

Bjørnsons vei 4A



Velkommen til

Bjørnsons vei 4A



Salgsoppgaven produsert 4. juni 2025

Velkommen til din nye bolig!

Lekker 3-roms leilighet i meget attraktivt område med utgang til vestvendt balkong| Gode solforhold | Kort vei til alt.

Prisantydning	2 750 000,-
Fellesgjeld	677 600,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 428 950,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 897,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1973
Ansvarlig megler	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

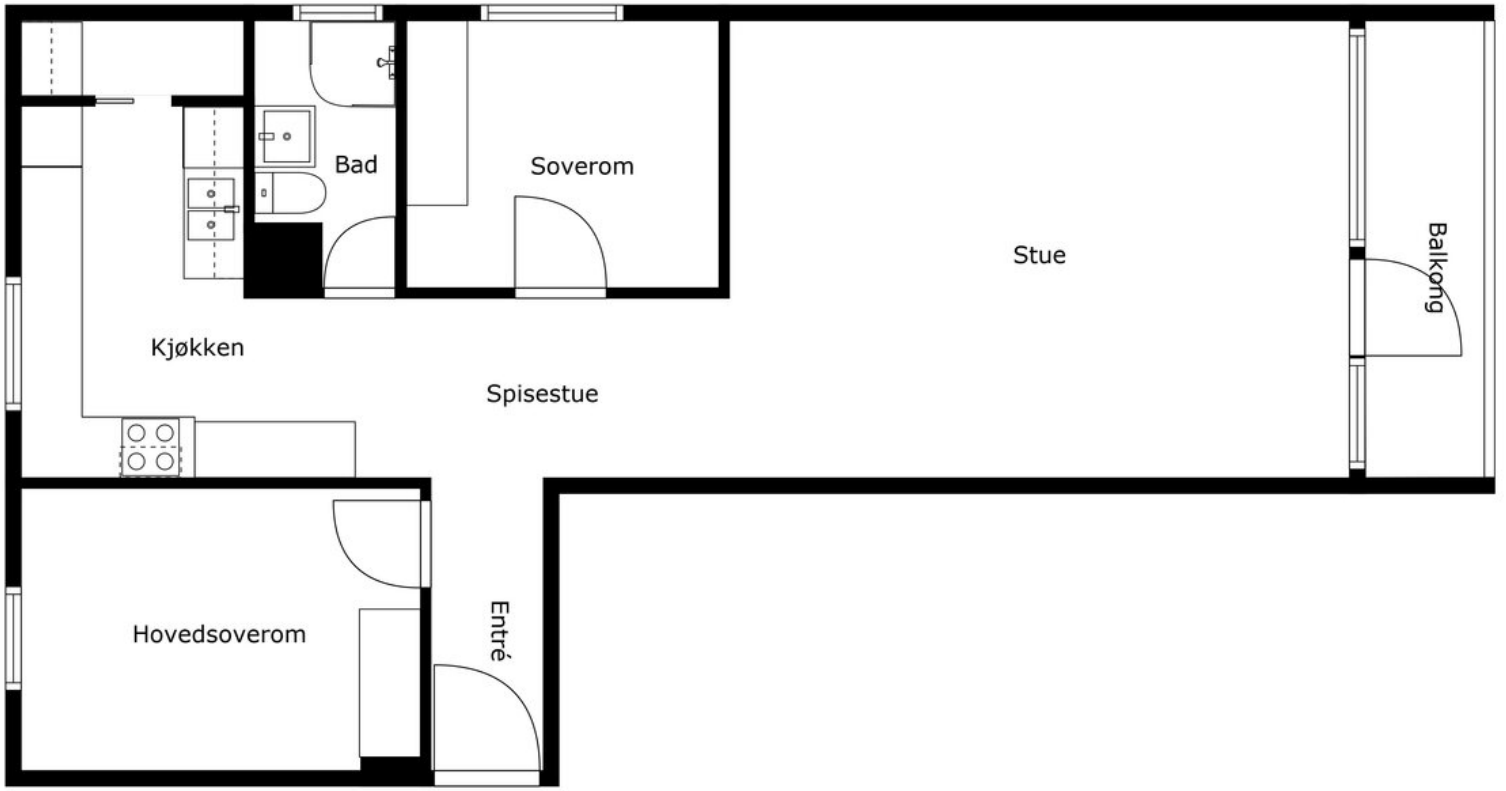
- Velkommen til Bjørnsons vei 4A – en trivelig og oppgradert 3-romsleilighet med attraktiv beliggenhet nær Tønsberg sentrum. Leiligheten har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning som gir en romslig og luftig følelse.
- Store vindusflater og lysinnslipp fra to sider skaper en lys og åpen atmosfære. Leiligheten fremstår som moderne med oppgradert kjøkken og bad (2019) og nye vinduer og terrassedør (2023). Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med gode solforhold.
- Her bor du skjermet, men med gangavstand til byliv, kollektivtransport og alt av fasiliteter. Felles utendørs parkering.
- Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Bad, Gang/entre, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Bod
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal



FOTOGRAF MAGIK

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










































KILEN

Informasjon

Bjørnsons vei 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0055/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørnsons vei 4A, 3117 TØNSBERG
Gnr 1010, bnr 263 i Tønsberg kommune
Andelsnr 16 i Bjørnsonsv 2-4 Borettslaget, org.nr. 950910135

Selgere
Mats Andersen
Frida Skaug

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)
677 600,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 427 600,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 428 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 438 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Areal
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Bad, Gang/entre, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Bod
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp. Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken er noe ombygget og det er etablert mindre bod ved kjøkken.

Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Solforhold

På den vestvendte balkongen, som strekker seg over ca. 6 kvm, kan du lene deg tilbake og nyte solens varme stråler fra ettermiddag til utpå kvelden. Her får du det perfekte stedet for en kopp kaffe etter jobb, en avslappende middag i solnedgangen, eller et glass vin mens kvelden roer seg. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen – et privat uterom der du kan nyte lange sommerdager og lune kvelder med deilig sol.

Standard

Entré
Du ønskes velkommen inn i en romslig og praktisk entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Skyvedørsgarderoben gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og innbydende førsteinntrykk.

Stue
Stuen oppleves som lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en god størrelse og fleksibel planløsning som gir mange møbleringsmuligheter. Herfra har du direkte utgang til en romslig balkong med gode solforhold – et herlig sted å nyte både morgenkaffen og sene sommerkvelder.

Kjøkken
Kjøkkenet ble oppgradert rundt 2018/2019 og fremstår både funksjonelt og tidløst. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, samt frittstående stekeovn med platetopp og ventilator med kullfilter.

Bad
Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2019, og har et moderne uttrykk med fliser på både gulv og vegger. Elektrisk gulvvarme gir god komfort året rundt. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant med speil og dusjhjørne med inn- og utfellbare glassdører.

Soverom
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, samt integrert garderobeløsning. Det andre rommet egner seg godt som barnerom, kontor eller gjesterom – tilpasset dine behov.

Det medfølger en kjellerbod på ca. 2,5 kvm.

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

Parkering

Parkering på oppmerkede plasser utenfor blokken. Borettslaget har 35 garasjeplasser, det søkes om plass til styre. Garasjeplass følger ikke med ved salg av leilighet. Garasjeleie etter gjeldene satser. Det betales depositum på kr. 500,- for leie av portåpner. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende satser ved leie eller bytting av garasjeplass.

Selger opplyser om at det er montert elbillader på utsiden av garasjen. Den kan tas i bruk etter registrering hos Circle K - brikke må registreres. Kjøpes for ca. 40 kr. Prisen dekker strøm, nedbetaling på anlegget + vedlikehold - pris pt. 2,60 kr pr kw/t.

Modernisering og påkostninger

- Rehabilitering av bad i 2019.
- Oppgradering av tak, fasade, balkonger, balkongdør og vinduer i 2023.
- I følge tidligere eier er det skiftet innmat i sikringsskap samt skiftet mesteparten av det elektriske anlegget i leiligheten.
- Lagt parkett og laminat i alle oppholdsrom i 2017.
- Nytt kjøkken i 2018.
- Det er helt nytt (13. november 2024) dekke på takene på blokka, ventilasjon og sluk med varmekabler m.m og rehabilitert. Begge tak er også etterisolert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Arbeid på bad/våtrom: AF Gruppen (i følge tidligere eier) Rehabilitering av bad i regi av borettslag ferdig april 2019. Totalrehabilitering. Dokumentasjon sitter trolig borettslaget på.
- Både tak, fasade, balkong og vinduer + balkongdør er oppgradert. Dokumentasjon sitter trolig borettslaget på.
- Arbeid på det elektriske anlegget: Dokumentasjon i boligmappa? I følge tidligere eier: Skiftet innmat i sikringsskap, skiftet mesteparten av anlegget i leiligheten. det er gjort ved egeninnsats av tidligere eier som er faglært elektriker.

Nytt opplegg for bad utført av moer ifbm. rehabilitering av bad.
- Installert el-bilader i garasjen. Dokumentasjon sitter trolig borettslaget på.
- Terjesen og AF Gruppen. Ifølge tidligere eier, Terjesen: montert blandebatteri kjøkken og opplegg for oppvask/vaskemaskin med aquastop på kjøkken i juli 2018. AF Gruppen: rehabilitering av bad, skiftet vann og avløp, montert aquastop vaskerom.
- Tilstandsrapport Bolig tidligere utført 21.06.2021.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen trolig ligger hos borettslaget for det meste. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Isolerglass vinduer er skiftet rundt 2023.

Dører: Terrassedøren er skiftet rundt 2023.

Inngangsdøren: Døren er skiftet på tidlig 2000 tallet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong på ca 6 kvm er pusset opp og nytt rekkverk er montert på tidlig 2000 tallet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke e.l. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

TG2
Inngangsdøren
Det er påvist andre avvik:. Det er registeret noe slitasje og sår.
Konsekvens/tiltak: Noe vedlikehold bør påregnes.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles del for bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. For å avklare andel av felles vedlikehold/påkostninger må det utarbeides tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for hele bygget. Det henvises til brl/sameiet for mer informasjon om planlagte utbedringer og oppgraderinger. Dette kan påvirke andel av felles gjeld og felleskostnader.

Overflater
Det er påvist andre avvik:. Det er registrert noe slitasje, enkelte spor etter tidligere festeanordninger og noe ufagmessige arbeider.

Konsekvens/tiltak: Noe vedlikehold og utbedringer bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er påvist andre avvik:. Det er registrert mindre skjevheter, noe svanker og mindre knirk. Det er ikke registrert noen vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik.
Konsekvens/tiltak: Skjevheter og svanker/knirk i gulv fungerer som det er men bør rettes opp ved modernisering.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radon aktomhetskart angir ingen høy forekomst. Dette er ingen garanti for at det han være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

Etasje 1 - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det må sørges for at uegnede materialer skiftes eller overflatebehandles slik at fukt i konstruksjonene unngås.

Etasje 1 - Kjøkken - Avtrekk
Det er påvist andre avvik:. Løsningen med kullfilter fungerer, men skal ihht NS3600 angis som TG 2.
Konsekvens/tiltak: Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Elektrisk anlegg
Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring.

TGIU
Etasje 1 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger vender mot kjøkkeninnredning, yttervegg og vegg med fysiske hindringer.
Konsekvens/tiltak: Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.

Innbo og løsøre

Kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn/komfyr følger med.
Vaskemaskin medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er gulvvarme på badet og en panelovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 7 600 kWt pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 897,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- TV/bredbånd Telenor (grunnpakke)
- Drift og vedlikehold av fellesarealer
- Bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Nedbetaling av andel fellesgjeld
- Personalkostnader
- Avskrivninger
- Energi/fyring av fellesarealer
- Honorar til styre/revisjon/forretningsfører/konsulent m.m
- Andre driftskostnader

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 776 399,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 105 596,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Telenor (grunnpakke) inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har felles grunnavtale med Telenor, den enkelte andelseier kan selv oppgradere sitt abonnement for egen regning.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950910135, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer: 1010/263, 280.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 har en ansatte, som utfører renholdsarbeider.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Kontaktinformasjon styret: Styret kan kontaktes på bjornsonsvei2-4@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Styret;
Leder Audun Heimdal Bjørnsons Vei 4 A
Nestleder Einar Aarskog Bjørnsons Vei 2
Styremedlem Tutta Bentzen Lunder Bjørnsons Vei 2
Styremedlem Edel Marian Nilsen Bjørnsons Vei 2
Styremedlem Harald Nordnes Barlindveien 20
Varamedlem Thorvald Berg Kong Oscars Gate 7
Varamedlem Lena Foss Bjørnsons Vei 4A

Det har ikke vært noe generalforsamling foreløpig, eller megler har ikke mottatt noe dokumentasjon eller vedtatt årsregnskap fra 2024 så informasjonen baserer seg på dokumentasjonen etter årsmøte i 2024.

Styrets arbeid 2023
Styret har i perioden avholdt 7 styremøter pluss ukentlige byggherremøter fram til sensommeren, deretter ble møteaktiviteten dempet noe til annenhver uke fram til prosjektet var sluttført. Her har styret vært representert ved styreleder og som

oftest minst ett styremedlem. Fasadeprosjektet har vært en vesentlig arbeidsbelastning for styret året som har gått, og det har også vært utført nødvendige vedlikeholdsarbeider utover det som i utgangspunktet ble planlagt ettersom vi tidlig i prosjektet så at det stod dårlig til med mye av balkongene med mye sprukket epoxy, og stedvis påfølgende tæring på betongkonstruksjon. Som følge av fasadeprosjektet har det ikke vært avholdt noe dugnad eller sommerfest året som gikk, men det håper vi på å komme sterkere tilbake på inneværende år. Styret må søke å arbeide mest mulig langsiktig med tanke på vedlikehold og oppgradering og vi mener at det nå begynner å bli godt synlig hos oss at vi begynner å få bygg som er gode å bo i og som vil tåle fremtiden godt. En hyggelig bonus er at det begynner å bli veldig fint hos oss nå, noe vi tror er med på å bidra til at leilighetene her er populære, og de som selges ikke ligger lenge til salgs av gangen. Tross noen ganske markante økninger i fellesutgifter de siste årene godt an i forhold til hva andre borettslag ligger på i fellesutgifter. Vår renholder gjennom mange år gjør etter styrets syn en svært tilfredsstillende jobb med renhold av fellesarealer. Vaktmester stiller med allsidig kompetanse på flere fagfelt, og er flink til å komme oss i møte med hjelpen vi trenger. 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 tidskapasitet og kunnskap om området. Samarbeidet innad i styret har vært preget av et godt samarbeidsklima også i året som har gått.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 677 600,-pr. 28.03.2025
Rentekostnader: Kr 10 625,-

Borettslaget er ikke tilknyttet noen sikringsordning.

Borettslagets lån utgjør totalt kr 51 335 230,- pr. 28.03.2025. Renten på lånet utgjør 5,55 % pr 28.03.2025. Innfrielsesdato: 30.06.2064. Lånet har flytende rente og er et annuitetslån. Tatt opp i Handelsbanken. Lånenr. 94817249463. 4 terminer i året. OBOS gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Kapitalkostnader:
Det opplyses fra OBOS om at kapitalkostnadener er kr. 10 625,82,-
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det er ikke mulighet for IN-lån.

Fellesformue

Kr 28 142,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 er ikke klart enda/mottatt fra forretningsfører.
Regnskapet for 2023 viste er underskudd på kroner 23 818 394,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 368 800,-. Grunnen til det store underskuddet var at driftskostnadene ble høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vedlikeholdsprosjektet ble ca. 4 mill. dyrere. Når stillaset var der, ble det også utført vedlikehold av balkonger, da det var nødvendig å utføre nå. Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak, at lånet til vedlikeholds
prosjektet ble utbetalt etter behov. Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Større vedlikehold som er gjennomført; I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 millioner til større vedlikehold som omfatter utskifting av fasadeplater og vinduer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet/budsjettet som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagte vedtekter og husordensregler.
Det praktiseres dugnad i borettslaget.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82651773

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 580 kvm (Eiertomt)

Borettslaget ligger på en pent opparbeidet og barnevennlig tomt med gode solforhold. Leiligheten har en vestvendt terrasse som gir ettermiddags- og kveldssol, perfekt for rolige stunder eller hyggelige sammenkomster utendørs.

Tomten er tilrettelagt for både store og små, med felles lekeplass og sykkelparkering like ved. Det finnes også flere koselige felles sittegrupper i det grønne fellesarealet, som innbyr til sosialt samvær med naboer eller et stille avbrekk i hverdagen. Utemiljøet er godt vedlikeholdt og gir et trivelig og trygt bomiljø.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Borettslaget har en attraktiv beliggenhet med kort vei til det meste. Det er umiddelbar nærhet til gode kollektivtilbud og dagligvarebutikker, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv. Kilen Handelspark ligger like i nærheten, og området byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her finner du alt fra dagligvare og apotek til byggevarehus og spesialforretninger.

I tillegg er det gangavstand til vakre Presterødkilen naturreservat, som byr på flotte turområder og naturopplevelser året rundt. Fine turmuligheter også til Eik og Greveskogen hvor det blant annet er lysløyper, fin friidrettsbane og frisbeegolf. Leiligheten kombineres med sentral beliggenhet med nærhet til naturen, perfekt for både småbarnsfamilier og aktive voksne som ønsker gode turmuligheter kort vei utenfor døren.

For den aktive er det flere idrettsanlegg og fritidstilbud i nærområdet, blant annet treningssentre, fotballbaner, håndballhaller og organiserte aktiviteter for både barn og voksne.

Det er kort vei til Sykehuset i Vestfold fra leiligheten, og dette er et perfekt bosted hvis en jobber der.

Tønsberg sentrum nås på få minutter med bil, sykkel eller buss, og byr på et mangfold av opplevelser året rundt. Her finner du et levende bymiljø med hyggelige gågater, et bredt utvalg av butikker, kaféer og restauranter, samt kino, bibliotek og kulturscene. Langs brygga kan du nyte gode måltider med sjøutsikt eller ta del i det yrende sommerlivet med konserter, festivaler og båtliv. Tønsberg er Norges eldste by og har en rik historie som også preger sentrum med blant annet Slottsfjellet og flere historiske bygninger og museer. Byen kombinerer det urbane med det sjarmerende, perfekt for både hverdag og helg.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass i Heimdalkrysset, like utenfor leiligheten! Det er kort vei til Tønsberg stasjon og Tønsberg rutebilstasjon. Se også på vkt.no for å planlegge din reiserute.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Leiligheten sogner til Byskogen skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.09.2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk; Kjøkken er noe ombygget og det er etablert mindre bod ved kjøkken.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, og følger derfor kommuneplanen 2023-2035 datert 03.04.2024. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse-nåværende, uteoppholdsareal-nåværende samt hensynssone for flom-, ras- og skredfare . Vedtatt kommuneplanens arealdel 2023-2035, 03.04.2024.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/1010/263:
13.06.1974 - Dokumentnr: 3431 - Best. om adkomstrett. RETTIGHETSHAVER: GNR. 1010, BNR. 237.

13.06.1974 - Dokumentnr: 3431 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Knr:3905

Gnr:1010 Bnr:264. Bestemmelse om tilfluktsrom.

22.10.1976 - Dokumentnr: 6176 - Rettighet. Rettighetshaver: Posten Norge Ba, Org.nr: 976 949 757. LEIE AV NÆRINGSLOKALE. LEIE-TID: 10 ÅR ÅRLIG AVGIFT NOK 39.616,- LEIEN KAN REGULERES LEIE MOT INNSKUDD NOK 111.600 MED FLERE BESTEMMELSER

06.10.1978 - Dokumentnr: 5956 - Best. om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1010 Bnr:280

08.11.1973 - Dokumentnr: 5921 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3905 Gnr:1010 Bnr:9

02.08.1977 - Dokumentnr: 4331 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3905 Gnr:1010 Bnr:280

01.01.2020 - Dokumentnr: 1266092 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0704 Gnr:1010 Bnr:263.

01.01.2024 - Dokumentnr: 766118 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3803 Gnr:1010 Bnr:263

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 1010/263 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 9 158,-

Samlet skal selger betale kr. 111 098,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bjørnsons vei 4A

Bjørnsons vei 4A

Nabolaget Heimdal - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	15 min 1.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Skagerak Inter. School Tønsber... 145 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10... 90 elever, 9 klasser	17 min 1.5 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	18 min 1.5 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	24 min 2 km

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

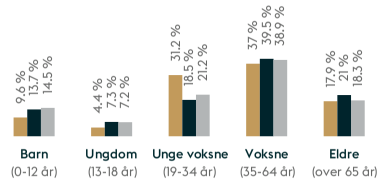
Barnehager

Solvangkirkens barnehage (1-5 ... 52 barn	7 min 0.6 km
Trudvanglia barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 0.8 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Heimdal	1 min
Kiwi Heimdalsvingen	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal	1 017	623
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Hedrumgata Balløkke	6 min
Camilla Collettsvei Balløkke	7 min
EVO Tønsberg	4 min
Sporty24 Tønsberg	8 min

«Rolig og sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Bjørnsons vei 4A , 3117 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1010, bnr. 263
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-2500 **Referansenummer:** PA8841

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjørnsons vei 4A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 263
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Det er gjort en del oppgraderinger rundt 2018/2019. Dette gjelder kjøkken, bad, innvendige overflater, vvs-anlegget og en del på el-anlegget. Vinduer og terrassedør er skiftet rundt 2023.

Vurdering av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand.

Det må presiseres at leiligheten brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje, misfarginger og svekkelser. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Leilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert med støpte såler og grunnmurer er oppført i betong. Yttervegger har pussfasade og taket er tekket med asfaltpapp e.l. Det er i regi av brl utført utvendig renovering i 2023. Dette er for øvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater en den del oppgradert av tidligere eier. På gulv: parkett. På vegger: malte overflater. I tak: malte tak.

VÅTROM Gå til side

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renovert i regi av brl i 2019. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det bør bemerkes noe misfarginger i vasken. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er gulvvarme på badet og en panelovn var montert på denne befaringen. Varmekilders funksjon er ikke testet.

El-anlegget er en del oppgradert rundt 2018/2019 når badet ble renover og ved skifte av kjøkken. Det er rundt samme tid montert en del spotter som er kassert montert i taket. Noe av anlegget er eldre.

Sikringsskapet er plassert i felles gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

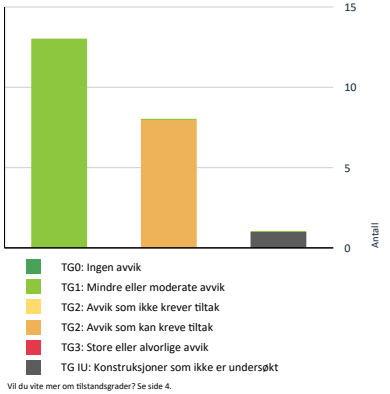
Kjøkken er noe ombygget og det er etablert mindre bod ved kjøkken.

Bjørnsons vei 4A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 263
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Inngangsdøren Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1973

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer er skiftet rundt 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Terrassedøren er skiftet rundt 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Inngangsdøren

Døren er skiftet på tidlig 2000 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registeret noe slitasje og sår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe vedlikehold bør påregnes.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 6 kvm er pusset opp og nytt rekkverk er montert på tidlig 2000 tallet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygget er fundamentert med støpte såler og grunnmurer er oppført i betong. Yttervegger har pussfasade og taket er tekket med asfaltpapp e.l. Det er i regi av brl utført utvendig renovering i 2023. Dette er for øvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles del for bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

For å avklare andel av felles vedlikehold/påkostninger må det utarbeides tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for hele bygget. Det henvises til brl/sameiet for mer informasjon om planlagte utbedringer og oppgraderinger. Dette kan påvirke andel av felles gjeld og felleskostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater en den del oppgradert av tidligere eier. På gulv: parkett. På vegger: malte overflater. I tak: malte tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje, enkelte spor etter tidligere festeanordninger og noe ufagmessige arbeider.

Noe vedlikehold og utbedringer bør påregnes.



Bjørnsons vei 4A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 263
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke e.l. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre skjevheter, noe svanker og mindre knirk. Det er ikke registrert noen vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skjevheter og svanker/knirk i gulv fungerer som det er men bør rettes opp ved modernisering.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon aktomhetskart angir ingen høy forekomst. Dette er ingen garanti for at det han være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er skiftet av tidligere eier.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er renovert i regi av brl i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må sørges for at uegnede materialer skiftes eller overflatebehandles slik at fukt i konstruksjonene unngås.



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger vender mot kjøkkeninnredning, yttervegg og vegg med fysiske hindringer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet fysiske hindringer er det ikke utført hulltakning. Eventuelle mulige skader er da ikke mulig å avdekke. Vurdering er basert på fuktmålinger og observasjoner på tilstøtende vegger og inne på rommet. Se da vurderinger gjort under våtrommet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det bør bemerkes noe misfarginger i vasken.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Løsningen med kullfilter fungerer, men skal ihht NS3600 angis som TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørsystemet er plassert inne i kasse på badet. Stoppekran er plassert inne i luken. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenken og der vaskemaskin er plassert. Dette er fra rundt 2019 og ferdigattest foreligger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bjørnsons vei 4A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 263
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/soilrør. Dette er rehabilitert i 2019 og ferdigattest foreligger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og lufteluke i stuen. Dette er noe i grenseland og det vil anbefales montert i lufteluker på soverom.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

El-anlegget er en del oppgradert rundt 2018/2019 når badet ble renover og ved skifte av kjøkken. Det er rundt samme tid montert en del spotter som er kassert montert i taket. Noe av anlegget er eldre. Sikringsskapet er plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Som bemerket i beskrivelsen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring.



TG 1 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Det er montert felles brannvarsling og slukkeapparat er plassert inne i leiligheten. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere at utstyret ikke er fjernet samt funksjon på røykvarslere og apparatets alder før overtagelsen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bjørnsons vei 4A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 263
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	73	2		75	6
SUM	**73**	**2**			**6**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad, Gang/entre, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Bod	Bod i kjeller	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken er noe ombygget og det er etablert mindre bod ved kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	71	2

Kommentar

Leilighet	P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Bjørnsons vei 4A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 263
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og leietager	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1010	263		0	4580.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørnsons vei 4A

Hjemmelshaver
Bjørnsonsv 2-4 Borettslaget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950910135			Skaug Frida, Andersen Mats

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.05.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.05.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.07.1974		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.06.1973		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.09.2019	Rehabilitering av vann og avløp	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørnsons vei 4A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 263
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bjørnsons vei 4A , 3117 TØNSBERG
Gnr 1010 - Bnr 263
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PA8841

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Mats	9578-5994-4-4256269	2025-03-27 20:49:28
Skaug, Frida	9578-5997-4-4014222	2025-03-27 21:24:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
25-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnsons vei 4A, 3117 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Frida Skaug, Mats Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82651773
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen (i følge tidligere eier) Rehabilitering av bad i regi av boretslag. ferdig april 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering. Dokumentasjon sitter trolig boretslaget på

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering. Dokumentasjon sitter trolig boretslaget på

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Både tak, fasade, balkong og vinduer + balkongdør er oppgradert. Dokumentasjon sitter trolig boretslaget på

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon i boligmappa? iflg tidligere eier: Skiftet innmat i sikringskap, skiftet mesteparten av anelegget i leiligheten. det er gjort ved egeninsats av tidligere eier som er faglärt elektrikker. Nytt opplegg for bad utfört av moer ifbm. rehabilitering av bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I garasjen. Dokumentasjon sitter trolig boretslaget på

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terjesen og AF Gruppen. Iflg tidligere eier, Terjesen: montert blandebatteri kjøkken og opplegg for oppvask/vaskemaskin med aquastop på kjøkken i juli 2018. AF Gruppen: rehabilitering av bad, skiftet vann og avlöp, montert aquastop vaskerom.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Bolig. Utført 21.06.2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport Bolig. Utført 21.06.2021.

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0055/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Skaug, Frida	**2025-03-27**	**Andersen, Mats**	**2025-03-27**

Identifikasjon

bankID Skaug, Frida

Identifikasjon

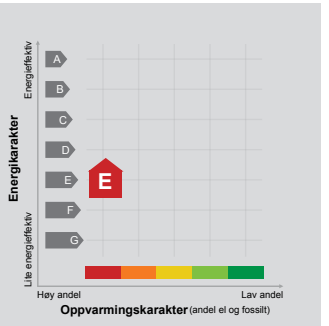
bankID Andersen, Mats

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnsons vei 4A
Postnummer	3117
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1010
Bruksnummer	263
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162117785
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98847
Dato	28.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Kaja Tveiten
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: k.tveiten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0055/25 . Vår ref.: 3278-1-016 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4
Organisasjonsnr:	950910135
Andelseier:	Andersen, Mats
Medeier:	Skaug, Frida
Leilighetsnummer:	016
Adresse:	Bjørnsons Vei 4a, 3117 TØNSBERG
Andelsnummer:	16
Gnr.	1010
Bnr.	263
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Borettslaget 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 garasjeplasser, det søkes om plass til styre. Garasjeplass følger ikke med ved sag av leilighet. Garasjeleie etter gjeldene satser. Det betales depositum på kr. 500,- for leie av portåpner. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende satser ved leie eller bytting av garasjeplass.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94817249463
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	51 335 230,00
Innfrielsesdato:	30.06.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 6 897,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 897,45	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	575,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 650,-
Annen formue:	28 142,-
Gjeld:	684 654,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94817249463
Restsaldo:	677 600,20
Kapitalkostnader:	10 625,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 677 600,20,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Audun Heimdal, e-post: bjornsonsvei2-4@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3278
Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2024 kl. 18:00, Tollboden Spiseri, Nedre Langgate 38, Tønsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstra honorar i forbindelse med fasade prosjekt
8. Fellesavtale med Telenor
9. Salg av tjenesteleilighet nr. 50
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nina Stenbakk er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Nina Stenbakk og protokollvitne velges på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-

Sak 7

Ekstra honorar i forbindelse med fasade prosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslå et ekstra honorar til Tutta på kr. 10 000,- for ekstra ordinære arbeidsoppgaver i forbindelse med gjennomføring av prosjekt i 2023

Forslag til vedtak
Det foreslå et ekstra honorar til Tutta på kr. 10 000,- for ekstra ordinære arbeidsoppgaver i forbindelse med gjennomføring av prosjekt i 2023

Sak 8

Fellesavtale med Telenor

Forslag fremmet av:
Tonje Fykse Ruud Kristoffersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå mener jeg at dette borettslaget trenger et nytt styret.

Et nytt styre som IKKE tvinger folk til og betale på elendige fellesavtaler som IKKE fungerer, et nytt styre som viser forståelse for at alle mennesker har rett til og kunne bestemme selv hva man ønsker og være med på og betale for.

Det styret som borettslaget har i dag tar i fra folk retten til og kunne bestemme selv og det er helt galt.

Fellesavtalen som nåværende styre har laget med Telenor når det gjelder internett, bredbånd og tv-kanaler er en forferdelig avtale.

Telenor viser at de IKKE klarer og levere stabilt internett og stabile tv-kanaler, og allikevel så mener nåværende styre at dette er en fantastisk flott fellesavtale som skal passe for alle.

Hvordan kan styret mene at denne fellesavtalen passer for alle?

Hvis jeg ikke husker helt feil, så tok ikke styre seg tid til og spørre oss beboere hva vi mente om en slik avtale før den ble laget.

tyret bare bestemte at alle beboere skulle være med på en fellesavtale med Telenor og ferdig med det.

Når det gjelder og betale for denne avtalen med Telenor så har styret vært veldig utspekulerte.

Styret har lagt utgiftene for denne fellesavtalen inn i husleien til hver enkelt beboer, og på den måten så har styret også tatt i fra beboerne retten til og kunne bestemme selv hvor man ønsker og kjøpe internett og tv-kanaler i fra.

Styret forstår IKKE at en fellesavtale kan være veldig fin for noen, men IKKE for alle.

Det er veldig GALT og ta i fra folk retten til og kunne bestemme selv.

For ett år siden så hadde jeg gått grundig lei av elendige tv-kanaler, internett og bredbånd fra Telenor, og da lagde jeg en fantastisk flott avtale med TELIA og det har jeg ikke angret på.

Etter at jeg fikk laget en internett, tv og bredbånds avtale med TELIA , så har jeg endelig fått stabile tv-kanaler, stabilt internett og stabilt bredbånd.

TELIA klarer og gi folk det de vil ha, men det har aldri Telenor klart.

Siden styret har vært så utspekulerte at de har lagt utgiftene for avtalen med Telenor inn i husleien, så må jeg betale til to forskjellige operatører hver måned og det har blitt en utfordring.

Senk husleien til de beboerne som vil bort fra fra fellesavtalen med Telenor, for det er en utfordring og betale til to forskjellige operatører hver måned.

Nåværende styre viser ingen vilje til og ta henvendelser/ klager på alvor og gjøre noe med det.

Jeg har flere ganger tatt kontakt med styre angående fellesavtalen med Telenor, og hver eneste gang så har jeg fått oppleve at jeg ikke har blitt tatt på alvor eller hørt.

Nå må et nytt styre på plass.

TONJE FYKSE RUUD KRISTOFFERSEN.

Styrets innstilling
Fellesavtale på tv og internett inkludert i fellesutgifter er helt vanlig i borettslag, og det er forventet av både andelseiere og kjøpere at dette finnes. Vi har en avtale som har fulgt oss siden det i sin tid var kabel-tv i bygget. Da kabel-tv ble erstattet av fibernett i 2008, ble tv/nett levert av Tønsberg bredbånd, som ble kjøpt opp av canal digital, før canal digital i sin tur igjen ble kjøpt opp av telenor.

Dette er følgelig ikke en avtale styret har laget, men videreført og fulgt den utvikling som har skjedd på området.

Vi har i dag en fellesavtale som er betydelig rimeligere pris per medlem enn hva man som enkeltstående abonnent får i markedet.

Styret har sjekket priser på Altibox samt på Telia og Obos open net, hvor begge de sistnevnte leverer tv signaler via eksterne som allente og strim. Pris på en pakke tilsvarende det vi i dag har vil bli vesentlig høyere. Vi har i dag det beste utstyret telenor kan tilby, og en pakke som er bygget for borettslag og sameier hvor leverandør har gjort det mulig å velge til tv kanaler etter tildelt poengsaldo, eller ta bort tv-kanaler for heller å velge til strømmetjenester eller raskere nett. Man kan også utvide eksisterende pakke med flere kanaler eller raskere nett ved behov hvor den enkelte beboer faktureres mellomlegget.

Styret mener derfor dette er en avtale som treffer de aller fleste ønsker og behov når det gjelder tv/nett, og er brukervennlig for de aller fleste.

Styret ønsker at årsmøte/generalforsamlingen ikke stemmer på forslaget og at vi viderefører avtalen slik den er.

Forslag til vedtak
Avslutt fellesavtale med Telenor Senk husleien til beboer som vil bort fra fellesavtale.

Sak 9

Salg av tjenesteleilighet nr. 50

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget eier i dag en tjenesteleilighet;

· leilighetsnummer 50 , med adresse Bjørnsons vei 2

Dette er en 1-roms leilighet med bruksareal på 35,7m².

Det er per i dag ikke behov for tjenesteleiligheten, idet borettslaget nå ikke har fast ansatt vaktmester. Styret ønsker derfor å selge tjenesteleiligheten.

Argumenter som taler for å selge:

· Salg av tjenesteleiligheten vil tilføre borettslaget kapital, som borettslaget kan benytte til fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

· Borettslaget har for tiden ingen planer om å ansette ny vaktmester, men har valgt å leie inn et firma.

· Utleievirksomhet krever mye administrasjon, og ligger utenfor normal forvaltning av borettslaget.

Gevinst av salget er skattepliktig med 28% for resterende andelseiere.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne salget.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget med de kostnader det måtte innebære.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Hei!

Her kommer innstillingen fra valgkomiteen i Bjørnsonsvei 2-4

STYRET på valg:

Tutta B. Lunder og Harald Nordnes ønsket ikke ny periode.

Forslag til nye styremedlemmer :

Lena Foss 4a, L201

Christian Steen-Hansen H401

VARA

Britt H. Bondal H208

Aina Kjærlid H203

VALGKOMITE

Rune Lensberg H403

Tutta B Lunder H905

Hilsen Valgkomiteen

v/ Britt H. Bondal og Aina Kjærlid

Roller og kandidater

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

- Christian Steen-Hansen
- Lena Foss

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

- Aina Kjærlid
- Britt H. Bondal

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

- Rune Lensberg
- Tutta B. Lunder

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Audun Heimdal	Bjørnsons Vei 4 A
Nestleder	Einar Aarskog	Bjørnsons Vei 2
Styremedlem	Tutta Bentzen Lunder	Bjørnsons Vei 2
Styremedlem	Edel Marian Nilsen	Bjørnsons Vei 2
Styremedlem	Harald Nordnes	Barlindveien 20
Varamedlem	Thorvald Berg	Kong Oscars Gate 7
Varamedlem	Lena Foss	Bjørnsons Vei 4A

Valgkomiteen

Britt H Bondal	Bjørnsons Vei 2
Aina Vibeke Kjærlid	Bjørnsons Vei 2

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på bjornsonsvei2-4@styrerommet.no .
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4
Borettslaget består av 103 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950910135, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1010 263 280

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 har en ansatte, som renholder.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid
Styret har i perioden avholdt 7 styremøter pluss ukentlige byggherremøter fram til sensommeren, deretter ble møteaktiviteten dempet noe til annenhver uke fram til prosjektet var sluttført. Her har styret vært representert ved styreleder og som oftest minst ett styremedlem. Fasadeprosjektet har vært en vesentlig arbeidsbelastning for styret året som har gått, og det har også vært utført nødvendige vedlikeholdsarbeider utover det som i utgangspunktet ble planlagt ettersom vi tidlig i prosjektet så at det stod dårlig til med mye av balkongene med mye sprukket epoxy, og stedvis påfølgende tæring på betongkonstruksjon.
Som følge av fasadeprosjektet har det ikke vært avholdt noe dugnad eller sommerfest året som gikk, men det håper vi på å komme sterkere tilbake på inneværende år. Styret må søke å arbeide mest mulig langsiktig med tanke på vedlikehold og oppgradering og vi mener at det nå begynner å bli godt synlig hos oss at vi begynner å få bygg som er gode å bo i og som vil tåle fremtiden godt. En hyggelig bonus er at det begynner å bli veldig fint hos oss nå, noe vi tror er med på å bidra til at leilighetene her er populære, og de som selges ikke ligger lenge til salgs av gangen. Tross noen ganske markante økninger i fellesutgifter de siste årene godt an i forhold til hva andre borettslag ligger på i fellesutgifter.

Vår renholder gjennom mange år gjør etter styrets syn en svært tilfredsstillende jobb med renhold av fellesarealer.
Vaktmester stiller med allsidig kompetanse på flere fagfelt, og er flink til å komme oss i møte med hjelpen vi trenger.
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 tidskapasitet og kunnskap om området.

Samarbeidet innad i styret har vært preget av et godt samarbeidsklima også i året som har gått.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vedlikeholds prosjektet ble ca. 4 mill. dyrere. Når stillaset var dere, ble det også utført vedlikehold av balkonger, da det var nødvendig å utføre nå.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak, at lånet til vedlikeholds prosjektet ble utbetalt etter behov.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune
Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune er i budsjettet økt med 10%

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4.

Lån
Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4 har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HANBA6	94817239972	48 878 282,00	31.12.23	160 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,55% flytende rente	Ukjent	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: NN8EK-FQOCJ-2PH2J-Q0IE1-P001L-SQXMK

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NN8EK-FQOCJ-2PH2J-Q0IE1-P001L-SQXMK

BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4
ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 447 314**	**2 991 953**	**3 447 314**	**491 861**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-23 818 394	1 117 394	-19 639 754	368 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	0	10 000	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	26 148	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	131 939 750	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-111 076 808	-688 181	-28 665 012	-371 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 955 453**	**455 361**	**-48 294 766**	**-2 200**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**491 862**	**3 447 314**	**-44 847 452**	**489 661**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 626 908	4 171 168
Kortsiktig gjeld	-2 135 046	-723 854
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**491 862**	**3 447 314**

BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4
ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 383 024	4 804 788	5 504 000	6 158 000
Innbetalinger		168 000	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		33 980	6 115	60 000	10 000
Antenneanlegg		173 195	0	0	0
Andre inntekter	3	26 510	189 097	215 000	210 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 784 709**	**5 000 000**	**5 779 000**	**6 378 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-131 393	-130 802	-136 200	-142 600
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	0	0	-10 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 974	-18 493	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-168 110	-161 645	-170 000	-178 200
Konsulenthonorar	7	-549 674	-164 888	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-24 379 994	-489 870	-20 310 000	-275 000
Forsikringer		-319 008	-295 958	-325 554	-351 000
Kommunale avgifter	9	-849 002	-430 833	-619 000	-960 000
Energi/fyring		-152 980	-156 934	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 945	-633 230	-671 000	-694 000
Andre driftskostnader	10	-409 227	-481 194	-472 000	-374 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-27 829 307**	**-3 163 847**	**-23 038 754**	**-3 301 200**
DRIFTSRESULTAT		**-22 044 598**	**1 836 153**	**-17 259 754**	**3 076 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 391	47 927	0	0
Finanskostnader	12	-1 855 187	-766 686	-2 380 000	-2 708 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 773 796**	**-718 759**	**-2 380 000**	**-2 708 000**
ÅRSRESULTAT		**-23 818 394**	**1 117 394**	**-19 639 754**	**368 800**

Overføringer:		
Udekket tap	-23 818 394	0
Reduksjon udekket tap	0	1 117 394

BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4
ORG.NR. 950 910 135, KUNDENR. 3278

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 981 194	7 981 194
Tomt		445 000	445 000
Andre varige driftsmidler	14	1 297 601	1 297 600
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 723 795**	**9 723 794**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 071	3 247
Forskuddsbetalte kostnader		169 353	481 180
Driftskonto OBOS-banken		2 398 294	2 263 615
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 936	2 242
Sparekonto OBOS-banken		53 254	1 420 883
SUM OMLØPSMIDLER		**2 626 908**	**4 171 168**
SUM EIENDELER		**12 350 702**	**13 894 962**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 105 * 100		10 500	10 500
Udekket tap	15	-40 554 966	-16 736 572
SUM EGENKAPITAL		**-40 544 466**	**-16 726 072**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	48 878 282	28 015 340
Borettsinnskudd	17	1 881 840	1 881 840
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 760 122**	**29 897 180**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 241	16 138
Leverandørgjeld		1 588 035	681 520
Skyldige offentlige avgifter	18	5 027	5 331
Påløpte renter		391 302	6 141
Påløpte avdrag		121 718	0
Garasjeregnskap	19	5 700	5 700
Annen kortsiktig gjeld	20	9 023	9 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 135 046**	**723 854**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 350 702**	**13 894 962**

Pantstillelse	21	50 902 800	36 902 800
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, april 2024
Styret i Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Audun Heimdal/s/	Tutta Bentzen Lunder/s/	Edel Marian Nilsen/s/
Harald Nordnes/s/	Einar Aarskog/s/	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 999 788
Forretningslokaler	210 504
Garasjeleie	147 000
Leie	26 082
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 383 374**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 383 024**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	26 510
SUM ANDRE INNTEKTER	**26 510**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-81 600
Påløpte feriepenger	-8 323
Arbeidsgiveravgift	-40 883
Yrkesskadeforsikring	-587
SUM PERSONALKOSTNADER	**-131 393**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 974.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-520 930
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 744
SUM KONSULENTHONORAR	**-549 674**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-384 100
Murercompaniet AS	-23 618 195
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-24 002 295**
Drift/vedlikehold bygninger	-41 394
Drift/vedlikehold elektro	-177 931
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-629
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 547
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 805
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 305
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-24 379 994**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-849 002
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-849 002**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 083
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 245
Driftsmateriell	-1 654
Vaktmestertjenester	-324 189
Andre fremmede tjenester	-28 703
Trykksaker	-3 691
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 950
Andre kontorkostnader	-4 669
Bank- og kortgebyr	-4 469
Velferdskostnader	-20 575
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-409 227**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 285
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 371
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	254
Andre renteinntekter	33 481
SUM FINANSINNTEKTER	**81 391**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-391 302
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-347 268
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 116 617
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 855 187**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7 981 194
SUM BYGNINGER	**7 981 194**

Tomten er kjøpt.
Gnr.1010/bnr.263 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 50
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Kostpris	1 281 600	
		1 281 600
Garasje sameiet		
Kostpris	16 000	
		16 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 297 600**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,50 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2023	-49 000 000	
Nedbetalt i år	121 718	
		-48 878 282
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-29 544 737	
Nedbetalt tidligere	1 529 397	
Nedbetalt i år	28 015 340	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-48 878 282**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 881 840
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 881 840**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 936
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 091
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 027**

NOTE: 19
GARASJEREGNSKAP

Drift/vedl.hold	-5 700
SUM GARASJEREGNSKAP	**-5 700**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-8 323
Gebyrer	-376
Fakturagebyr	-147
Gebyrer	-177
	-9 023

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 881 840
Pante- og gjeldsbrevslån	48 878 282
Påløpte avdrag	121 718
TOTALT	**50 881 840**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 981 194
Tomt	445 000
TOTALT	**8 426 194**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82651773. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24
Selskapsnummer: 3278 **Selskapsnavn:** Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Bjørnsons Vei 2-4

Organisasjonsnummer: 950910135
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Tollboden Spiseri, Nedre Langgate 38, Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Nina Stenbakk er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen velges Nina Stenbakk og protokollvitne velges på årsmøte

✓ **Vedtatt. Tutta ble valgt til protokollvitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat underskudd til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

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

✓ **Vedtatt.**

7. Ekstra honorar i forbindelse med fasade prosjekt

Det foreslå et ekstra honorar til Tutta på kr. 10 000,- for ekstra ordinære arbeidsoppgaver i forbindelse med gjennomføring av prosjekt i 2023

Forslag til vedtak:
Det foreslå et ekstra honorar til Tutta på kr. 10 000,- for ekstra ordinære arbeidsoppgaver i forbindelse med gjennomføring av prosjekt i 2023

✓ **Vedtatt.**

8. Fellesavtale med Telenor

Fremmet av: Tonje Fykse Ruud Kristoffersen

Nå mener jeg at dette borettslaget trenger et nytt styret.

Et nytt styre som IKKE tvinger folk til og betale på elendige fellesavtaler som IKKE fungerer, et nytt styre som viser forståelse for at alle mennesker har rett til og kunne bestemme selv hva man ønsker og være med på og betale for.

Det styret som borettslaget har i dag tar i fra folk retten til og kunne bestemme selv og det er helt galt.

Fellesavtalen som nåværende styre har laget med Telenor når det gjelder internett, bredbånd og tv-kanaler er en forferdelig avtale.

Telenor viser at de IKKE klarer og levere stabilt internett og stabile tv-kanaler, og allikevel så mener nåværende styre at dette er en fantastisk flott fellesavtale som skal passe for alle.

Hvordan kan styret mene at denne fellesavtalen passer for alle?

Hvis jeg ikke husker helt feil, så tok ikke styre seg tid til og spørre oss beboere hva vi mente om en slik avtale før den ble laget.

tyret bare bestemte at alle beboere skulle være med på en fellesavtale med Telenor og ferdig med det.

Når det gjelder og betale for denne avtalen med Telenor så har styret vært veldig utspekulerte.

Styret har lagt utgiftene for denne fellesavtalen inn i husleien til hver enkelt beboer, og på den måten så har styret også tatt i fra beboerne retten til og kunne bestemme selv hvor man ønsker og kjøpe internett og tv-kanaler i fra.

Styret forstår IKKE at en fellesavtale kan være veldig fin for noen, men IKKE for alle.

Det er veldig GALT og ta i fra folk retten til og kunne bestemme selv.

For ett år siden så hadde jeg gått grundig lei av elendige tv-kanaler, internett og bredbånd fra Telenor, og da lagde jeg en fantastisk flott avtale med TELIA og det har jeg ikke angret på.

Etter at jeg fikk laget en internett, tv og bredbånds avtale med TELIA , så har jeg endelig fått stabile tv-kanaler, stabilt internett og stabilt bredbånd.

TELIA klarer og gi folk det de vil ha, men det har aldri Telenor klart.

Siden styret har vært så utspekulerte at de har lagt utgiftene for avtalen med Telenor inn i husleien, så må jeg betale til to forskjellige operatører hver måned og det har blitt en utfordring.

Senk husleien til de beboerne som vil bort fra fra fellesavtalen med Telenor, for det er en utfordring og betale til to forskjellige operatører hver måned.

Nåværende styre viser ingen vilje til og ta henvendelser/ klager på alvor og gjøre noe med det.

Jeg har flere ganger tatt kontakt med styre angående fellesavtalen med Telenor, og hver eneste gang så har jeg fått oppleve at jeg ikke har blitt tatt på alvor eller hørt.

Nå må et nytt styre på plass.

TONJE FYKSE RUUD KRISTOFFERSEN.

Styrets innstilling
Fellesavtale på tv og internett inkludert i fellesutgifter er helt vanlig i borettslag, og det er forventet av både andelseiere og kjøpere at dette finnes. Vi har en avtale som har fulgt oss siden det i sin tid var kabel-tv i bygget. Da kabel-tv ble erstattet av fibernett i 2008, ble tv/nett levert av Tønsberg bredbånd, som ble kjøpt opp av canal digital, før canal digital i sin tur igjen ble kjøpt opp av telenor.

Dette er følgelig ikke en avtale styret har laget, men videreført og fulgt den utvikling som har skjedd på området.

Vi har i dag en fellesavtale som er betydelig rimeligere pris per medlem enn hva man som enkeltstående abonnent får i markedet.

Styret har sjekket priser på Altibox samt på Telia og Obos open net, hvor begge de sistnevnte leverer tv signaler via eksterne som allente og strim. Pris på en pakke tilsvarende det vi i dag har vil bli vesentlig høyere. Vi har i dag det beste utstyret telenor kan tilby, og en pakke som er bygget for borettslag og sameier hvor leverandør har gjort det mulig å velge til tv kanaler etter tildelt poengsaldo, eller ta bort tv-kanaler for heller å velge til strømmetjenester eller raskere nett. Man kan også utvide eksisterende pakke med flere kanaler eller raskere nett ved behov hvor den enkelte beboer faktureres mellomlegget.

Styret mener derfor dette er en avtale som treffer de aller fleste ønsker og behov når det gjelder tv/nett, og er brukervennlig for de aller fleste.

Styret ønsker at årsmøte/generalforsamlingen ikke stemmer på forslaget og at vi viderefører avtalen slik den er.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Salg av tjenesteleilighet nr. 50

Borettslaget eier i dag en tjenesteleilighet;

· leilighetsnummer 50 , med adresse Bjørnsons vei 2

Dette er en 1-roms leilighet med bruksareal på 35,7m².

Det er per i dag ikke behov for tjenesteleiligheten, idet borettslaget nå ikke har fast ansatt vaktmester. Styret ønsker derfor å selge tjenesteleiligheten.

Argumenter som taler for å selge:

· Salg av tjenesteleiligheten vil tilføre borettslaget kapital, som borettslaget kan benytte til fremtidige vedlikeholdsoppgaver.

· Borettslaget har for tiden ingen planer om å ansette ny vaktmester, men har valgt å leie inn et firma.

· Utleievirksomhet krever mye administrasjon, og ligger utenfor normal forvaltning av borettslaget.

Gevinst av salget er skattepliktig med 28% for resterende andelseiere.

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen om å godkjenne salget.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til gjennomføringen av salget med de kostnader det måtte innebære.
✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Hei!

Her kommer innstillingen fra valgkomiteen i Bjørnsonsvei 2-4

STYRET på valg:

Tutta B. Lunder og Harald Nordnes ønsket ikke ny periode.

Forslag til nye styremedlemmer :

Lena Foss 4a, L201

Christian Steen-Hansen H401

VARA

Britt H. Bondal H208

Aina Kjærlid H203

VALGKOMITE

Rune Lensberg H403

Tutta B Lunder H905

Hilsen Valgkomiteen

v/ Britt H. Bondal og Aina Kjærlid

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lena Foss
Christian Steen-Hansen

Følgende stilte til valg:
Lena Foss
Christian Steen-Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Britt H. Bondal
Aina Kjærlid

Følgende stilte til valg:
Britt H. Bondal
Aina Kjærlid

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Lensberg
Tutta B. Lunder

Følgende stilte til valg:
Rune Lensberg
Tutta B. Lunder

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollfører
Navn: Nina Stenbakk/s/

Protokollvitne
Navn: Tutta B. Lunder/s/

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.

    Takluker 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 baderom, 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 tilfeldige, 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 utøy.

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 instrukser 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-

VEDTEKTER
for
BORETTSLAGET BJØRNSONS VEI 2-4

- org. nr. 950 910 135 -

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

01. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

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

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

Forretningskontoret er i Tønsberg kommune.

02. Andeler - ansvar

Andelene skal være på kr. 100,- - etthundre -. 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 godkjennelse av ny andelseier.

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.

Nekter borettslaget godkjennelse, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom frem til borettslaget. Skjer ikke dette, regnes godkjennelse 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 godkjennelse av overdragelsen er avgjort.

05. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

06. Borett

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 godkjennelse kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

1. 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
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.

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

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

08. Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører i leiligheten, verandadør på begge sider, vinduer med karmer 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 forsikringsegenandel, 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 unødig 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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:

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

1. Årsberetning fra styret.
2. 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.

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 møtelederes 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 framtredende 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.

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

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1010**	**263**	**0**	**0**	Grunneiendom	BJØRNSONSVEI 2 - 4	Ja	4580,5	4583,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.10.1973	Nei	Nei	Nei			Nord: 6571491,45 Øst: 581263,46 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1010/263	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1010/263	0
Oppmålingsforretning	11.10.2018	11.10.2018			1010/321	0
					1010/237	0
					220/1	0
					1010/240	0
					1010/262	0
					1010/320	0
					1010/245	0
					1010/252	0
					1010/263	0
					1010/55	0
					1010/279	0
					1010/236	0
					1010/8	0
					1010/278	0
					1010/251	0
					1010/319	0
					1010/246	0

Nymatrikulering	18.10.1973	Mottaker	1010/263	4583,6	

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162117785	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bjørnsons vei	4	A		Nord: 6571494 Øst: 581253 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1309-Heimdal nord SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 18/1973 M-Målebrevsnummer: 219.075

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
4580,5	Nord: 6571491,45018062 Øst: 581263,45999436 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

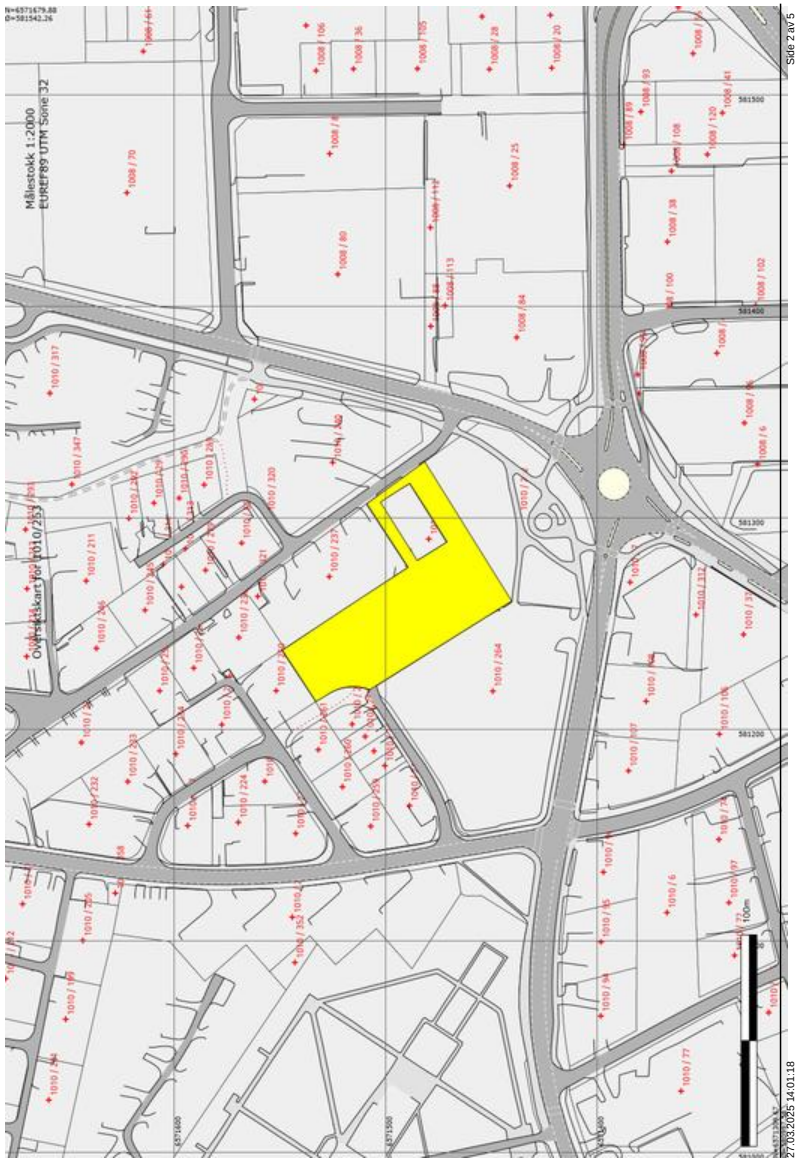
Matrikkelkart

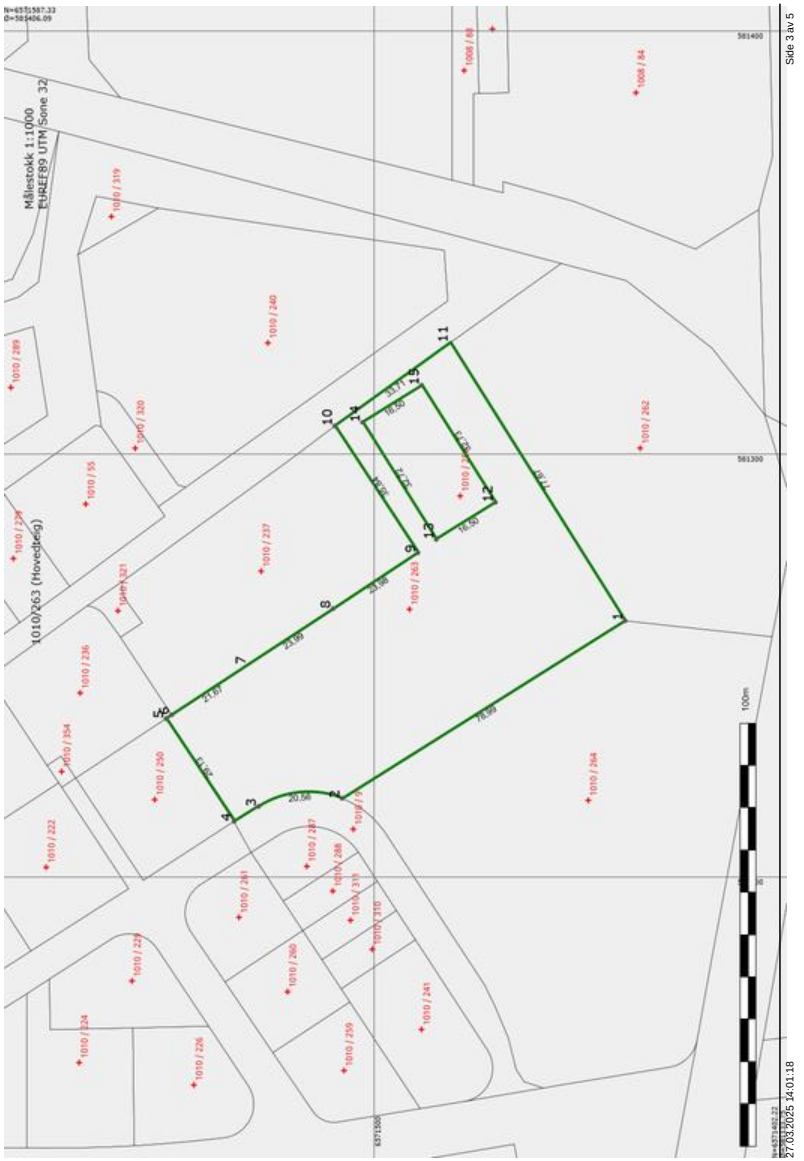
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1010**	**263**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
Oversiktskart for 1010/263
Side 2 av 5
27.03.2025 14:01:18


Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
1010/263 (Hovedbeig)
Side 3 av 5
27.03.2025 14:01:18

Areal og koordinater

Areal: 4580,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6571491,45 Øst: 581263,46

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6571440,51	581260,74	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			78,99	Ikke hjelpelinje		13	
2	6571507,42	581218,75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	21,99
			20,56	Ikke hjelpelinje		13	
3	6571527,15	581216,83	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
			6,81	Ikke hjelpelinje		13	
4	6571532,98	581213,31	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			29,13	Ikke hjelpelinje		13	
5	6571549,04	581237,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			1,63	Ikke hjelpelinje		13	
6	6571547,68	581238,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			21,67	Ikke hjelpelinje		13	
7	6571529,58	581250,42	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,99	Ikke hjelpelinje		13	
8	6571509,54	581263,61	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,98	Ikke hjelpelinje		13	
9	6571489,51	581276,80	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			35,84	Ikke hjelpelinje		13	
10	6571509,13	581306,79	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			33,71	Ikke hjelpelinje		13	
11	6571481,80	581326,53	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			77,67	Ikke hjelpelinje		13	

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
12	6571471,19	581288,73	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,50	Ikke hjelpelinje		13	

13	6571485,16	581279,96	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			32,72	Ikke hjelpelinje		13	
14	6571502,59	581307,65	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			16,50	Ikke hjelpelinje		13	
15	6571488,62	581316,43	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			32,73	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1010**	**263**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	162117785	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6571505 Øst: 581248 System: EPSG:25832	Nei	32			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0102	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0103	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0104	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0201	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0202	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0204	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0301	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0302	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0303	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0304	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0401	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0402	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0403	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0404	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4A	1010	263	0	0
H0101	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
H0102	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
H0103	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
H0104	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
H0201	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0

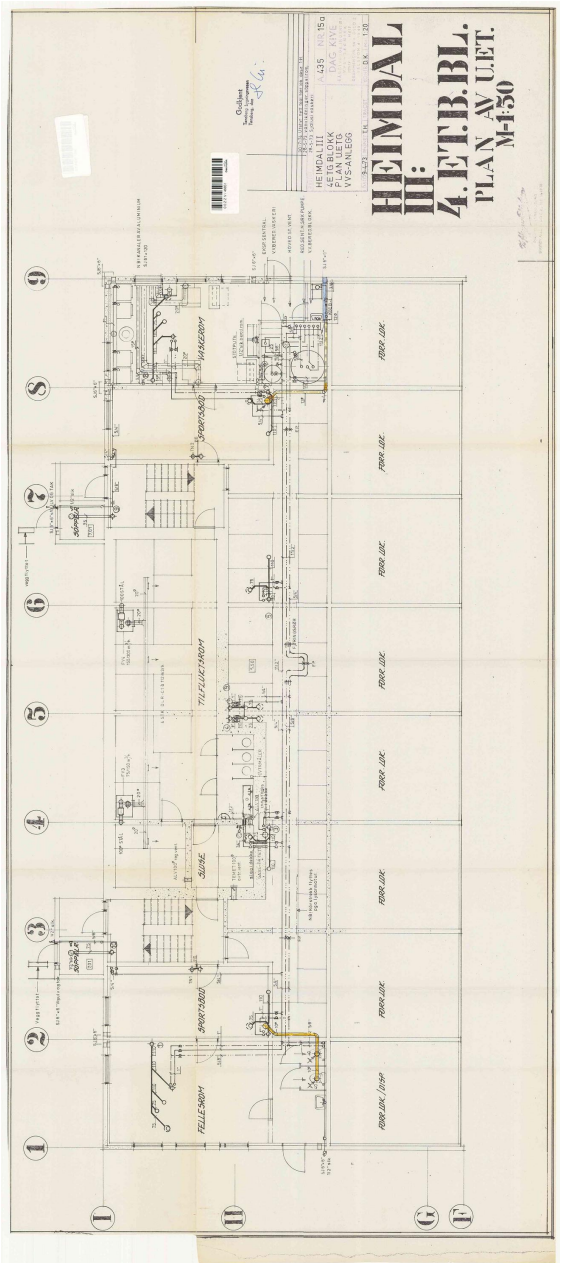
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0202	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0203	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0204	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0302	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0303	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0304	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0401	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0402	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0403	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0404	Bolig	0	0		0	0	Bjørnsons vei 4B	1010	263	0	0

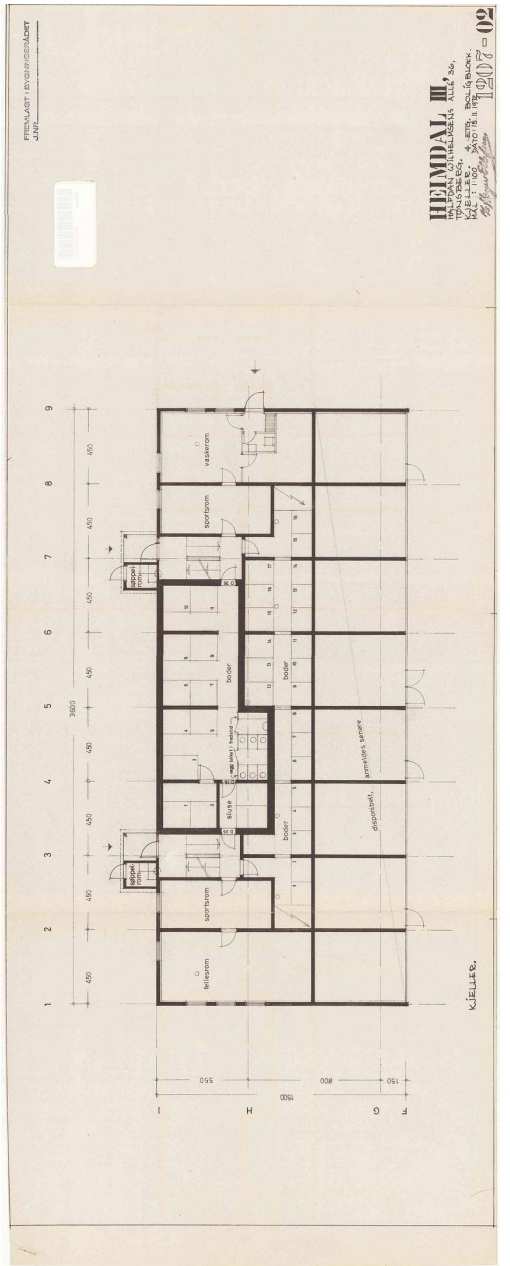
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	8	0	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	8	0	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	8	0	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	8	0	0	0

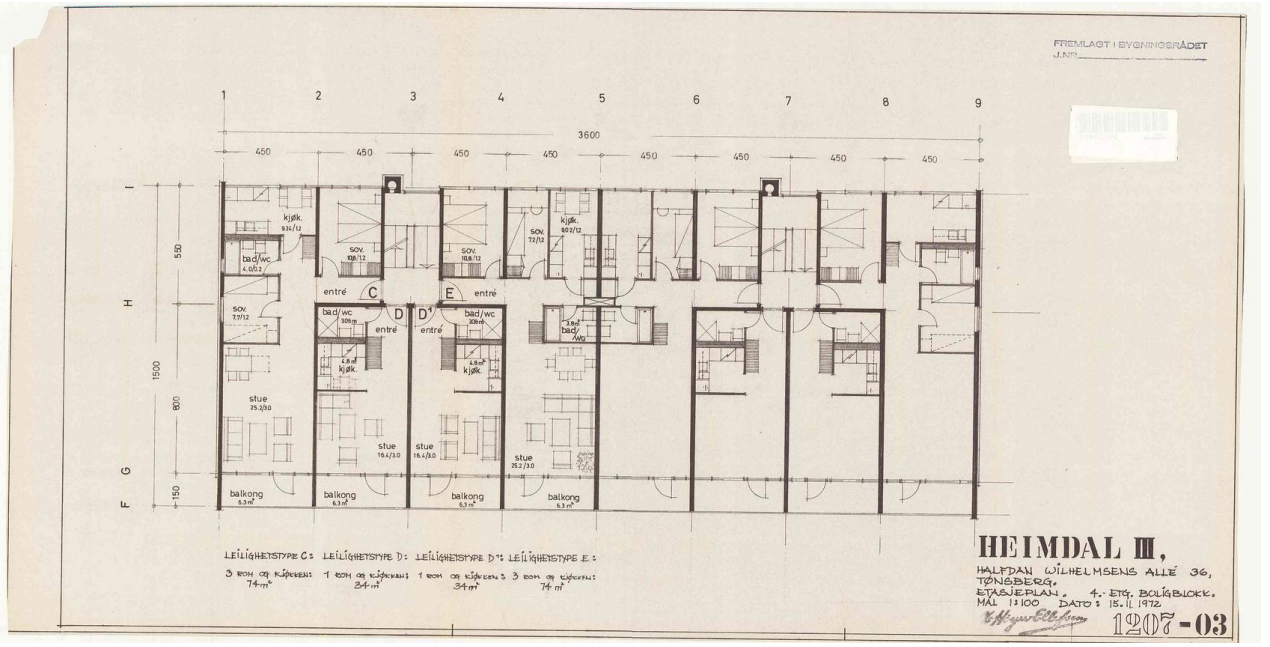
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

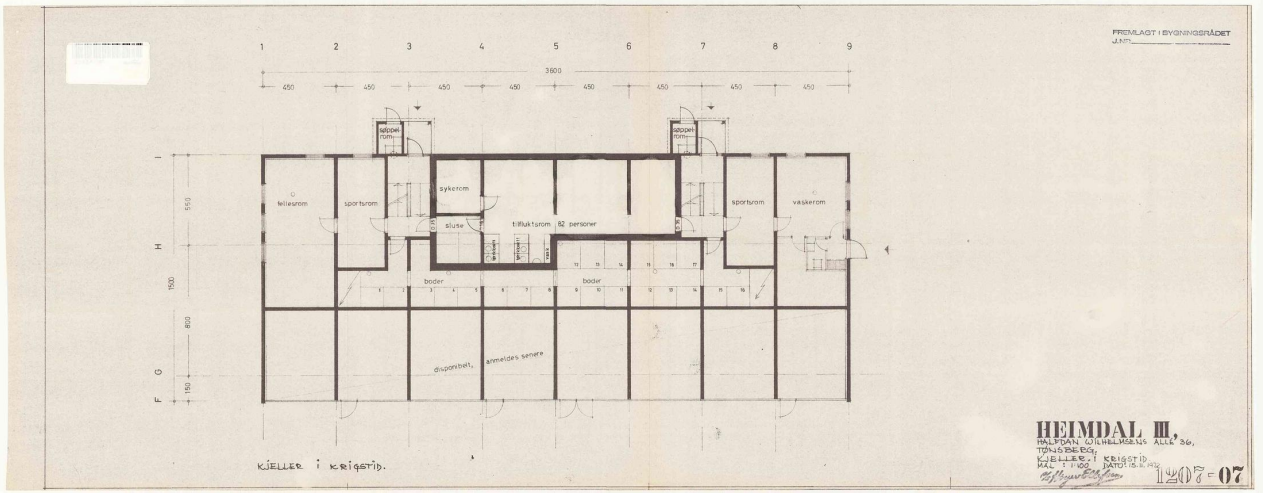
Det tas forbehold om feil og mangler.

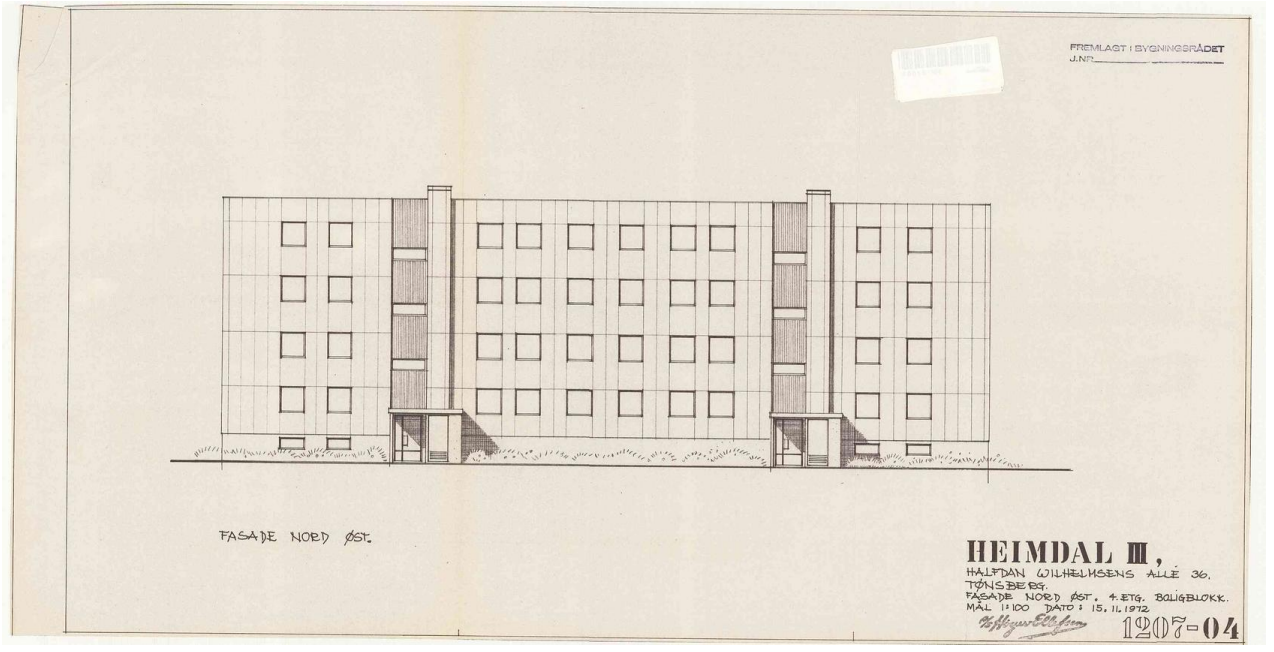
KOMMENTARFELT:


HEIMDAL III:
4. ETT. B.BL.
PLAN AV U.ET.
M=1:50
HEIMDAL III
FELLESBLOKK
PLAN U.ETG
VVS-ANLEGG
A435
DAG ARVE
FELLESROM
SPORTSBOD
SLUSE
TILFLUKTSROM
VASKEROM
FERIE LEIL.
FERIE LEIL. / bad
1
2
3
4
5
6
7
8
9
S
G
F
II


HEIMDAL III,
TILFLUKTSROM
KJELLER.
sportsrom
bader
dagligstue
spiserom
soverom
kjøkken
KJELLER.


FREMLAGT I BYGNINGRÅDET
J.NR.
1 2 3 4 5 6 7 8 9
3600
450 450 450 450 450 450 450 450
H I
F G
1500
550
800
150
kjøk. 9.3 m²/12
bad/wc 4.0 m²/7
SOV. 7.7/12
SOV. 10.8/12
SOV. 7.2/12
kjøk. 10.2/12
entré
C
D
D¹
E
bad/wc 3.0 m²
4.8 m² kjøk.
stue 25.2/3.0
stue 18.4/3.0
balkong 6.3 m²
LEILIGHETSTYPE C: 3 ROM OG KJØKKEN: 74 m²
LEILIGHETSTYPE D: 1 ROM OG KJØKKEN: 34 m²
LEILIGHETSTYPE D¹: 1 ROM OG KJØKKEN: 34 m²
LEILIGHETSTYPE E: 3 ROM OG KJØKKEN: 74 m²
HEIMDAL III,
HALFDAN WILHELMSENS ALLÉ 36,
TØNSBERG.
ETASJEPLAN. 4.- ETG. BOLIGBLOKK.
MÅL 1:100 DATO: 15.11.1972
1207-03

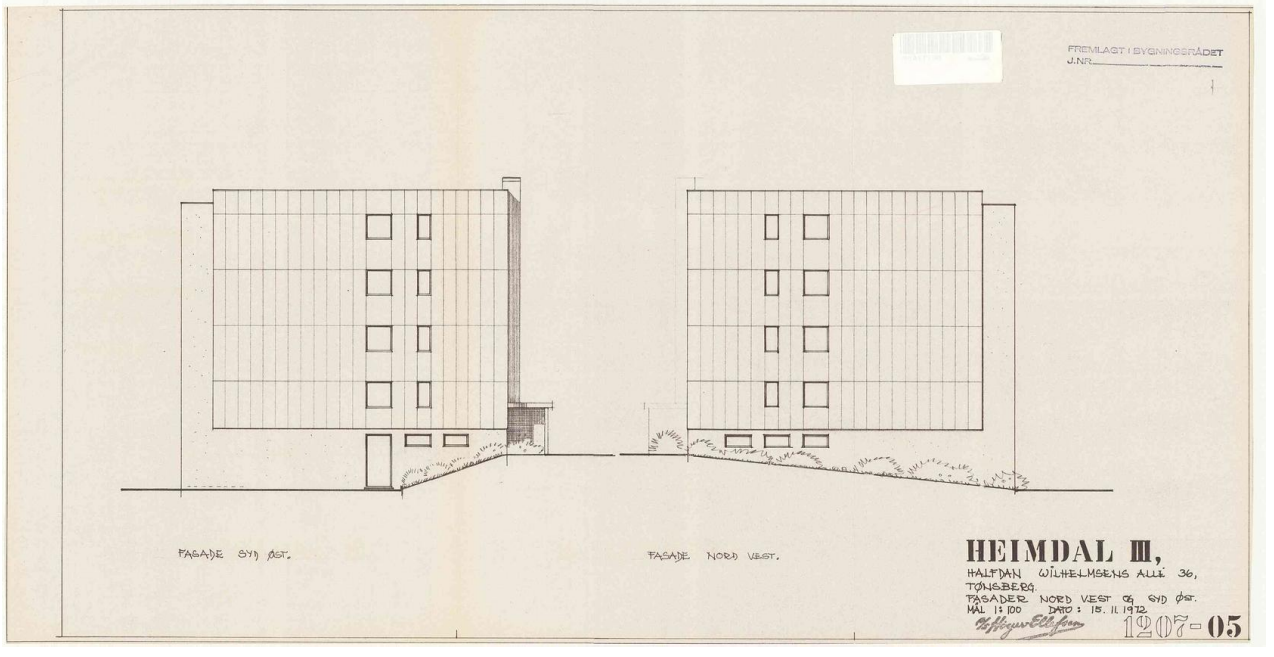

FREMLAGT I BYGNINGRÅDET
J.NR.
1 2 3 4 5 6 7 8 9
3600
450 450 450 450 450 450 450 450
H I
F G
1500
550
800
150
skjerm rom
fellesrom
sportsrom
sykerom
sluse
tilfluktsrom 82 personer
sportsrom
vaskerom
bader
bader
dusjanlegg, anmeldes senere
KJELLER I KRIGSTID.
HEIMDAL III,
HALFDAN WILHELMSENS ALLÉ 36,
TØNSBERG.
KJELLER I KRIGSTID.
MÅL 1:100 DATO: 15.11.72
1207-07



FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR.

FASADE NORD ØST.

HEIMDAL III,
HALFDAN WILHELMSENS ALLÉ 36,
TØNSBERG.
FASADE NORD ØST. 4.ETG. BOLIGBLOKK.
MÅL 1:100 DATO: 15. 11. 1972.
Chr. Heyer Ellefsen
1207-04



FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR.

FASADE SYD ØST.

FASADE NORD VEST.

HEIMDAL III,
HALFDAN WILHELMSENS ALLÉ 36,
TØNSBERG.
FASADER NORD VEST OG SYD ØST.
MÅL 1:100 DATO: 15. 11. 1972.
Chr. Heyer Ellefsen
1207-05

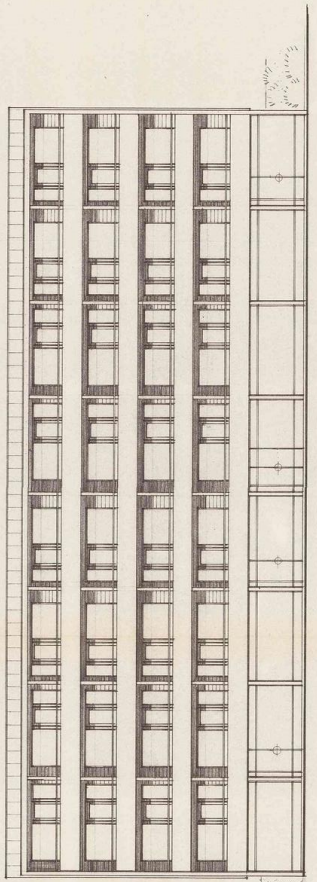
FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR.

HEIMDAL III,

HALFDAN WILHELMSENS ALLÉ 36.
TØNSBERG
FASADE MOT VEST. 4 ETG. BOLIGBLOKK
MÅL 1:100 DATO: 16.11.1972.

1207 - 06

FASADE SYD VEST.



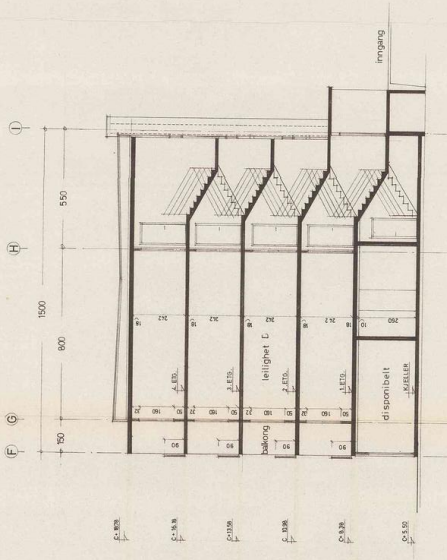
FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR.

HEIMDAL III,

HALFDAN WILHELMSENS ALLÉ 36.
TØNSBERG
SNITT. 4 ETG. BOLIGBLOKK
MÅL 1:100 DATO: 16.11.1972.

1207 - 08

SNITT.



Inwido Salg AS
Ulsmågveien 7, 5224
firmapost@inwido.no
Webshop: forhandler.inwido.no

INWIDO
Great Windows & Doors

Ordrebekreftelse 390703

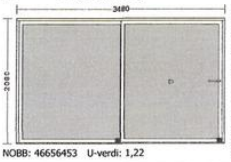
409813
Glassrønning AS
Smidsrødvei 45, Teie

3120 NØTTERØY

Leveringsadresse:
A/S Glass-Rønning
Smidtsrødveien 45
Teie
3120 Nøtterøy

Telefon:	33 35 22 50	**Lev.bet.:**	Fritt levert lager (DAP)	**Ordredato:**	21.01.2016
Telefaks:	33 32 32 26	**Merket:**	Aalby	**Levering:**	~~24.02.2016~~
Deres ref.:	Per Kristensen	**Rekv.nr.:**	44810	**Korr. frist:**	25.01.2016 kl. 0700
Vår ref.:	Anita Røseth	**U-verdi:**	1,24		
Prosjekt:		**Areal:**	10,26	**Valuta:**	NOK
Lev. instr.:					

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT
d1	SD (3480x2080)		1 Stk



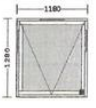
Lyssand Skyvedør (SD 174)
Utv./innv.:Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Plus m/ 2 lag glass Energi
-- TGI-spacer Grå
Høyre felt skyvbart
Vrider Siegenia Fkr. matt
Utv blindskilt / innv. sylinder
Med glassfiberterskel
UTEN VENTIL
Med Adjufix
Vekt 209,52kg

Sc ny.

Godkjent av Bygningsmyndighetene i Tønsberg på vilkår
dato 23.06.16 DFUB-sak 321/16

NOBB: 46656453 U-verdi: 1,22

v1	TS (1180x1280)		2 Stk



Lyssand Toppsving (TS)
ALUMINIUMSBEKLEDNING UTVENDIG
Utv./innv.:Farge på alu.: Standard Hvit (NCS S0502-Y)
Utv./innv.:Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Plus m/ 2 lag glass Energi (32)
-- TGI-spacer Grå
Toppsving Hengsle Hvit
Vrider TS Mini Tokyo. fkr. matt
Ventil Spilvent 40 Blank
Med Adjufix og Monteringsbeslag Vindu
Vekt 40,03kg

0 4 T H V / 224851
1010/263/0/0 2016 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

NOBB: 42997246 U-verdi: 1,3

ep	PALL-EMBALLASJE		1 Stk

Pall- og emballasjetillegg

NOBB: 26661702



En helt ny skyvedør

Vi lanserer i disse dager en helt ny og forbedret skyvedør. Den nye skyvedøren fra Lyssand er en elegant og funksjonell skyvedør som passer perfekt til norsk byggestil.

Skyvedøren har en enkel, solid konstruksjon med få bevegelige deler. Tester hos SINTEF viser at døren er 100 % tett – til og med i orkan styrke. Dette er en dør godt tilpasset det norske klimaet

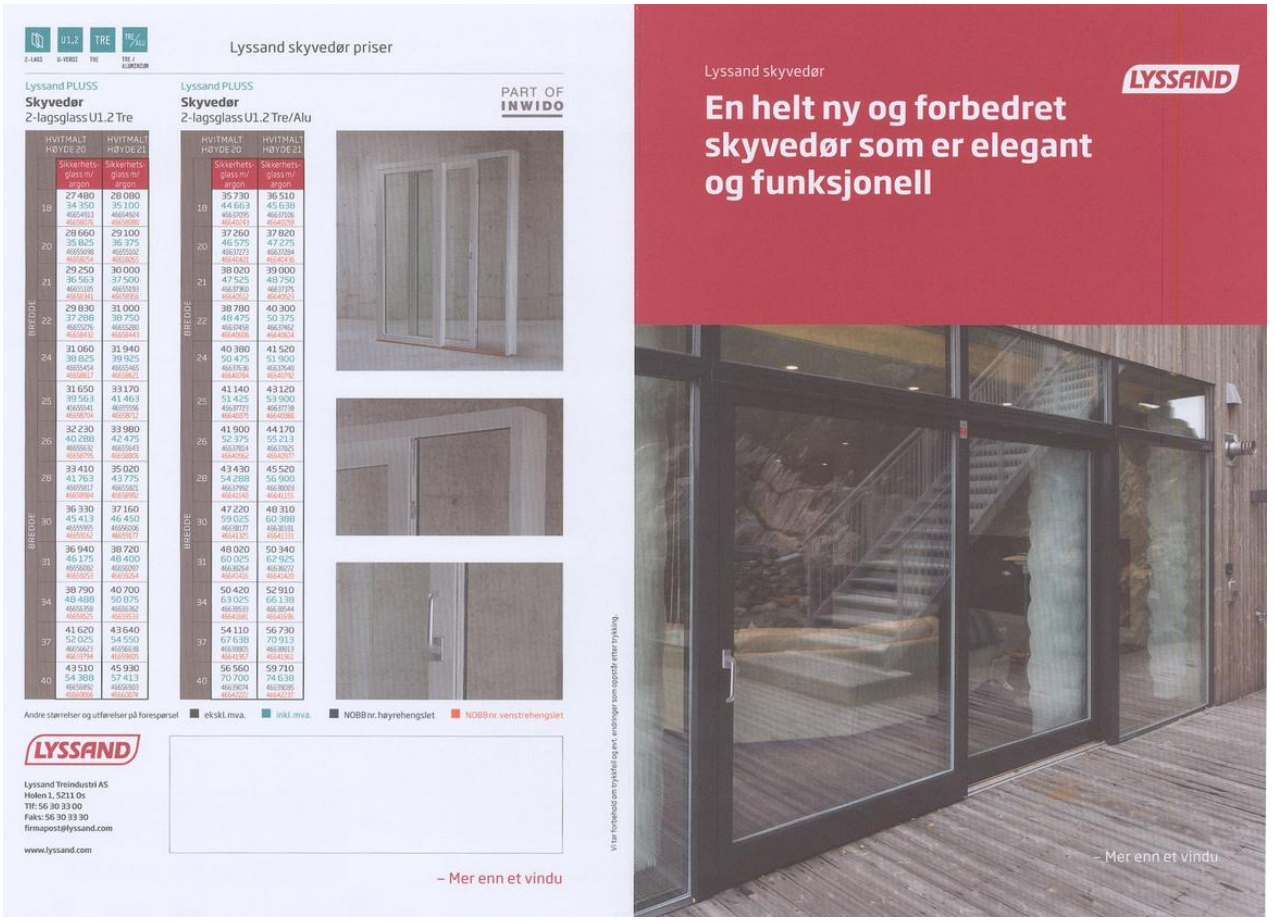
God kvalitetet med solid konstruksjon

- Solid konstruksjon med få bevegelige deler.
- 100% tett i følge SINTEF test - til og med i orkan styrke.
- Følger passivhus standarden med u-verdi på 0,8.
- Karm og ramme i laminert tre for å sikre styrke og stabilitet.
- Fingerskjøtet for å unngå kvist.
- Alt værutsatt treverk er i kjerneved for lang levetid.
- Karmdybde er 174mm for tredører.
- Karmdybde er 184mm for aluminiumskledd dør.
- Handicap terskel med eik inne og aluminium ute.
- Skyvefelt på utsiden sikrer at døren er tett uansett vær
- Svært stillegående dør med nyutviklete hjul og skinne.
- Vrider på begge sider.
- Leveres med innvedig sylinder. Kan også leveres med sylinder på begge sider.
- Er laget av miljøskapende og miljøvennlig trematerialе.
- Skyvedøren leveres i samme profil som øvrige Lyssand produkter.
- Kan kombineres med hele Lyssand sitt glass sortiment.
- Skyvefelt kan leveres som løst felt for enklere håndtering.
- Innmontering av skyvefelt er svært enkelt.
- Maks tillat vekt på skyvefelt er 250 kg.

LYSSAND PASSIV er spesialprodukt for passivhus. I nye boliger uten passivhusstandard, anbefaler vi LYSSAND PLUSS 3-lagsglass. Vi anbefaler å bruke tid med arkitekt og byggmester ved planlegging og bygging av passivhus.

FAKTA

Lyssand er NDVK sertifisert.
Det betyr at alle produksjonsprosesser kvalitetskontrolleres. Det sikrer et sluttprodukt med høy standard og punktlig levering.



Lyssand skyvedør priser

Lyssand PLUSS
Skyvedør
2-lagsglass U1.2 Tre

BREDDE	HVITMALT HØYDE 20 Sikkerhetsglass m/argon	HVITMALT HØYDE 21 Sikkerhetsglass m/argon
18	27 480 34 350 46654813 46656876	28 080 35 100 46654914 46656886
20	28 660 35 825 46655098 46656254	29 100 36 375 46655202 46656265
21	29 250 36 563 46655195 46656161	30 000 37 500 46655351 46656956
22	29 830 37 288 46655276 46656432	31 000 38 750 46655381 46658441
24	31 060 38 825 46655454 46658017	31 940 39 925 46655465 46658621
25	31 650 39 563 46655541 46658704	33 170 41 463 46655596 46658712
26	32 230 40 288 46655632 46658795	33 980 42 475 46655643 46658806
28	33 410 41 763 46655817 46658984	35 020 43 775 46655821 46658992
30	36 330 45 413 46655995 46659162	37 160 46 450 46656006 46659173
31	36 940 46 175 46656092 46659251	38 720 48 400 46656097 46659264
34	38 790 48 488 46656358 46659525	40 700 50 875 46656362 46659533
37	41 620 52 025 46656621 46659794	43 640 54 550 46656638 46659805
40	43 510 54 388 46656895 46660066	45 930 57 413 46656903 46660074

Lyssand PLUSS
Skyvedør
2-lagsglass U1.2 Tre/Alu

PART OF **INWIDO**

BREDDE	HVITMALT HØYDE 20 Sikkerhetsglass m/argon	HVITMALT HØYDE 21 Sikkerhetsglass m/argon
18	35 730 44 663 46637095 46640243	36 510 45 638 46637206 46640708
20	37 260 46 575 46637273 46640412	37 820 47 275 46637284 46640430
21	38 020 47 525 46637360 46640512	39 000 48 750 46637375 46640521
22	38 780 48 475 46637458 46640606	40 300 50 375 46637462 46640804
24	40 380 50 475 46637636 46640784	41 520 51 900 46637646 46640791
25	41 140 51 425 46637723 46640875	43 120 53 900 46637738 46640986
26	41 900 52 375 46637814 46640962	44 170 55 213 46637823 46640977
28	43 430 54 288 46637992 46641148	45 520 56 900 46638003 46641151
30	47 220 59 025 46638177 46641325	48 310 60 388 46638181 46641330
31	48 020 60 025 46638264 46641416	50 340 62 925 46638272 46641425
34	50 420 63 025 46638539 46641681	52 910 66 138 46638544 46641694
37	54 110 67 638 46638805 46641957	56 730 70 913 46638813 46641961
40	56 560 70 700 46639074 46642222	59 710 74 638 46639085 46642233

Andre størrelser og utførelser på forespørsel ■ ekskl.mva. ■ inkl.mva. ■ NOBB nr. høyrehengslet ■ NOBB nr. venstrehengslet

LYSSAND

Lyssand Treindustri AS
Holen 1, 5211 Os
Tlf: 56 30 33 00
Faks: 56 30 33 30
firmapost@lyssand.com

www.lyssand.com

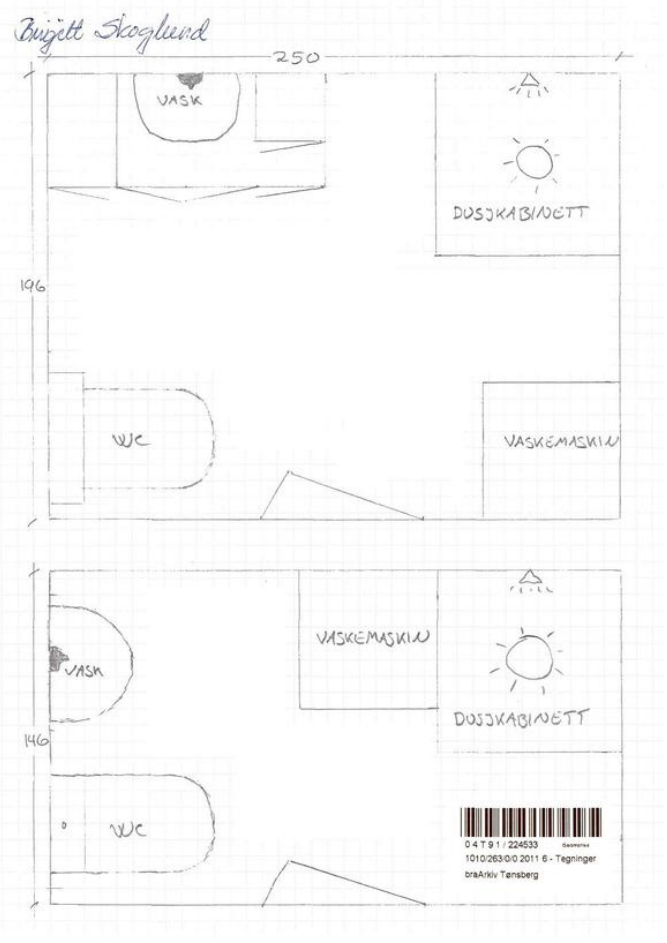
– Mer enn et vindu

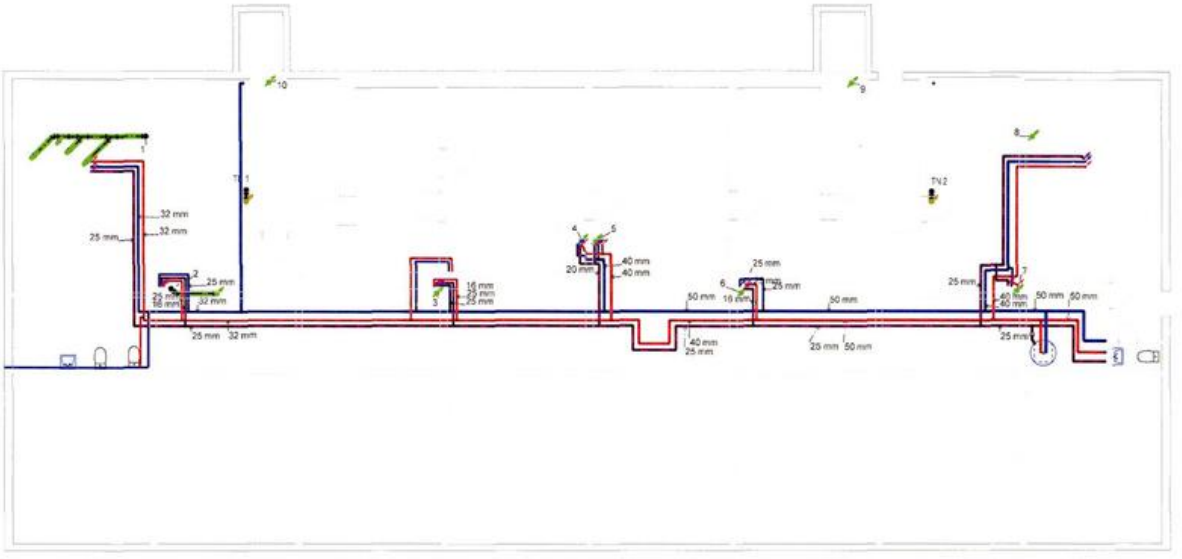
Vi tar forbehold om trykkfeil og evt. endringer som oppstår etter trykking.

Lyssand skyvedør

LYSSAND

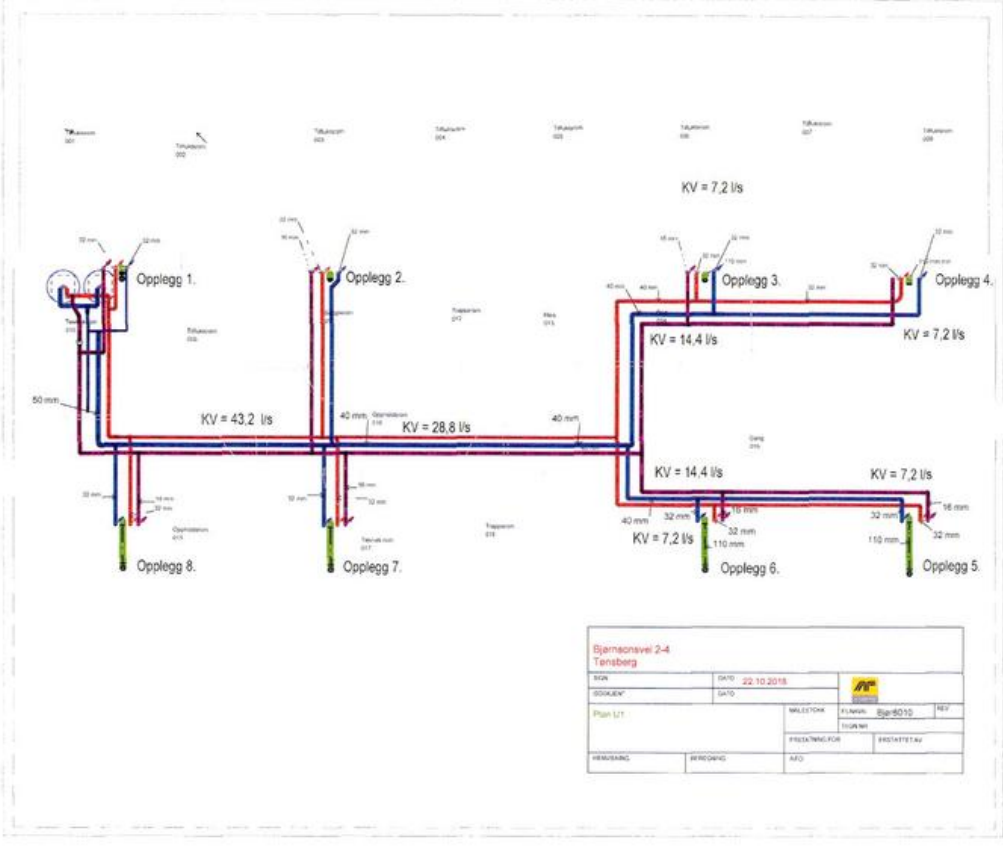
En helt ny og forbedret skyvedør som er elegant og funksjonell



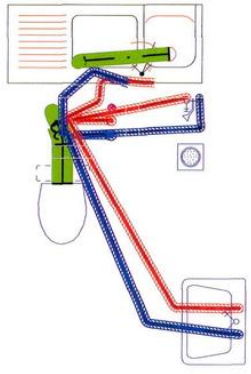


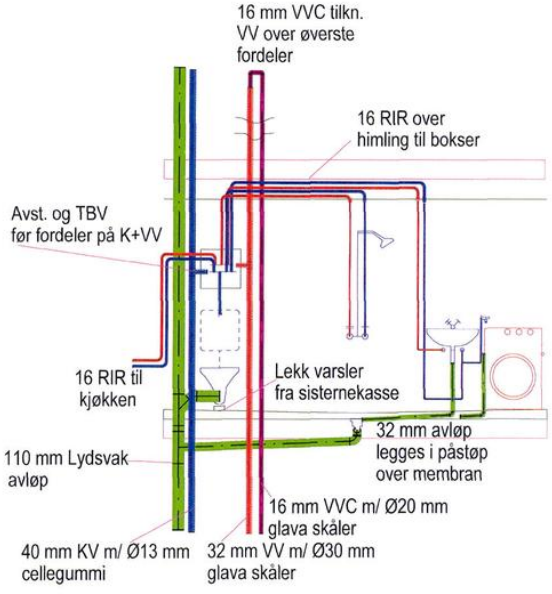
0 5 B Q A / 248482
1010/263/0/0 2019 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Bjørnsonsvei 2-4
Tønsberg

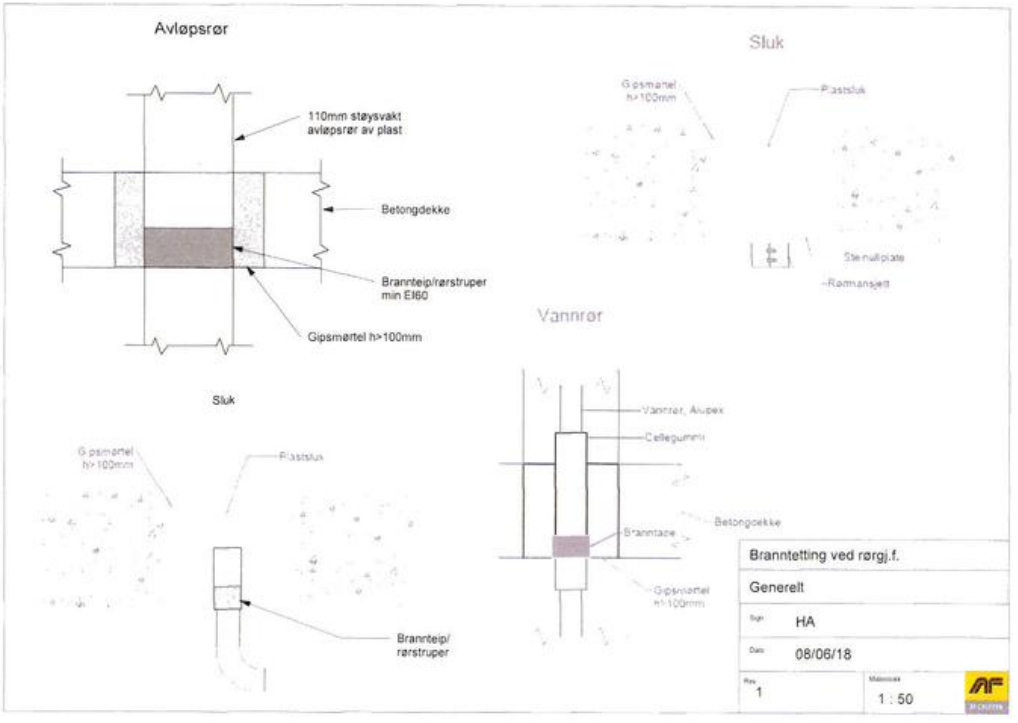


Bjørnsonsvei 2-4
Tønsberg





Detaljtegning våtrom			
SIGN:	DATO: 04.07.2018		
GODKJENT:	DATO:		
Prinsipp skisse på rørføring bad		MÅLESTOKK:	FILNAVN: Deta3011 REV.
			TEGN.NR.:
		ERSTATNING FOR:	ERSTATTET AV:
HENVISNING:	BEREGNING:	INFO:	



TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Øvre Langgate 40 * 11 655

Tønsberg, 5.7.1974

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted Bjørnsonsvei 4
Arbeidets art Nybygg - Gr.fl. 540 m2.
Bygningens art Boligblokk i 4 etasjer + underetasje

Journalnr. 8/1971
Avsluttende synsforretning 17/6.1974

Byggherre A/S Høyer Ellefsen
Byggemelder " "
Ansvarshavende " "

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

Det forutsettes at dep. gir dispensasjon for utvendig kledning av tre.

Gebyr kr. 2.400,-

Bygningssjef

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

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon: 33 34 86 24

JpID: 19/74594

Vedtaksdato	Saksnummer
12.09.2019	838/19

Wsp Norge AS
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

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

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1010	0263		

Bygningsnummer: ~~162119591~~ 162117785
Tiltakets formål: boligbygg
Tiltakets art: rehabilitering
Arkivsaksnummer: 18/13688
Vedtaksnummer: 089/19

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

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	12.09.2019	Tove Westdahl

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

0 5 B Q 9 / 248481
1010/263/0/0 2019 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

1

Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1010**	**263**	**0**	**0**

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjoneringssaker, godkjente seksjoneringstegninger o.l. kontaktes Tinglysingen.

Naturmangfold, naturtyper, arter og fremmede organismer er definert i naturmangfoldloven § 3. *Utvalgte naturtyper* er fastsatt i forskrift, jf. naturmangfoldloven § 52.

§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal

1) Tiltak kan ikke gjennomføres slik at det etableres bebyggelse eller minste uteoppholdsareal (MUA) nærmere dyrka og dyrkbar jord enn 10 meter.

2) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det settes av areal til buffersone mot tilgrensende jord- og skogbruksareal. Buffersonen skal ligge på byggeområdet og være minst 10 meter bred.

Hvis byggeområdet grenser til produktiv skog, skal det vurderes om buffersonen bør økes ut over 10 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Bestemmelsen skal hindre konflikt mellom bruk av arealer til stedbunden næring, f.eks. støv, lukt og støy ved drift av landbruksarealer, og bruk av bygninger og utearealer til personopphold. Arealer til personopphold omfatter alle arealer der det er tilrettelagt for mer enn sporadisk bruk.

§ 22 (1) gir et forbud mot gjennomføring av nye byggetiltak, bruksendringer og fradelinger som etablerer bebyggelse eller utearealer til personopphold inntil dyrka jord og dyrkbar jord. Bestemmelsen gir ikke i seg selv et påbud om å etablere eller opprettholde vegetasjon eller skjerming mot landbruksarealene.

§ 22 (2) gjelder ved arealplanlegging av nye tiltak som kan skape konflikt mellom landbruksvirksomhet og personopphold. Buffersone skal normalt settes av til grønnstruktur i plankartet, og det bør gis bestemmelser om etablering og skjøtsel av skjermende vegetasjon.

Henvisninger
Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (Statens landbruksforvaltning)

§ 23 Bevaring av matjord

1) Ved arealplanlegging av tiltak på dyrket eller dyrkbart areal, skal tiltakene arronderes og utformes slik at de legger beslag på minst mulig areal.

2) Alle planforslag som legger til rette for tiltak på dyrka eller dyrkbart areal, skal inneholde en matjordplan som viser hvordan jorda skal flyttes til et LNFR-område hvor den skal inngå i ny eller bedret jordbruksproduksjon. Målet med matjordplanen er å bevare så mye av avlingspotensialet i den omdisponerte jorda som mulig.

3) Matjordplanen skal foreligge sammen med plandokumentene ved førstegangsbehandling av arealplanen.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1010**	**263**	**0**	**0**	Bjørnsons vei 2, 3117 TØNSBERG Bjørnsons vei 4A, 3117 TØNSBERG Bjørnsons vei 4B, 3117 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	3686.84m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	431.67m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4580.58m^2
Uteoppholdsareal - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	869.78m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

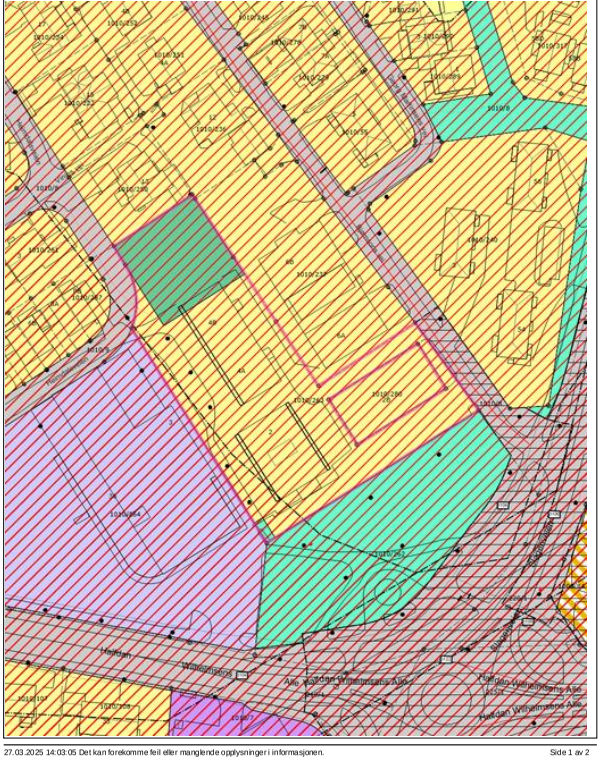
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 263	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Bjørnsons vei 4A 3117 TØNSBERG, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

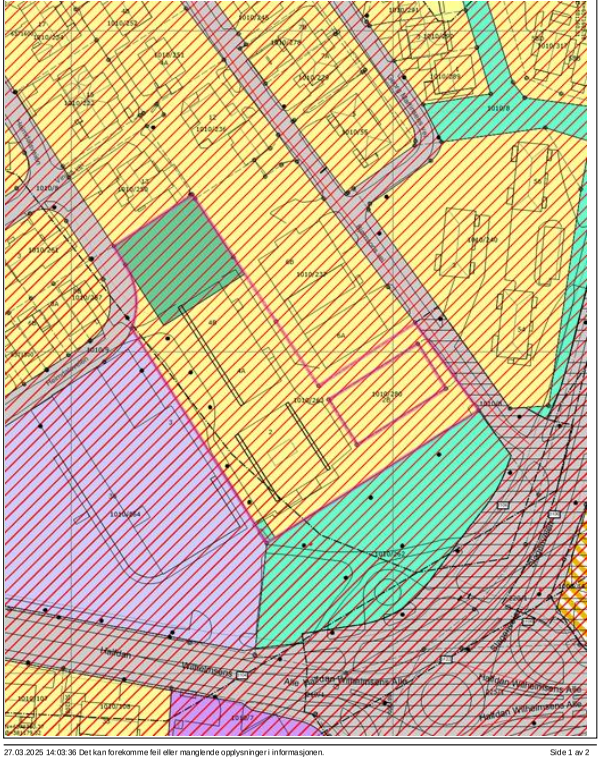
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant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

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 263	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnsons vei 4A 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000


Bjørnsons Vei
Wilhelmsens Allé
Wilhelmsens Allé
Wilhelmsens Allé

Tegnforklaring

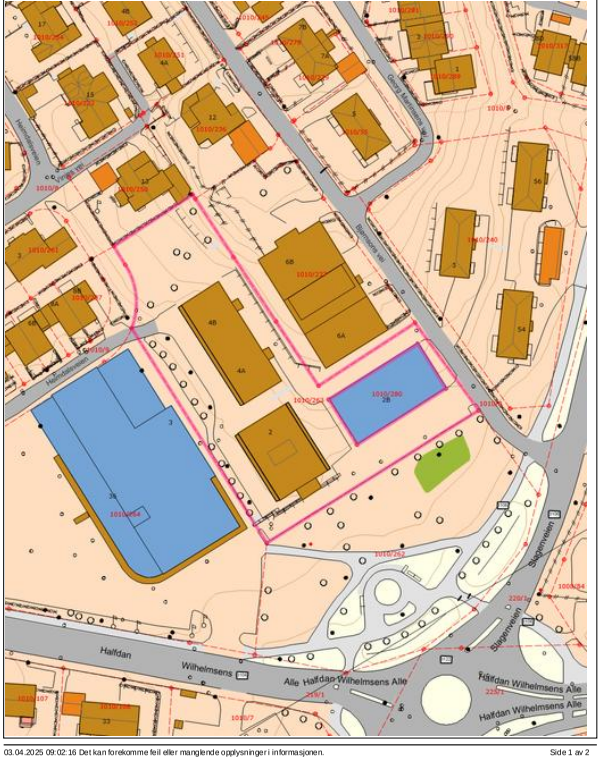
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant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

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 263	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnsons vei 4A 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

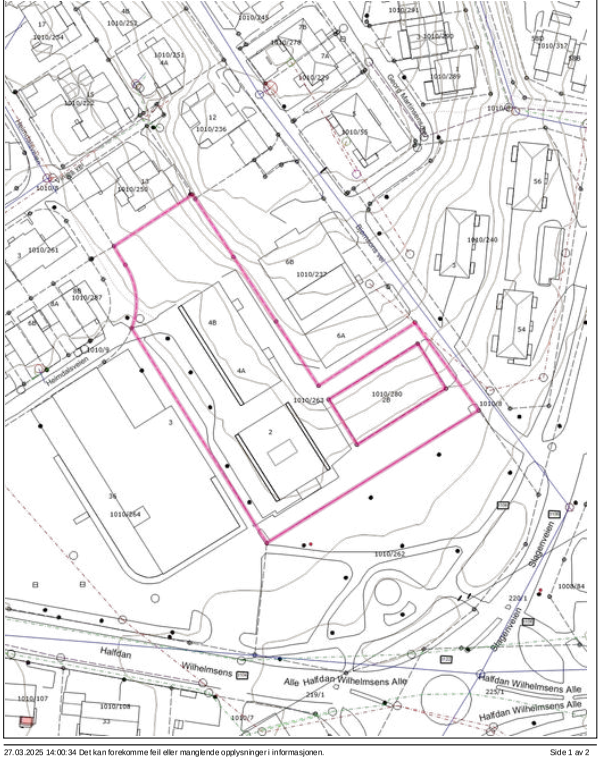
Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Flaggstang	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Annet gjerde
MurFrittstående	Loddrett mur	Voll
Innmålt tre	Hekk	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Traktorveg
Sti	Trapp	Nøyaktig grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg	Veg
Høydekurve	Lekeplass	Bebygd område
Annet		

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1010	Bnr: 263	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnsons vei 4A 3117 TØNSBERG, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring



Utskriftsdato: 27.03.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1010	**Bruksnr.**	263	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnsons vei 2, 3117 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
D12JC054031	13846	31.12.2024	Årsavlesning - stipulert	30
D12JC054036	29403	31.12.2024	Årsavlesning - stipulert	4160

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 27.03.2025

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1010	**Bruksnr.**	263	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnsons vei 2, 3117 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann	104 stk.	1 508,75 kr	1/1	0 %	156 910,00 kr	39 227,50 kr
Forskudd vann - VM	4272 m³	21,88 kr	1/1	0 %	93 450,00 kr	23 362,50 kr
Fastledd avløp	104 stk.	2 841,25 kr	1/1	0 %	295 490,00 kr	73 872,50 kr
Forskudd avløp - VM	4272 m³	33,29 kr	1/1	0 %	142 204,20 kr	35 551,05 kr
Standard renovasjon	104 stk.	3 688,00 kr	1/1	0 %	383 552,00 kr	95 888,00 kr
Rabatt fellesløsning	8 stk.	-553,20 kr	1/1	0 %	-4 425,60 kr	-1 106,40 kr
Rabatt delt standard volum	96 stk.	-1 290,80 kr	1/1	0 %	-123 916,80 kr	-30 979,20 kr
Tømming utenom vanlig rute	1 stk.	1 250,00 kr	1/1	0 %	1 250,00 kr	1 250,00 kr
				Sum	**944 513,80 kr**	**237 065,95 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1010	**263**	**0**	**0**	**Bjørnsons Vei 2-4 A,B**

Borettslaget betaler felles kommunale gebyrer

Legalpant

Restanse pr. 31.03.2025	**Kr 0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2025**

Skatteetaten

Dato
28.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Organisasjonsnr 950 910 135 Andelsnr 16

Eiendommens adresse:

Bjørnsons vei 4A, 3117 TØNSBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 776 399
Som sekundærbolig:	kr 3 105 596

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0055/25
Vår referanse: 3713882/26064571
Bestilling: C3 2025-03-28 (7) 100

Dato
28.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3431	91	13.6.1974	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1010	263	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ytpl. kr. 1650 - 14/6-74
i Sandsh. thke hj.h.

Dagbok nr. 3431
Tønsberg sorenskriverembete
14 JUNI 1974

S K J Ø T E

A/S Høyer-Ellefsen har solgt og skjøter med dette sin eiendom

Bjørnsons vei 2-4 i Tønsberg

til Borettslaget Halfdan Wilhelmsens Allé 36.

Kjøpesummen utgjør

kr. 445.000,- kronerfirehundreogførtifemtusen -

som er avgjort på avtalt måte.

Eiendommen, Halfdan Wilhelmsens Allé 36 - Heimdalsveien 3, Tønsberg, skal ha rett til å bruke og leie ut tilfluktsrom i forbindelse med garasjeanlegg på Bjørnsons vei 2-4.

Eiendommene Bjørnsons vei 6, 8 og 10 i Tønsberg skal ha rett til atkomst til felles parkeringsareal for disse eiendommene via opparbeidet atkomstvei til garasjeanlegg på Bjørnsons vei 2-4 .

Oslo, 13. juni 1974
A/s Høyer-Ellefsen

H. Høyer

Gottfred H. Greve

Det bekreftes at Haldur Høyer og Gottfred Greve, som begge er over 20 år, egenhendig har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær.

Oslo, 13 juni 1974

Pål Sannerud
advokat

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0055/25
Vår referanse: 3713883/26064576
Bestilling: C3 2025-03-28 (7) 98

Dato
28.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6176	91	22.10.1976	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1010	263	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dagbok nr. 6176 22 OKT. 1976
Tønsberg Forenskriverembete

om leie av postlokaler til Trudvang underpostkontor.

1. Borettslaget Bjørnsons vei 2 og 4, eier av eiendommen Bjørnsons vei 2 og 4 i Tønsberg kommune, leier med dette ut til Postverket 123,8 m2 leieareal i 1. etasje.

2. Eieren skal innrede lokalene i samsvar med tegninger som Postverket har godkjent.

3. Eieren skal holde utstyr til oppvarming og sørge for at Postverket kan holde tilfredsstillende temperatur i lokalene, minimum 20°.

   Han skal føre elektriske ledninger frem til lampepunkter og stikkontakter etter Postverkets behov og han skal sette opp særskilt måler for elektrisk strøm til lokalene.

   Han skal sørge for at postlokalene har tilstrekkelig ventilasjon/-ventilasjonsanlegg som Postverket har godkjent.

   Lokalene skal overleveres med dobbelte vinduer eller liknende og være ferdig malt med golvbelegg i alle rom, - farger og kvalitet skal være godkjent av Postverket. Golvbelegget skal være vinylbanebelegg.

4. Eieren skal sørge for og bekoste reinhold av gårdsrom, utvendig trapp, fortau eller adkomstveg, og snøskuffing og sandstrøing på disse steder.

5. Postverket skaffer og holder vedlike for egen regning postboksanlegg, lysutstyr, skrankearrangement og hvelvdør. Disse ting er Postverkets eiendom og kan fjernes ved fraflytting.

6. Postverket besørger for egen regning reparasjoner og annet vanlig indre vedlikehold i leietiden. Ved fraflytting tilbakeleveres lokalene i forsvarlig vedlikeholdt stand dog slik at Postverket ikke skal svare for slitasje/- forringelse som skyldes elde og forsvarlig bruk av lokalene.

7. For oppvarmingen skal Postverket betale sin del av utgiftene beregnet på grunnlag av forbruk av strøm i henhold til egen strømmåler.

8. Leiesummen skal være kr. 39.616,- pr. år og skal betales forskuddsvis pr. måned.

   Postverket betaler et innskudd på kr. 111.600,- - kroner ethundreogelleve-tusen sekshundre -, mot at det opprettes en pantobligasjon på beløpet, prioritert etter de faste lån på eiendommen. Obligasjonsbeløpet forrentes med 8 % p.a. beregnet fra utbetalingsdagen.
   Innskuddet tilbakebetales over 10 år med like store halvårlige avdrag - kr. 5.580,-. Renter og avdrag betales hver 1. juni og 1. desember, første gang 1.12.1976.

   I leietiden kan husleien kreves regulert hvert 3. år med framtidig virkning dersom det kan dokumenteres at driftsutgiftene har steget/minket med minst 5 %. Dersom utleieren og Postverket ikke kommer til enighet om leieregu-leringen, skal leien fastsettes på grunnlag av en rimelig forrentning/-avkastning av driften av eiendommen. Bestemmelsene om voldgift skal anvendes i henhold til tvistemålslovens kap. 32.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/6176/91
Uthentet 2025-03-28 10:39

- 2 -

9. Denne kontrakt skal gjelde i 10 - ti - år fra innflyttingsdagen, det vil si fra 1. september 1975. For fraflytting ved kontrakttidens utløp eller seinere, gjelder en gjensidig oppsigingsfrist på ett år. Utgangspunktet for fristberegningen er den månedsdag som er nevnt i 1. periode. Kontrakten anses fornyet inntil den blir sagt opp på denne måten.

10. Postverket har rett til framleie, men eieren må samtykke i hvem det skal framleies til. Postverket har rett til å sette opp utvendig postskilt eller lyseskilt, postkasse, lage postinnkast i vegg og liknende i samråd med utleieren.

11. Postverket har rett til å tinglyse husleiekontrakten.

Tønsberg, den 8.10.1976

For utleier

For Postverket

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0055/25
Vår referanse: 3713884/26064581
Bestilling: C3 2025-03-28 (7) 97

Dato
28.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5956	91	6.10.1978	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1010	263	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 5956
Tønsberg sorenskriverembete 6 OKT. 1978

ERKLÆRING VEDRØRENDE ADKOMST

Borettslaget Bjørnsonsv. 2-4 v/styret avgir i egenskap av eier av eiendommen Bjørnsonsv. 2-4 følgende erklæring.

Eiendommen Bjørnsonsv. 2-4 B skal ha fri adgang til sin eiendom over Bjørnsonsv. 2-4 etter nærmere anvisning av eieren av Bjørnsonsv. 2-4.

Denne erklæring skal tinglyses på eiendommen Bjørnsonsv. 2-4.

Tønsberg, den 11.november 1977

for borettslaget Bjørnsonsv. 2-4

Underskriftenes riktighet bekreftes:

Leif Kilde Evensen
advokat

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0055/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørnsons vei 4A 3117 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 1010, bnr 263 i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no