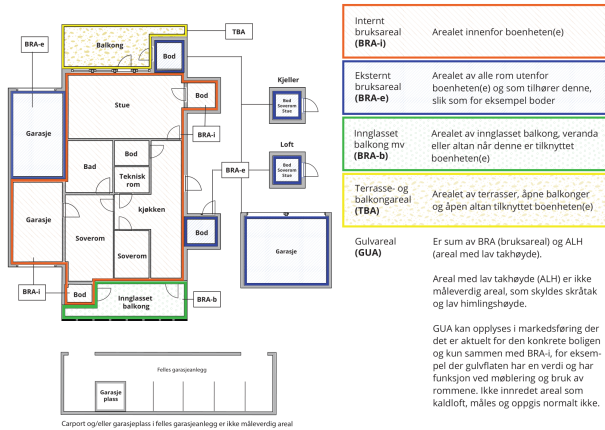
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje/underetasje		1		1	
5. Etasje	35	1		36	6
SUM	35	2			6
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje/underetasje		Bod	
5. Etasje	Entré, stue, kjøkken, sovealkove, bad/wc/vaskerom	Bod (utv)	

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

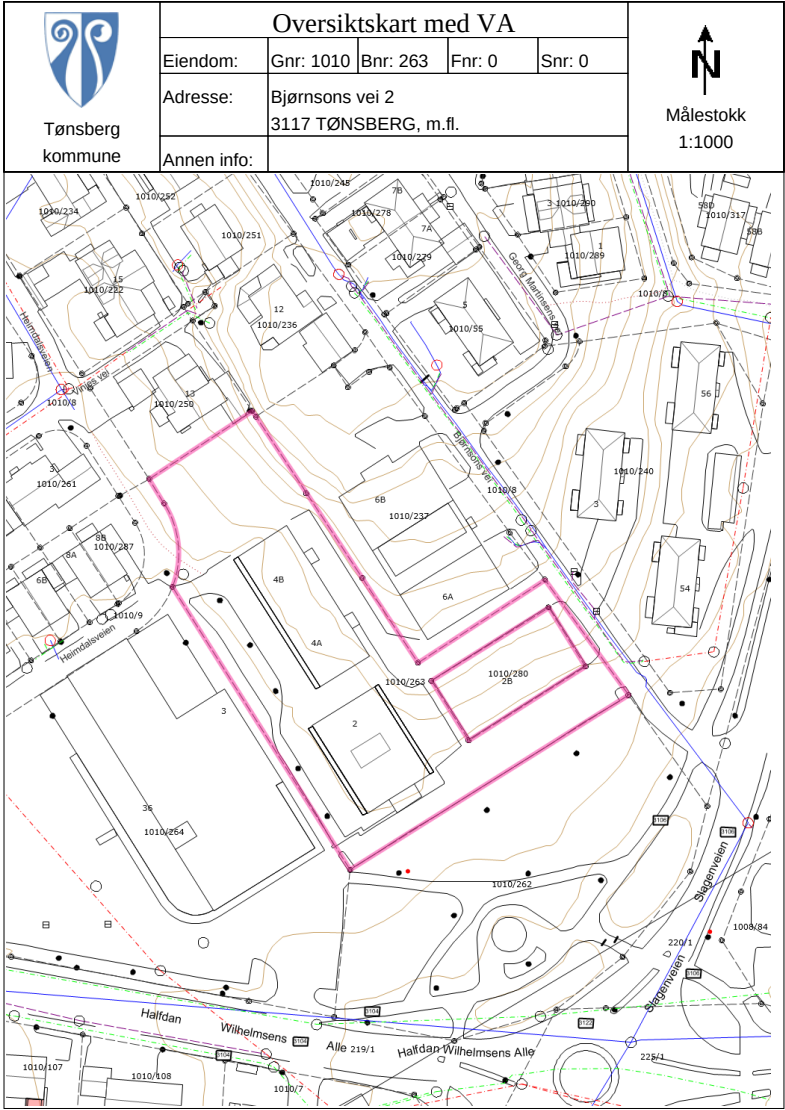
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

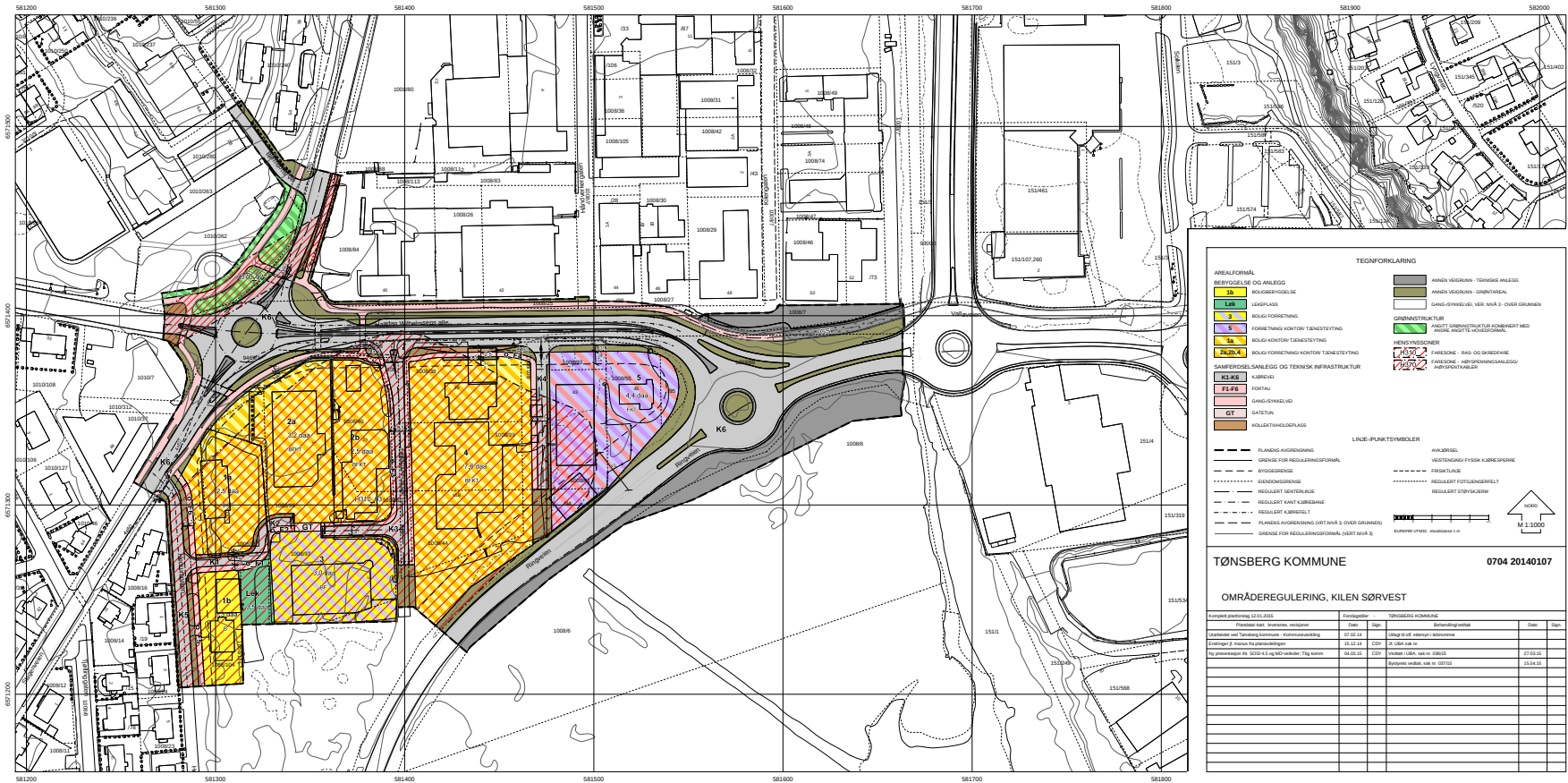
Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet vinduer og dør i 2022 i regi av borettslaget.

☒ Ja ☐ Nei





Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Matrikkelnummer.	
	Skap	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegbom	
	Sti	
	Fylkesveggboks	
	Privatveg gatenavn .	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Grense for arealformål	
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	
	Forretninger - Nåværende	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	
	KpOmråde gjeldende	

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Lena Pedersen-Kjøle
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: lpk@partners.no

Deres ref.: 28260308 . Vår ref.: 3278-1-065 Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Bjørnsøns Vei 2-4
Organisasjonsnr: 950910135
Andelseier: Høivik, Fritz Ulrik Solø
Medeier:
Leilighetsnummer: 065
Adresse: Bjørnsøns Vei 2, 3117 TØNSBERG
Andelsnummer: 65
Gnr: 1010
Bnr: 263
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 82651773.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor, den enkelte andelseier kan selv oppgradere sitt abonnement for egen regning. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Borettslaget har 35 garasjeleieplasser, plass nr. 30001 - 30035, det søkes plass til styre. Garasjeplass følger ikke med ved salg av leilighet og må sies opp direkte til styret i god tid før fraflytting. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende satser ved leie eller bytting av garasjeplass. Garasjeleie etter gjeldende satser. Det betales depositum på kr. 500,- for leie av portåpner.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94817249463
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo: 50 821 246,00
Innfrisningsdato: 30.06.2064
Type rente: Flytende rente
Termin i året: 4
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 494,-
Fradragsberettigede kostnader: 23 165,-
Annen formue: 20 380,-
Gjeld: 427 652,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94817249463
Restsaldo: 425 648,67
Kapitalkostnader: 6 522,80
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 425 648,67,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et fritstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Audun Heimdal, e-post: bjornsonsvei2-4@styrommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,— inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KiD nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
for
BORETTSLAGET BJØRNSØNS VEI 2-4

- org. nr. 950 910 135 -

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

01. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

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

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

Forretningskontoret er i Tønsberg kommune.

02. Andeler - ansvar

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

03. Andelseiere.

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

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

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

04. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

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

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

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

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

05. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

06. Boret

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

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

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

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

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

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

07. Bruksoverlating (som utleie).

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

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

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

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

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

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

08. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

09. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon av eller utskifting av felles tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Andelseieren skal gi ad gang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

10. Mislighold

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

11. Pålegg om salg

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

12. Fravikelse (utkastelse)

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

13. Felleskostnader (i stedet for husleie).

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

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

14. Borettslagets pantesikkerhet

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

15. Styre.

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

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

Styret velger eventuelt innen sin midte nestleder og sekretær.

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

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

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

16. Styrets vedtak.

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

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

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

17. Firmategning.

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

18. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

19. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

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

3.

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4.

Godtgjøring til styret.
5.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

20. Møteledelse og protokoll.

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

21. Stemmerett og fullmakt

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

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

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

22. Inhabilitet

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

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

23. Taushetsplikt

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

24. Mindretallsvern

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

25. Revisjon.

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

26. Endringer i vedtektene.

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

27. Forholdet til borettslovene.

BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4, TØNSBERG

HUSORDENSREGLER

YTRE ORDEN

01.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sykler skal settes i sykkelstativ eller sykkelbod.

FELLESROM

08.

Vaskeriet kan bare benyttes av borettslagets beboere samt frisørsalongen.

INDRE ORDEN

09.

Bruk av åpen flamme er forbudt i kjellerboder.
10.

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

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

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

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

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

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

14.

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

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

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

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

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

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

VEDLIKEHOLDSPLIKT

20.

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

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

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

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

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

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

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

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

GENERELT

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

Organisasjonsnummer: 950910135

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 19:00, Frokostkassa.no sine lokaler i u. egt lavblokka.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Rune Lensberg er valgt.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 220 000 kr
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sjur Andresen

Geir Hestnes

Følgende stilte til valg:

Sjur Andresen

Geir Hestnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lena Foss

Aina Vibeke Kjærliid

Følgende stilte til valg:

Lena Foss

Aina Vibeke Kjærliid

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:

Aina Vibeke Kjørliid

Rune Lendsberg

Tutta Benzen Lunder

Følgende stilte til valg:

Aina Vibeke Kjørliid

Rune Lendsberg

Tutta Benzen Lunder

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i året 2025-2026.

Styret har bestått av: Audun Heimdal (styreleder), Lena Foss (nestleder), Christian Steen-Hansen(styremedlem), Britt H. Bondal(styremedlem) og Lisa Krüger (styremedlem) Varamedlemmer har vært Aina Kjærliid og Sjur Andresen. Sjur har tiltrådt som fast møtende varamedlem for Christian som kort tid etter siste årsmøte ønsket å fratre styret i forbindelse med at han solgte sin enhet og flyttet.

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter. I året som har gått har det vært utført for det meste nødvendig vedlikehold, og ingen store prosjekter har blitt gjennomført. Det mest synlige som har skjedd på eiendommen i året som har gått er nok at vi endelig har fulgt lit med i utviklingen og fått på plass en kortbetalings løsning i vaskeriet. Dette ble gjort med hensyn til forenkling for å slippe å måtte ha med seg mynt til vaskeriet, samt at den totale kostnaden for å håndtere kontanter er høyere enn ved å motta betalingene elektronisk.

Styret har hatt en del henvendelser som går på støy fra naboer, noe som egentlig burde være forholdsvis unødvendig, tatt i betraktning at vi har ett enkelt husordensreglement som er lett tilgjengelig for alle på vibbo.no. Styret har også sett en økning i tyverier og hærverk på eiendommen. Når det gjelder prosjekter og vedlikehold, har disse tilfellene av innbrudd i garasje og sykkelboden medført at behov for å oppgradere sikring av garasjebygget har tvunget seg frem. Her vil det i nær fremtid bli kledd om mellom garasjeporten på øvre plan og strøkassa. Her blir det også satt inn skikkelige dører som kan låses forsvarlig med låser som passer med nøklene vi har til hjemmene våre. Kombinert med at utebelysning på de mørke områdene av eiendommen får en oppgradering tror og håper et enstemmig styre at det blir mindre aktuelt å begå tyverier og hærverk på eiendommen.

Heisen er gjenstand for gjentatt bekymring hos noen andelseiere grunnet heisstans. Styret har undersøkt hvilke muligheter som foreligger, og hvis vi skulle bytte ut heisen ville det bety en anleggsperiode med ombygging og utskifting som anslås å strekke seg over ca 12-16 uker hvor vi ville være uten heis i det hele tatt. Styret har derfor vurdert det dithen at vi skifter ut deler fortløpende og holder den heisen vi har vedlike. Den er i forskriftsmessig stand, og kontrolleres i henhold til lovverket av heiskontrollen som er et uavhengig organ som holder tilsyn med heiser rundt i landet. For ordens skyld nevner vi at det er skiftet ut noen kontaktorer i styringsskapet til heisen etter noen tette driftstans i første kvartal 2026, og vi stoler på at den vil gå som forventet igjen nå.

Det ble gjennomført dugnad i to omganger (tirsdag og lørdag) før 1.Mai. Det ville ikke være korrekt å påstå at det var et stort oppmøte til dugnad, men et stort engasjement hos de oppmøtte bidro til at dugnaden likevel ble vellykket.

Renhold og vaktmestertjeneste er uendret fra tidligere år, ettersom styret er tilfreds med tjenestene vi får levert fra henholdsvis Oseberg miljø (renhold) og Vaktmesterservice v/ André Høyer og hans stab.

Faste styreoppgaver utover det uforutsette som oppstår er eksempelvis kontroll og godkjenning av faktura fra diverse leverandører, oppfølging av leiekontrakter, godkjenning av nye andelseiere, bestilling av nøkler osv. når behov for dette oppstår. Arbeidsoppgavene er veldig varierte, og fordeles innad i styret etter hva hvert enkelt styremedlem ønsker å påta seg i forhold til tidsmessig kapasitet og kunnskap om området.

Samarbeidet innad i styret har vært godt.

For styret: Audun Heimdal, styreleder.

BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4
ORG.NR. 950910135, KLIENTNR. 3278

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		160 587	491 862

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		891 803	-2 889 287
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	51 615 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-375 912	-49 056 987
Tillegg for salg av ny andel	16	1 900 000	0
Omkost trukket fra salg av ny andel	16	-133 167	0
Renter trukket fra salg av ny andel	16	-1 551	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 281 173	-331 274

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 441 760	160 587
-----------------------------------	--	------------------	----------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 580 949	293 576
Kortsiktig gjeld	-139 189	-132 989
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 441 760	160 587

Egne notater Bjørnsons vei 2

BORETTSLAGET BJØRNSØNS VEI 2-4					
ORG.NR. 950910135, KLIENTNR. 3278					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 585 320	6 152 294	6 633 000	6 904 748
Vaskeri	8	24 220	27 290	30 000	30 000
Ladeinntekter elbil		39 741	39 693	45 000	45 000
Andre inntekter	3	311 397	203 370	190 000	190 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 960 679	6 422 647	6 898 000	7 169 748
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 600	-109 263	-37 200	-31 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-13 773	-10 398	-13 300	-13 699
Forretningsførerhonorar		-184 100	-177 020	-187 000	-195 415
Konsulenthonorar		-36 416	-17 758	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-259 089	-3 643 030	-309 000	-312 180
Forsikringer		-393 418	-355 359	-421 000	-471 520
Kommunale avgifter		-923 068	-859 355	-1 104 000	-1 214 400
Energifyring	9	-170 603	-135 433	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-692 291	-664 869	-722 000	-743 660
Andre driftskostnader	10	-459 261	-429 197	-478 200	-498 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 361 618	-6 601 681	-3 611 700	-3 840 074
DRIFTSRESULTAT		3 599 060	-179 034	3 286 300	3 329 674
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 534	43 194	0	0
Finanskostnader	12	-2 765 791	-2 753 447	-2 843 000	-2 843 000
RES. FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER		-2 707 257	-2 710 253	-2 843 000	-2 843 000
ÅRSRESULTAT		891 803	-2 889 287	443 300	486 674
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-2 889 287		
Reduksjon udekket tap:		891 803	0		

BØRETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4			
ORG.NR. 950910135, KLIENTNR. 3278			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 981 194	7 981 194
Tomt		445 000	445 000
Andre varige driftsmidler	14	1 297 601	1 297 601
SUM ANLEGGSMIDLER		9 723 795	9 723 795
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		73 297	20 179
Forskuddsbetalte kostnader		514 688	160 335
Andre kortsiktige fordringer	15	22 086	0
Driftskonto OBOS-banken		187 428	111 854
Sparekonto OBOS-banken		1 783 450	1 208
SUM OMLØPSMIDLER		2 580 949	293 576
SUM EIEDELER		12 304 744	10 017 371
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 105 * 100		10 500	10 500
Udekket tap	16	-40 787 168	-43 444 253
EGENKAPITAL		-40 776 668	-43 433 753
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	51 060 383	51 436 295
Borettsinnskudd	18	1 881 840	1 881 840
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 942 223	53 318 135
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 834	24 705
Leverandørgjeld		66 977	66 202
Påløpte renter		14 129	15 600
Garasjeregnskap	19	5 700	5 700
Annen kortsiktig gjeld	20	549	20 782
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 189	132 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 304 744	10 017 371
Pantstillelse	21	53 602 800	53 602 800
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 21. april 2026			
Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4			
Audun Heimdals/s/ Christian Steen-Hansen/s/		Lena Charlotte Foss/s/ Lisa Krüger Neergaard/s/	
		Britt Heidi Bondal/s/	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring 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, kakerlakker og skjegge

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring 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 byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese 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 bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

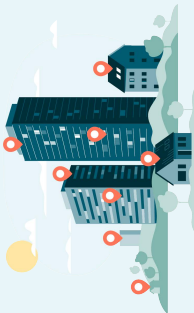
1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig informasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som faks. BankID eller MinID.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260308 Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Bjørnsons vei 2, 3117 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1010, BNR 263, snr 65 i Tønsberg kommune

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 besøkt 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 08.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

