



aktiv.

Bieveien 20, 3172 VEAR

**Velholdt og moderne
tomannsbolig med tidsriktige
flater, moderne kjøkken og elegant
bad!**



Eiendomsmegler

John Erik Klinge

Mobil 470 20 360

E-post john.erik.klinge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

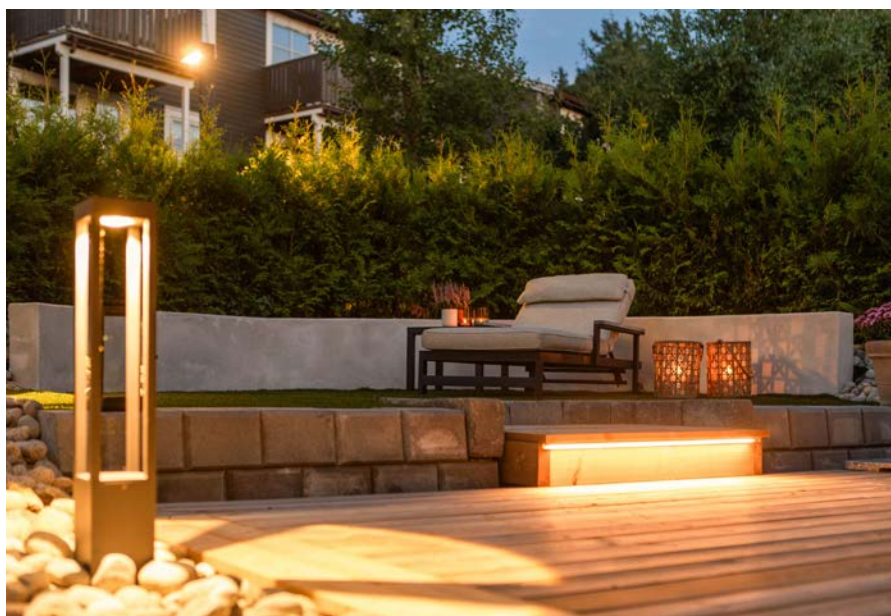
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 028 510,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 328 072,-
Felleskostn.: Kr 10 463,-
Selger: Marius Hegg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 86/89 kvm
Tomtstr.: 1227.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 231
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1312250071

Velholdt og moderne tomannsbolig med tidsriktige flater, moderne kjøkken og elegant bad!

Velkommen til en moderne og oppgradert halvpart av tomannsbolig, renoveret i 2024 og fremstår som svært velholdt. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener – fredelige omgivelser tett på naturen, samtidig som man har kort vei til alt man trenger i hverdagen. Boligen har lyse og tidsriktige overflater, laminatgulv med heltreuttrykk og fliser i entré og gang. Kjøkkenet er stilrent og funksjonelt med mørke fronter, hvite benkeplater i en praktisk U-form som gir både rikelig skaplass og gode arbeidsforhold. Badet har tidsriktige materialer med store fliser, mosaikk i dusjsonen, sorte profiler, servant med trefinish – et rom med spa-følelse. Boligen har to soverom, kontor, stue med plass til sofakrok og spiseplass. En attraktiv bolig med gode kvaliteter og gjennomtenkte løsninger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	69
Energiattest	94
Nabolagsprofil	100
Årsmøte 2025 - innkalling	103
Protokoll årsmøte 2025	119
Husordensregler	122
Vedtekter	125
tinglyst erklæring -skjøte	135
Oversiktskart V/A	137
Kommuneplankart	139
Byggtegninger	141
Eiendomsinformasjon	145
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, Vaskerom, Gang m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue

BRA-e: 3 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 29 m² Gang, Soverom 1, Soverom 2, Kontor

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

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

Det opplyses å være utført arbeid med tak, fasader og terrasser i regi av borettslag, samt utført arbeid av elektriker og rørlegger i boligen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1227.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget. Eiendommens tomt er pent opparbeidet med plen, platting, hekk og busker. Den romslige terrassen gir rom for sosiale sammenkomster sene sommerkvelder.

Beliggenhet

Bieveien 20 på Vear i Tønsberg kommune ligger i et attraktivt, barnevennlig og svært ettertraktet boområde. Her bor man i et rolig og trygt nabolag som passer godt for familier med barn, med flere lekeplasser, gang- og sykkelstier og kort vei til flotte friarealer og skogsområder. Området er kjent for sitt gode fellesskap og et trygt bomiljø der barn kan ferdes fritt og finne lekekamerater i nærheten. For familier er det en stor fordel at både barnehager, barneskole og ungdomsskole ligger innen kort avstand, samtidig som man har videregående skoler og fritidstilbud i Tønsberg sentrum.

Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener – fredelige omgivelser tett på naturen, samtidig som man har kort vei til alt man trenger i hverdagen. Dagligvarebutikker, idrettsanlegg, treningssenter og andre servicetilbud ligger i nærområdet, og det er kort vei til Tønsberg sentrum med sitt brede utvalg av butikker, restauranter, kafeer, kultur- og underholdningstilbud. For den friluftinteresserte byr nærområdet på fine turmuligheter både sommer og vinter, enten du vil gå en tur i skogen, sykle på landeveien eller nyte Tønsbergs skjærgård.

Kommunikasjonsmessig ligger boligen svært godt til, med enkel adkomst til E18 som gir korte reisetider både sørover og mot Oslo. Det er også gode bussforbindelser fra nærområdet, med hyppige avganger til Tønsberg sentrum og øvrige områder i regionen. Dette gjør boligen attraktiv både for pendlere og barnefamilier som ønsker en praktisk hverdag.

Bieveien 20 er med andre ord et godt valg for deg som ønsker å bo i et familievennlig område med trygge rammer, kort vei til natur, gode skoler og fritidstilbud, og samtidig ha byens fasiliteter innen rekkevidde. Her får du en kombinasjon av ro og nærhet til det du trenger – et hjem å trives i for både små og store.

Velkommen til et trivelig nabolag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.
Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse som eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Vear skole (1-10 kl.) ca. 1.9 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 5.5 km

Melsom videregående skole ca. 5.8 km

Barnehager

Hogsnes barnehage (1-5 år) ca. 0.8 km

Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) ca. 1.7 km

Ekely barnehage (1-5 år) ca. 2.5 km

Skolekrets

Vear skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bjellandveien 26 (Linje 130, N130) 0.5 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 5.1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 21 min med bil

Bygningssakkyndig

Pål Erik Øygarden

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

Horisontaldelt tomannsbolig med yttervegger i reisverk og trepanel, saltak med sperrer og takstein.

INNVEDIG

Alle veggflater og tak har malte slette plater, gulv i gang har flis resterende gulv har laminat med enstavs heltre utrykk.

VÅTROM

Vaskerom med fliser på gulv og malte slette plater på vegg og i tak. Bad i hovedplan med fliser på vegg og på gulv, malte slette plater i tak.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Elektrisk anlegg med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Hellende tomt, boligdelen ligger på øvre plan med opparbeidet uteområde og faste dekker på gangarealer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, boligen er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i område med lav/moderat fare jfr. radon aktsomhetskartet

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmåling anbefales.

HOVEDPLAN > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er dokumentert med fdv og bilder. Det påpekes at sluk er noe utilgjengelig under innredning.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig. Våtrommet er dokumentert med FDV og bilder av utførelse.

HOVEDPLAN > VASKEROM

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:

Innvendige trapper

Trapp mellom hovedplan og andre etasje, trapp antas å være fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Åpning i opptrinn anbefales redusert.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24/08-2025 av Pål Erik Øygarden teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2.: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Rørlegger har utført alt rørarbeid og montering av toalett. Arbeid utført av Smart Rør AS.

Pkt. 2.1.: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. Nytt bad & vaskerom.

Pkt. 4.: Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja, kun av faglært. Nytt røranlegg og avløpsrør i boligen. Fordelerskap i gang. Arbeid utført av Smart Rør AS.

Pkt. 11.: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Oppgradert elektrisk anlegg i 2024/2025. Arbeid utført av Per Johansen AS.

Pkt. 11.1.: Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja.

Pkt. 13.: Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja.

Pkt. 16.: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært. Tak, fasade og terrasser fornyet av borettslaget. Arbeid utført av TTSS Byggservice AS.

Pkt. 18.: Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

- Ja. Det er bygget nytt vaskerom i 1. etg. hvor det tidligere var bod. Denne endringen er ikke søkt bruksendret.

Pkt. 27.: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

- Ja. Har vært tidvis noe problemer med sukkermaur rundt noen leiligheter. Dette håndteres av skadedyr-firma gjennom borettslaget.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder følgende rom:

1.etg: Entré, Vaskerom, Gang m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue. Bod.

2.etg: Gang, Soverom 1, Soverom 2, Kontor.

Standard

Velkommen til en moderne og innbydende horisontaldelt tomannsbolig med gode løsninger og oppgraderte overflater. Boligen fremstår som godt velholdt med gode kvaliteter.

Innvendig møter du lyse og tidsriktige flater, der alle vegger og tak er kledd med malte slette plater. Gulvene har laminat med heltreuttrykk, mens entré og gang i hovedplan har fliser – praktisk og stilrent. Overflatene er nylig renoveret og fornyet i 2024, noe som gir boligen et friskt og oppgradert preg.

Badet på hovedplan fremstår som moderne, stilrent og gjennomført med en smakfull material- og fargebruk. Veggene er kledd med store, lyse fliser som gir et tidløst uttrykk og en luftig romfølelse. På gulvet i dusjonen er det lagt mosaikkfliser i naturtoner som skaper en elegant kontrast og tilfører rommet et eksklusivt preg. Dusjen er avgrenset med sorte, smale profiler i stål og klart glass – en populær industriell stil som gir badet et moderne og sofistikert uttrykk. Servantinnredningen har en lekker trefinish med rene linjer og god lagringsplass i skuffer, mens den store, runde speilen med innebygget belysning setter prikken over i-en og gir både stemning og funksjonalitet.

Dette er et rom man virkelig kan trives i både til hverdagsbruk og som et lite spa hjemme.

Boligen har også et eget romslig vaskerom med innredning bestående av benkeskap, høyskap og benkeplate. Gulvet er flislagt, mens vegger og tak har malte plater. Her er det opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet fremstår som moderne, funksjonelt og stilrent med et elegant uttrykk. Innredningen er utført i mørke fronter med tydelig trestruktur, noe som gir en varm og eksklusiv følelse. Benkeplatene i hvit laminat skaper en pen kontrast til de mørke overflatene, og gir samtidig en lys og ren arbeidsflate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, samt induksjonstopp og ventilator i stål. Under vinduet finner vi en nedfelt vask som gir både utsikt og naturlig lys inn i rommet, samtidig som vinduet bidrar til en luftig atmosfære. Rommet har en praktisk U-form som gir gode arbeidsforhold og effektiv utnyttelse av plassen, samtidig som det er rikelig med skap- og benkeplass. Et kjøkken som kombinerer funksjonalitet og design på en svært vellykket måte – et perfekt samlingspunkt for både matlaging og sosialt samvær.

Mellom kjøkken og stue har man god plass til spisebord, hvor man kan nyte en god middag med venner og familie i godt lag.

Stuen har god plass til sofa, her kan man slappe av forran tv'n med en god film eller serie etter en hektisk hverdag.

I boligens 2. etasje finner man soverommene. Her har man to soverom og kontor.

Begge soverommene har god størrelse.

Dette er en attraktiv bolig som kombinerer funksjonalitet, oppgraderinger og en trivelig beliggenhet – klar for nye eiere!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg / modernisering:

2024 Modernisering Renovert og oppgradert kjøkken, bad, vaskerom

2024 Modernisering Nytt elektrisk anlegg med varmekabler på i gang, vaskerom og bad. Smartstyring på alle dimmere og termostater

2024 Modernisering Nytt fordelingsskap og renovert vann og avløpsledninger innvendig

2024 Modernisering Avrettet og flislagt gulv i gang, nye gulv ellers.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Viken fiber.

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Bileier skal parkere kjøretøy på anvist parkeringsplass. Besøkende parkerer på borettslagets parkeringsplasser og gjesteplasser. Borettslaget disponerer 16 doble parkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Protector AS

Polisenummer

1649597

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gang, vaskerom og bad.

Vedovn i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 931 662

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 726 648

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 10.463,-

(Tv-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, husforsikring, driftkostnader, renter/avdrag lån)

Dugnad 100,-

Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 463

Andel Fellesgjeld

Kr 1 028 510

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.08.2025

Andel fellesformue

Kr 71 428

Andel fellesformue dato

12.08.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjelland Borettslag

Organisasjonsnummer

963081936

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Bjelland Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963081936, og ligger i TØNSBERG kommune.

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

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

Borettslaget har avtale med firma om måking av fellesarealer om vinteren.

Borettslaget har ikke IN-ordning (intertern nedbetaling).

Borettslaget har gjennomgått flere moderniseringer/oppgraderinger de siste årene: 2022 - 2023: Fasader, vinduer og balkongdører. Dette omfatter rehabilitering av fasader, vinduer og balkongdører, og disse arbeidene utføres av TTSS Byggservice AS.

Det vil i tillegg til det store vedlikeholdsprosjektet være noen mindre prosjekter gående slik som utskifting av varmtvannsberedere, asfaltering der det har vært drenert, samt sikring av fjellskrent ved parkeringsplass som er ulovlig slik den står i dag, og sikring av skrent ved leilighet nr.9.

2020 - 2020: Rehab Fasade. Utskifting og etterisolering av gavler i Bieveien 1 - 7 og 9 - 15 inkl. noen vinduer.

2011 - 2011: Nye Balkonger, Malt husene. Det er i ekstraordinær gen.fors. besluttet å bygge terrasser og male. Terrassene

er stipulert til ca. 400.000,- og maling ca. 500.000,-. Finansiering: lån kr. 500.000,- (våren 2011) og rest av egne midler.

2011 - 2019: Div dreneringsarbeider i perioden

2007 - 2011: Utskift vinduer.

2003 - 2003: Malerarbeider utvendig. Malerarbeider utvendig Bieveien 12 - 26

2002 - 2002: Malerarbeider utvendig. Malerarbeider utvendig Bieveien 1 - 7 og 9 - 15

Det er tinglyst rettigheter på eiendommen til Bjelland borettslag:

- Rett til to gjeste parkeringsplasser på gnr 48, bnr 245

- Rett til parkeringsplass foran garasje på gnr 48, bnr 234.

Det er gjensidig ansvar for kostnader med drift og vedlikehold, samt ansvar for ledningsanlegg, for vann, spillvann og overvann til kommunale ledninger sammen med beboere i Bien boligstiftelse (gnr48/bnr234 og gnr48/bnr232)

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 94817232269

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,45%

Restsaldo: 15 119 360,00

Innfrielsesdato: 30.09.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som

har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utdrag Husordensregler:

- Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at det etter dette tidspunkt ikke forstyrrer andre.
- Risting av tepper, sengetøy o.l. fra vinduer og terrasser må ikke skje til ulempe for de øvrige leiligheter. Husk at uteterrasser i 1.etg. ofte er i bruk i sommerhalvåret.
- Det skal sørges for at utearealene alltid er pene og ryddige ved at plener blir klippet og innkjørslene ryddet. Dersom den enkelte ikke kan påta seg slikt arbeid selv, må vedkommende sørge for å få hjelp til å utføre dette.
- Inngangspartiene skal holdes ryddige og rene.
- Det bør ikke kastes ut mat til fuglene da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.
- Tildeling av garasjer: Borettslaget eier 10 garasjer som leies ut fortrinnsvis til borettslagets medlemmer. Disse fordeles etter prinsippet 'førstemann til mølla' Dersom man ønsker å leie garasje, ta kontakt med styrets leder

som fører venteliste, og tildeling av garasje.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er kun tillatt etter skriftlig søknad til borettslagets styre. Ved søknad innhentes samtykke fra de borettslagets beboere.

Det er en selvfølge at eventuelle husdyr ikke skal være til sjenanse for de andre beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

2 x felles dugnad i borettslaget hvert år. Normalt sett varer dette 2-3 timer, og innsats-timer trekkes fra husleie. Oppgavene er ofte knyttet til fellesarealene, klipp av hekk, beskjæring, kosting og planting. Rekkverk på veranda må beises etter vedlikeholdsprosjekt. Søyler oljes. Hver enhet organiserer dette selv. Olje og beis er kjøpt inn av borettslaget.

Borettslaget dekker maling og beis/olje til vedlikehold av verandaer.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 231 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 6 i Bjelland Borettslag med orgnr. 963081936

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/48/231:

29.09.1992 - Dokumentnr: 11987 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om vann/kloakkledning

19.05.1992 - Dokumentnr: 6073 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:48 Bnr:224

01.01.2020 - Dokumentnr: 1350233 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:48 Bnr:231

01.01.2024 - Dokumentnr: 352637 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:48 Bnr:231

29.09.1992 - Dokumentnr: 11987 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:48 Bnr:233
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:48 Bnr:234 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:48 Bnr:234 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:48 Bnr:234 Snr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.09.1992 vedr. tomannsbolig
Bieveien 20 og 22.

Det er mottatt godkjente byggetegninger fra kommunen datert 28.01.1992. Innholdet i
disse samsvarer ikke med dagens bruk.

Avvik 1. etg:

Opprinnelig bod inne ved entreen er i dag gjort om til vaskerom.
oprinnelig soverom i 1.etg er i dag gjort om til tv-krok.

Avvik 2. etg:

Opprinnelig badrom er i dag kontor.

Det er opprinnelig godkjent med tre (3) soverom ihht. byggetegninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,
herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet
med dette.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt er søknadspliktig.
Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks bod) til hoveddel (f.eks soverom, stue, bad eller
kjøkken) eller omvendt er søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.1992.

Vei, vann og avløp

Fra offentlig til privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse.

Det er ikke igangsatt eller planlagt noen planer som vil berøre eiendommen per nå, i følge Tønsberg kommune.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

1 028 510 (Andel av fellesgjeld)

4 318 510 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 328 072 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 335 972 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 338 772 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf

1 900 Gebyr for betalingsutsettelse

4 300 Kommunale opplysninger

22 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar
3 100 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
18 000 Tilretteleggingsgebyr
1 000 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 038 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 88 920

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 55.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

John Erik Klinge
Eiendomsmegler
john.erik.klinge@aktiv.no
Tlf: 470 20 360

Ansvarlig megler bistås av

John Erik Klinge
Eiendomsmegler
john.erik.klinge@aktiv.no
Tlf: 470 20 360

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

27.08.2025





























Kjøkkenet fremstår som moderne, funksjonelt og stilrent med et elegant uttrykk. Innredningen er utført i mørke fronter med tydelig trestruktur, noe som gir en varm og eksklusiv følelse. Benkeplatene i hvit laminat skaper en pen kontrast til de mørke overflatene, og gir samtidig en lys og ren arbeidsflate.



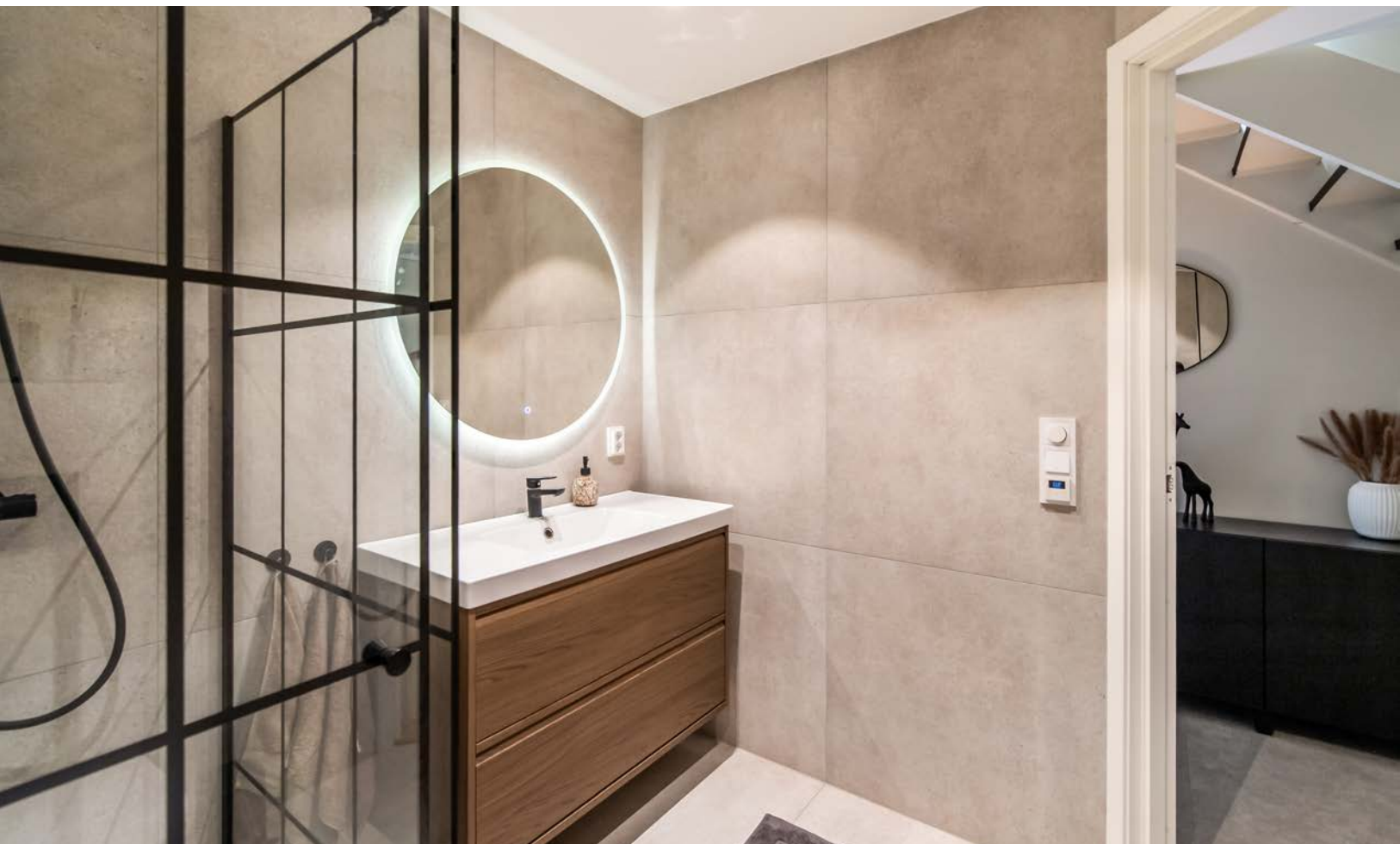








Badet på hovedplan fremstår som moderne, stilrent og gjennomført med en smakfull material- og fargebruk. Veggene er kledd med store, lyse fliser som gir et tidløst uttrykk og en luftig romfølelse.



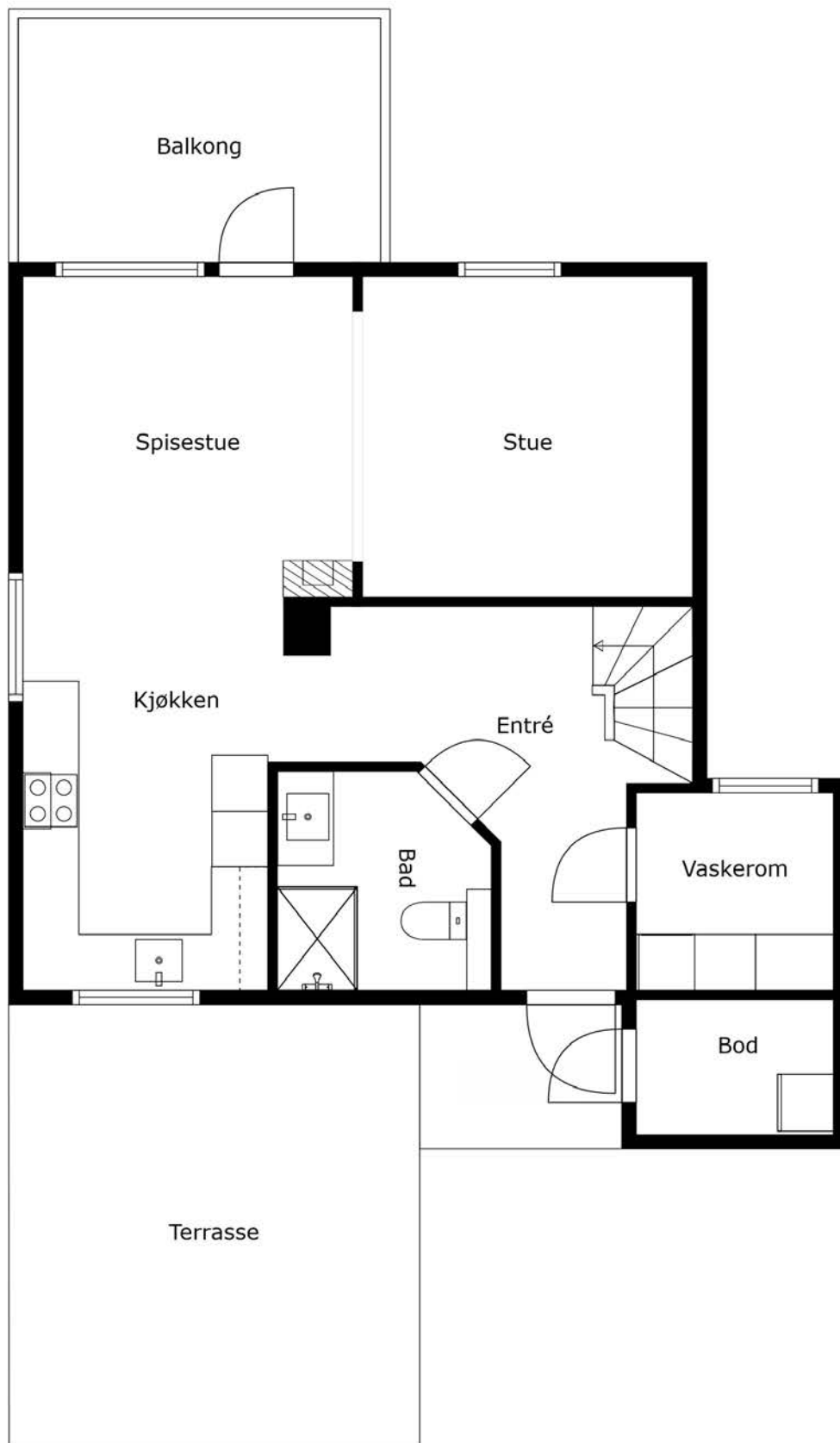




Boligen har også et eget romslig vaskerom med innredning bestående av benkeskap, høyskap og benkeplate. Gulvet er flislagt, mens vegger og tak har malte plater. Her er det opplegg for vaskemaskin.







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

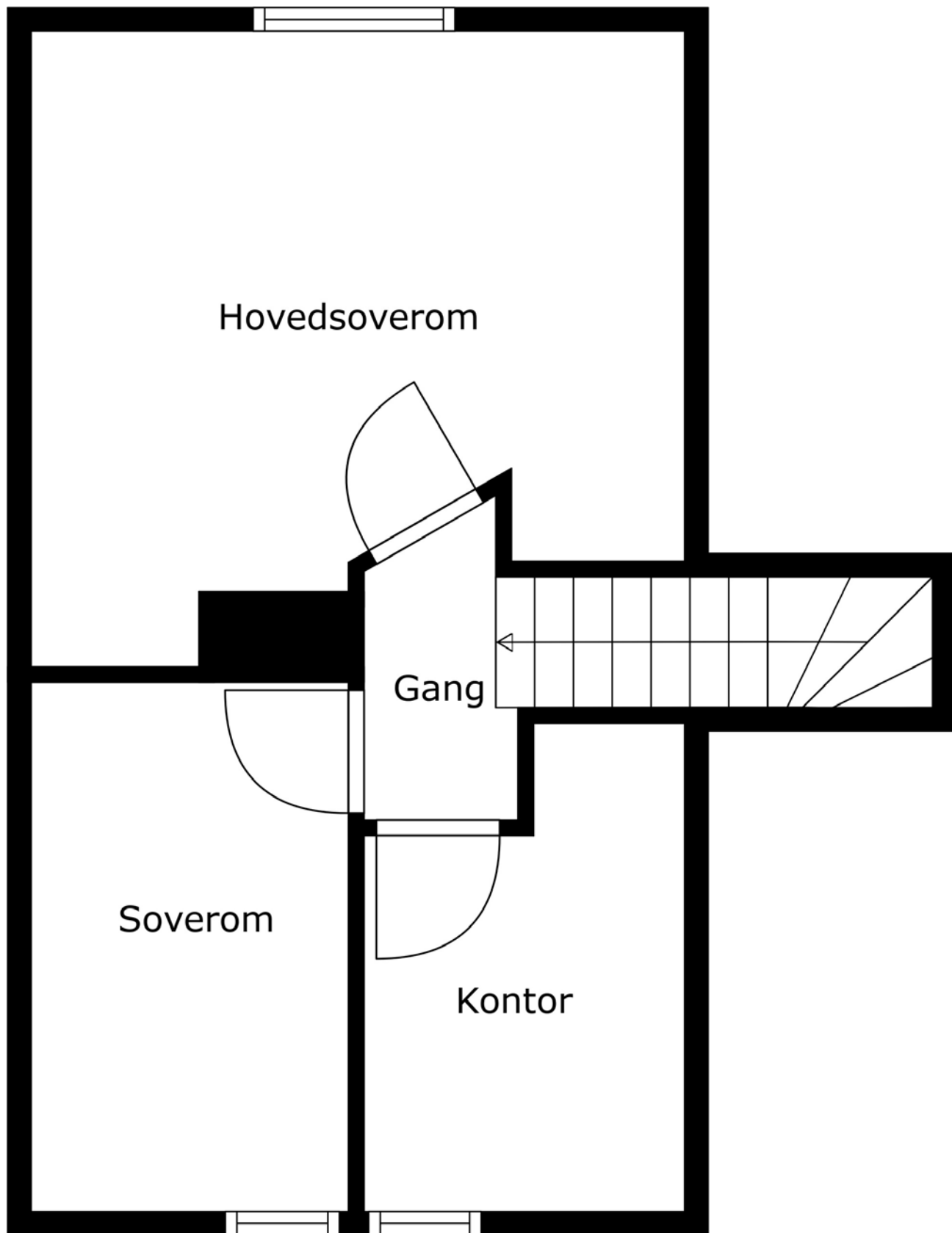












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



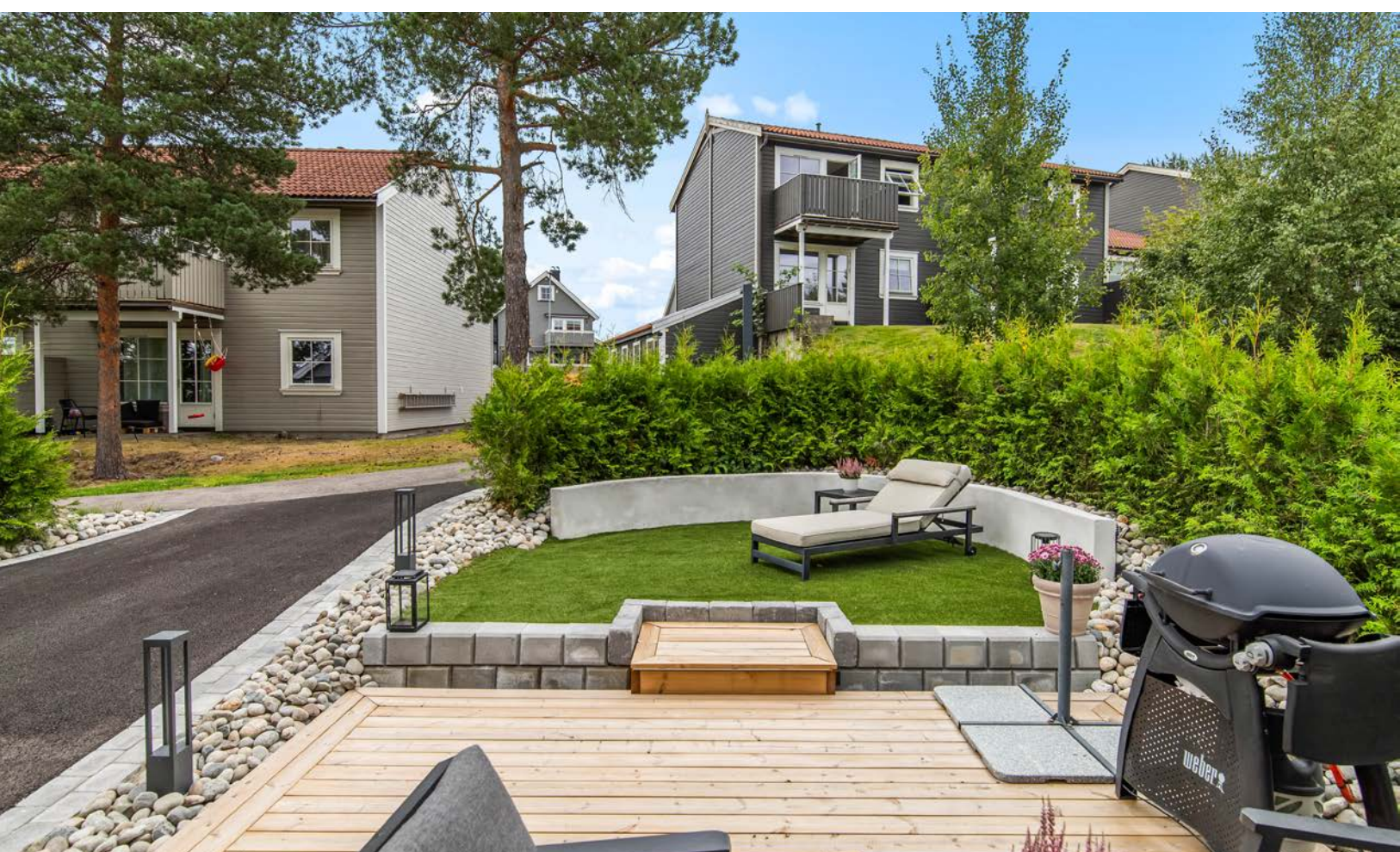


























Vedlegg

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Bieveien 20, 3172 VEAR

 TØNSBERG kommune

gnr. 48, bnr. 231

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 24.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 22475-1022

Referansenummer: OE1858

Foretak: SelCon Øygarden

Takstingeniør: Pål Erik Øygarden

Vår ref: Pål Erik Øygarden



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

SELCON Øygarden

SelCon Øygarden eies og drives av Pål Erik Øygarden. Pål Erik er Tømrermester med svennebrev og fagskoleingeniør med mer enn 20 års erfaring innenfor byggfaget. Bred erfaring og kompetanse innen tilstandsanalyse, utførelse, prosjektering og kontroll av bolig, fritidsbolig, leiligheter og næringsbygg.

OM BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF) er et forbund for takstmenn som ble stiftet 11. januar 2014. Forbundet organiserer kun takstmenn med mesterbrev i byggfag.

Siden etableringen i 2014, har BMTF blitt kjent for et enestående engasjement for en tryggere bolighandel. Vi kaller engasjementet for den perfekte kombinasjonen av dyktige fagfolk og en god tilstandsrapport. Det er denne kombinasjonen som har gjort det mulig å vokse til den organisasjonen vi er i dag.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, reading 'Pål Erik Øygarden'.

Pål Erik Øygarden
Uavhengig Takstingeniør
paal.erik.oygarden@gmail.com
414 60 001





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.

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 • tilleggssbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.



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

Det er for bygningsdeler med tilstandsgrad 2 ikke gjort kostnadsestimat.

Takstingenøren har ikke kompetanse på de tekniske installasjoner som el, rør/sanitæranlegg, ventilasjon og eventuelt andre tekniske installasjoner. Det er for de tekniske anlegg kun en visuell inspeksjon iht. gjeldende krav og det anbefales på generelt grunnlag å undersøke disse anlegg av fagpersonell. I de tilfeller eier ikke har akseptert hulltaking medfører dette at eier har et utvidet ansvar med at rapporten ikke oppfyller kravene i forskrift om tryggere bolighandel.

Tomannsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Horisontaldelt tomannsbolig med yttervegger i reisverk og trepanel, saltak med sperrer og takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Alle veggflater og tak har malte slette plater, gulv i gang har flis resterende gulv har laminat med enstavs heltre uttrykk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med fliser på gulv og malte slette plater på vegg og i tak. Bad i hovedplan med fliser på vegg og på gulv, malte slette plater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hellende tomt, boligdelen ligger på øvre plan med opparbeidet uteområde og faste dekker på gangarealer

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

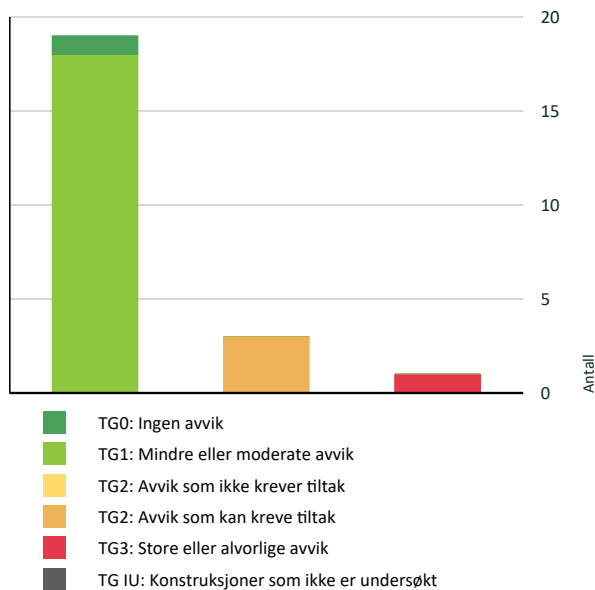
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest



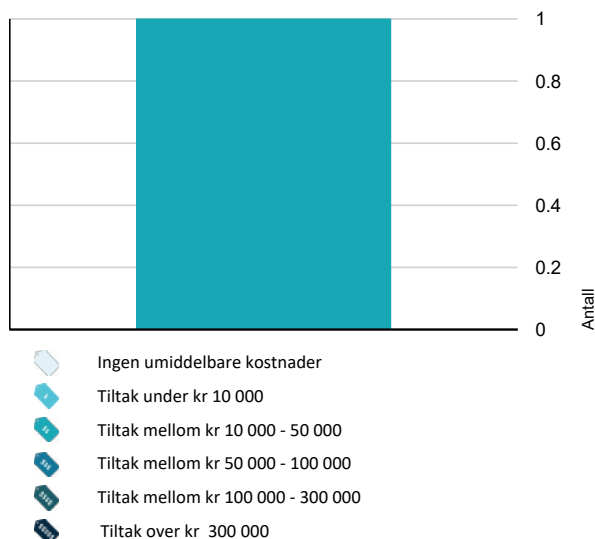
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger i område med lav/moderat fare jfr. radon aktsomhetskartet



Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1992

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Renovert og oppgradert kjøkken, bad, vaskerom
2024	Modernisering	Nytt elektrisk anlegg med varmekabler på i gang, vaskerom og bad. Smartstyring på alle dimmere og termostater
2024	Modernisering	Nytt fordelingsskap og renovert vann og avløpsledninger innvendig
2024	Modernisering	Avrettet og flislagt gulv i gang, nye gulv ellers.

UTVENDIG

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på hovedplan, trebjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre. Veranda opplyses å være renovert av borettslaget, ukjent årstall

INNENDIG

TG 1 Overflater

Entré og gang hovedplan har fliser på gulv, ellers laminatgulv med enstavs heltre uttrykk. Alle vegg og takflater har malte slette plater. Overflater opplyses å være renovert/fornyet i 2024

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er ikke undersøkt, men det indikerer trebjelkelag mellom boenheter samt mellom hovedplan og andre etasje.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, boligen er oppført før krav om radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i område med lav/moderat fare jfr. radon aktsomhetskartet

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales



Tilstandsrapport



! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe, vedovn og sotluke

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedplan og andre etasje, trapp antas å være fra byggeår

Vurdering av avvik:

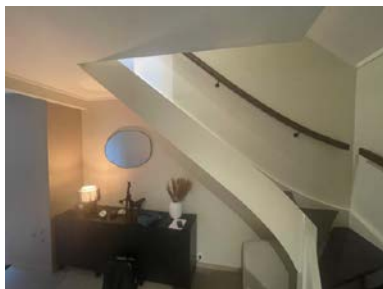
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpning i opptrinn anbefales redusert

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Massive en-speils dører

Årstall: 2024

Kilde: Eier

VÅTROM

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flis på gulv.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte slette plater på vegg og i tak.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv

Årstall: 2024

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran er dokumentert med fdv og bilder. Det påpekes at sluk er noe utilgjengelig under innredning.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrommet er dokumentert med FDV og bilder av utførelse.



HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning med benkeskap, høyskap og benkeplate

Årstall: 2024

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke påvist fukt ved måling, det er i tillegg overflatemålt på gulv vaskerom.

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad med flislagte gulv og vegger

Årstall: 2024

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg, malte slette plater i tak

Årstall: 2024

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv, fall på gulv 1:100

Årstall: 2024

Kilde: Eier

HOVEDPLAN > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran og sluk har FDV dokumentasjon og bilder

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger

Årstall: 2024

Kilde: Eier



HOVEDPLAN > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Bad har elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone er tilstøtende kjøkkeninnredning. Det er utført overflatemålinger på gulv og vegg ved dusj uten avvik

KJØKKEN



Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av nyere type. Innredning ned glatte fronter og laminat benkeplate

Årstall: 2024

Kilde: Eier



HOVEDPLAN > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Rør i rør system

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TG 1 Avløpsrør

Kun synlige rør i innredninger er besiktiget

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer

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)?



Tilstandsrapport

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.

2024 I henhold til fremvist samsvarserklæring

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

Ja I henhold til fremvist samsvarserklæring

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I henhold til fremvist samsvarserklæring, totalrenovering av det elektriske anlegget

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn til på kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er av nyere dato og det foreligger samsvarserklæring

TIL DEG Branntekniske 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.

Det er brannvarsler og brannslukningsapparat i boligen

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

Nei



Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparatet er visuelt inspisert
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere er kun påvist montert, ikke funksjonstestet



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

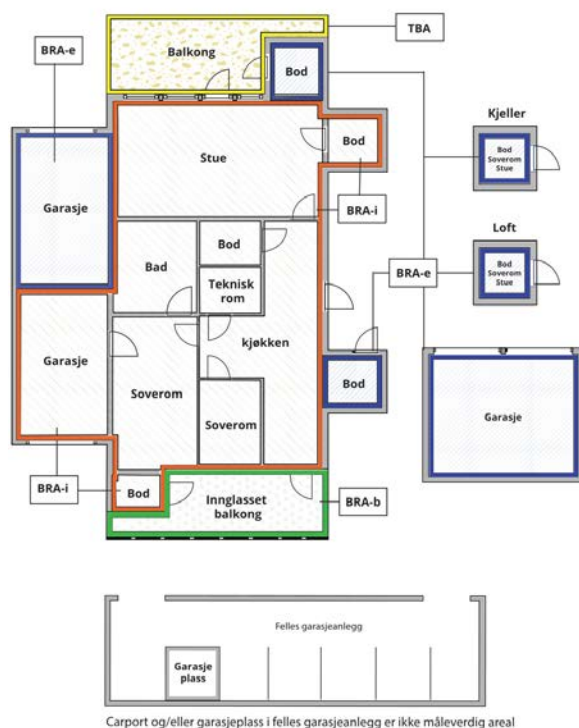
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedplan	57	3		60	7
Andre etasjer	29			29	
SUM	86	3			7
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entré, Vaskerom, Gang m/trapp, Bad, Kjøkken, Stue	Bod	
Andre etasjer	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Kontor		

Kommentar

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses å være utført arbeid med tak, fasader og terrasser i regi av borettslag, samt utført arbeid av elektriker og rørlegger i boligen.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	86	3

Kommentar

Tomannsbolig Utvendig bod er definert som S-rom



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2025	Pål Erik Øygarden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	48	231		0	1227.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bieveien 20

Hjemmelshaver

Bjelland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJELLAND BORETTSLAG	963081936			Hegg Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen befinner seg i et barnevennlig nabolag som er beskrevet som svært trygt og med et godt naboskap. Området består hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger, og er preget av grønne hager og frodige omgivelser. Innes det flere skoler i nærheten. Vear skole, som er en 1-10 skole, ligger innen gangavstand, og Sem skole (1-7) er også i nærområdet. Det er et aktivt idrettsmiljø på Vear, med Vear IF som en sentral aktør. Idrettsanlegget inkluderer fotballbaner og Vearhallen, som tilbyr en rekke innendørsaktiviteter. Nærmeste butikker er på Vear, som fungerer som et lokalt sentrum. For et bredere utvalg er Meny Jarlsberg også i nærheten. Større kjøpesentre som Farmandstredet og Foyn Senteret i Tønsberg sentrum er en kort kjøretur unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse

Om tomten

Hellende tomt, boligdelen ligger på øvre plan med opparbeidet uteområde og faste dekker på gangarealer

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
825 000	2024	Etter opplysning fra eier



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 960 000

År

1992

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	24.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	22.04.2023		Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2025	
2	25.08.2025	
3	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 godkjenning 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

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

Boligen er opplyst å ha felleseie på utvendige forhold, konstruksjoner og tomt i borettslaget. Kun innvendige forhold er besiktiget. Det er ikke innhentet regnskap eller andre andelsdokumenter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250071	

Selger 1 navn
Marius Hegg

Gateadresse	
Bieveien 20	

Poststed	Postnr
VEAR	3172

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250071

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegger har utført alt rørarbeid og montering av toalett.
Arbeid utført av	Smart Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt bad & Vaskerom
-------------	---------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt røranlegg og avløpsrør i boligen. Fordelerskap i gang.
Arbeid utført av	Smart Rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgradert elektrisk anlegg i 2024/2025.
Arbeid utført av	Per Johansen AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak, fasade og terrasser fornyet av borettslaget.
Arbeid utført av	TTSS Byggservice AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er bygget nytt vaskerom i 1. etg. hvor det tidligere var bod. Denne endringen er ikke søkt bruksendret.
-------------	---

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har vært tidvis noe problemer med sukkermaur rundt noen leiligheter. Dette håndteres av skadedyr-firma gjennom borettslaget.
-------------	--

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250071

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250071

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Hegg	4cb80110cdc7091ef0b33 5714b1ea29d58aeb014	27.08.2025 13:29:51 UTC	Signer authenticated by One time code

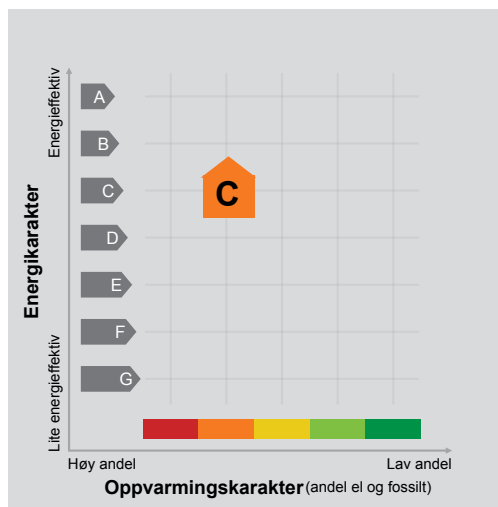
Document reference: 1312250071

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Bieveien 20
Postnummer	3172
Sted	VEAR
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8289557
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157726
Dato	20.08.2025



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.

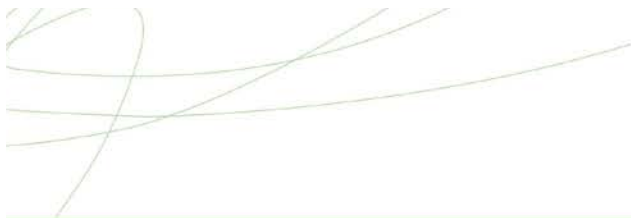
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 9 188 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 976 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	160 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering tetningslister**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår 1992
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 92
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Bieveien 20 - Nabolaget Hogsnes - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjellandveien 26 Linje 130, N130	6 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

Skoler

Vear skole (1-10 kl.) 502 elever, 3 klasser	21 min 1.9 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	9 min 5.5 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	10 min 5.8 km

«Fint og rolig boområde med nærhet til mange turmuligheter og Vestfjorden»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

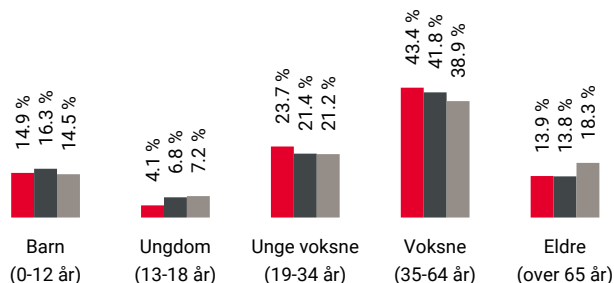
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hogsnes	1 324	630
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hogsnes barnehage (1-5 år) 104 barn	9 min 0.8 km
Velle Sigridløkk barnehage (1-5 år) 47 barn	19 min 1.7 km
Ekely barnehage (1-5 år) 94 barn	6 min 2.5 km

Dagligvare

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km
Meny Jarlsberg	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



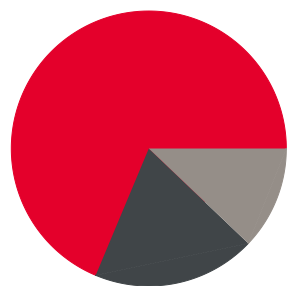
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

⚽ Bjellandåsen Balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Hogsnes nærmiljøanlegg	10 min	🚶
Ballspill, fotball	0.9 km	
🚴 Sporty24 Vear	10 min	🚶
🚴 Sporty24 Sem	8 min	🚗

Boligmasse



68% enebolig
19% blokk
12% annet

«Flyttet hit for litt siden, men trives godt og liker utsikten og omgivelsene.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Foyen Senteret

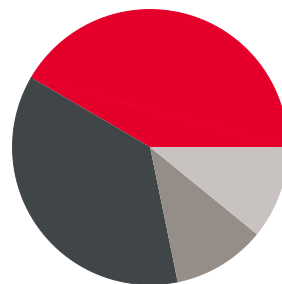
9 min 🚗



Vitusapotek Vear

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



42% i barnehagealder
37% 6-12 år
11% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



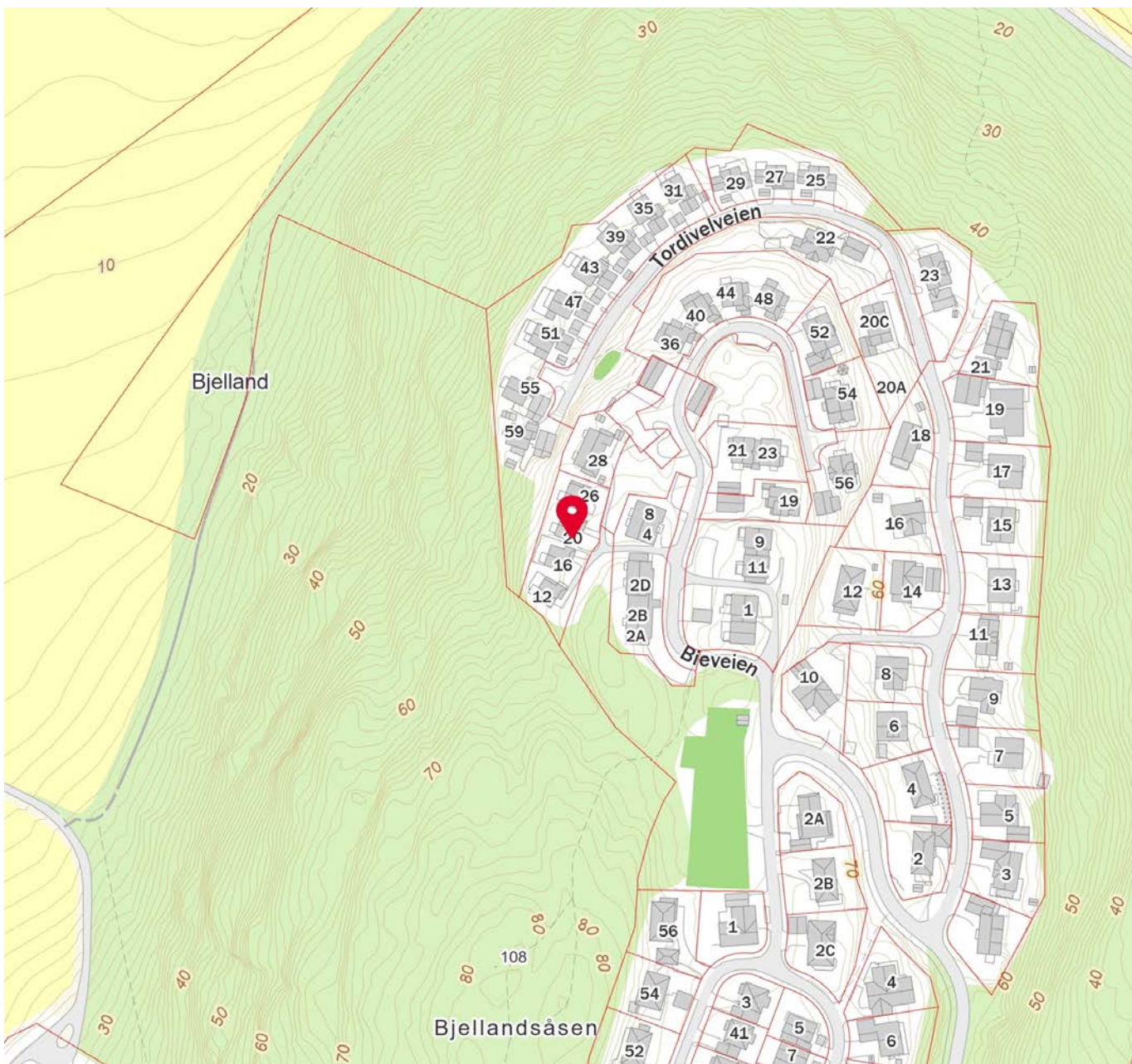
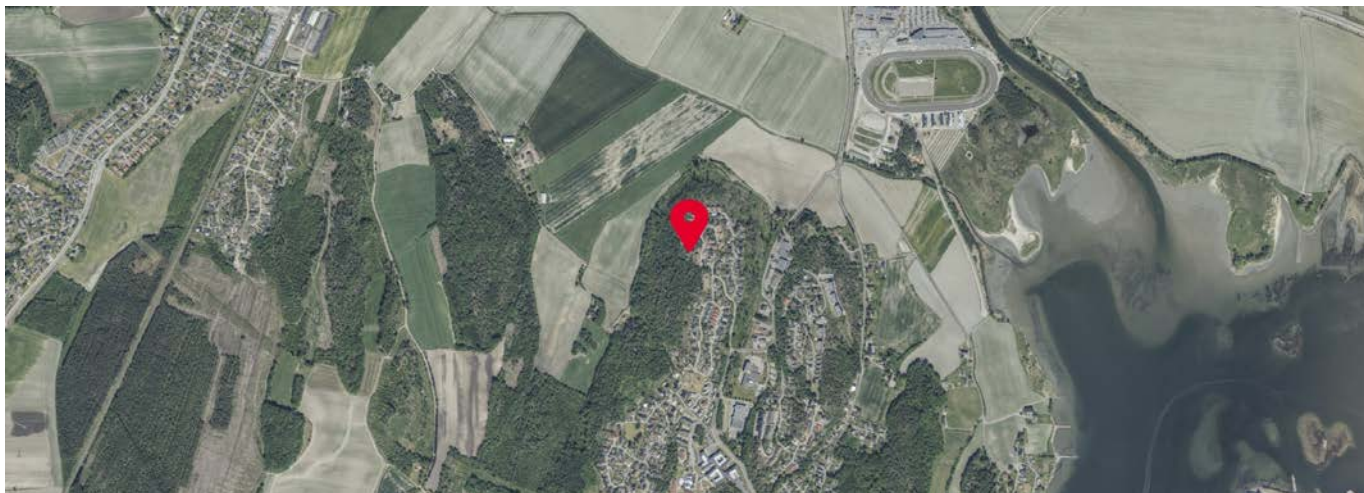
0%

43%

Hogsnes
Vear
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3245

BJELLAND BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJELLAND BORETTSLAG

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:

9. april 2025 kl. 19:00, OBOS Storgaten 20, Kantine 2.etg. .

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BJELLAND BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Rådgiver Bente Kveil er foreslått

Forslag til vedtak

Rådgiver Bente Kveil 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 ble Bente Kveil foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3245 Bjelland Borettslag Årsregnskap 2024.pdf

2. Revisjonsberetning_3245.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- N N

Velges på møte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- N N

Velges på møte

- N N

Velges på møte

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- N N

Velges på møte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- N N

Velges på møte

BJELLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 963 081 936, KUNDENR. 3245

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		960 018	575 106
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		260 501	-10 093 906
Tilbakeføring av avskrivning	13	20 340	20 340
Tillegg for nye langsiktige lån		0	10 459 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-223 595	0
Innsk. øremerk. bankkto		-932	-522
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		56 314	384 912
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 016 332	960 018
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 037 356	981 359
Kortsiktig gjeld		-21 024	-21 341
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 016 332	960 018

BJELLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 963 081 936, KUNDENR. 3245

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 883 238	1 770 217	1 866 000	1 862 000
Innbetalinger		0	0	3 000	3 000
Ladeinntekter EL-bil		3 804	4 616	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 887 042	1 774 833	1 875 000	1 871 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-20 340	-20 340	0	-20 340
Revisjonshonorar	5	-5 258	-6 083	-5 500	-7 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-93 555	-88 845	-94 200	-99 000
Konsulenthonorar	6	-15 650	-89 118	-4 000	-4 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-70 313	-10 645 157	-81 000	-212 000
Forsikringer		-68 401	-49 470	-65 000	-78 000
Kommunale avgifter	8	-265 843	-235 863	-259 446	-305 000
Energi/fyring		-12 256	-19 973	-17 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 768	-88 198	-90 500	-94 000
Andre driftskostnader	9	-79 335	-53 282	-46 300	-70 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-779 969	-11 356 580	-723 196	-948 680
DRIFTSRESULTAT		1 107 073	-9 581 747	1 151 804	922 320
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 342	33 565	0	0
Finanskostnader	11	-872 914	-545 724	-1 099 000	-864 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-846 572	-512 159	-1 099 000	-864 000
ÅRSRESULTAT		260 501	-10 093 906	52 804	58 320
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-4 145 020		
Udekket tap		0	-5 948 886		
Reduksjon udekket tap		260 501	0		

BJELLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 963 081 936, KUNDENR. 3245

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 144 669	9 144 669
Tomt		642 000	642 000
Andre varige driftsmidler	13	244 080	264 420
Miljøbankkonto, øremerket		28 964	24 622
SUM ANLEGGSMIDLER		10 059 713	10 075 711
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		2 303	2 191
Driftskonto OBOS-banken		134 730	302 689
Sparekonto OBOS-banken		900 324	676 479
SUM OMLØPSMIDLER		1 037 356	981 359
SUM EIENDELER		11 097 069	11 057 070
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	14	-5 688 385	-5 948 886
SUM EGENKAPITAL		-5 686 785	-5 947 286
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 235 405	15 459 000
Borettsinnskudd	16	1 500 000	1 500 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	27 425	24 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 762 830	16 983 015
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 879	1 125
Påløpte renter		4 745	4 616
Annen kortsiktig gjeld	18	14 400	15 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 024	21 341
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 097 069	11 057 070
Pantstillelse	19	18 044 000	18 044 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 11.03.2025
Styret i Bjelland Borettslag

Birger Henrik Varild Larsen

Anita Elisabeth Johnsen

Anne Brock Verdich

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 828 128
Garasjeleie	35 910
Dugnad	19 200
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 883 238

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000. Styret har også mottatt et tilleggshonorar på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 258.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-9 195
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 455
SUM KONSULENTHONORAR	-15 650

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-7 044
Drift/vedlikehold elektro	-39 181
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 557
Kostnader dugnader	-15 531
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 313

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-265 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-265 843

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 104
Driftsmateriell	-15 516
Snørydding	-48 989
Andre fremmede tjenester	-335
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 648
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 189
Velferdskostnader	-1 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-79 335

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 145
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 197
SUM FINANSINNTEKTER	26 342

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-872 914
SUM FINANSKOSTNADER	-872 914

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1992	9 786 669
Skilt ut tomt	-642 000
SUM BYGNINGER	9 144 669

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.48/bnr.231 M. flere

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Kostpris	406 800
Avskrevet tidligere	-142 380
Avskrevet i år	-20 340
	244 080
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	244 080

SUM ARETS AVSKRIVNINGER	-20 340
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**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: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022	-5 000 000
Økning 2023	-10 459 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	223 595
	-15 235 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-15 235 405

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1992	-1 500 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 500 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 425
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 425

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnad	-14 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 400

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 500 000
Pantelån	15 235 405
TOTALT	16 735 405

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 144 669
Tomt	642 000
TOTALT	9 786 669

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BJELLAND BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJELLAND BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-13 18:34:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8GFNQ-85W4T-C6EBG-2JD4D-Q6PKA-MNO4N

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

14 av 16

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 3245 Selskapsnavn: BJELLAND BORETTSLAG

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 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 2025 for BJELLAND BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 963081936

Møtet ble avholdt 9. april kl. 19:00, OBOS Storgaten 20, Kantine 2.etg. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Rådgiver Bente Kveil er foreslått

Forslag til vedtak:

Rådgiver Bente Kveil 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 ble Bente Kveil foreslått. Som protokollvitne ble Nina M Andersen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

Årsrapport blir tilgjengelig på Vibbo

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder trekker seg på grunn av flytting.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Nina Marie Andersen

Følgende stilte til valg:

Nina Marie Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Krishna Traa

Følgende stilte til valg:

Krishna Traa

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marius Hegg

Følgende stilte til valg:

Marius Hegg

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina M Andersen

Følgende stilte til valg:

Nina M Andersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marius Hegg

Følgende stilte til valg:

Marius Hegg

Protokollen signeres av:
Møteleder Bente Kveil/s/
Protokollvitne Nina M. Andersen/s/

HUSORDENSREGLER FOR BJELLAND BORETTSLAG

Husordensregler innebærer ikke bare plikter. De skal først og fremst sikre leieboerne ro, orden og hygge i og rundt hjemmene.

Hver enkelt leieboer kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø. slik at alle trives, Når en «bor i lag» må man sørge for å ikke sjenere sine naboer.

Her er noen enkle regler:

VIS HENSYN TIL NABOER

- Etter kl. 23.00 må TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at det etter dette tidspunkt ikke forstyrrer andre.
- At det også på andre måter tas hensyn, slik at naboene får nattesøvn, er en selvfølge.
- Risting av tepper, sengetøy o.l. fra vinduer og terrasser må ikke skje til ulempe for de øvrige leiligheter. Husk at uteterrasser i 1.etg. ofte er i bruk i sommerhalvåret.
- Eventuelle klager eller forslag skal leveres skriftlig til styret i borettslaget.

UTEAREAL

- Det skal sørges for at utearealene alltid er pene og ryddige ved at plener blir klippet og innkjørslene ryddet. Dersom den enkelte ikke kan påta seg slikt arbeid selv, må vedkommende sørge for å få hjelp til å utføre dette.
- Snømåking fordeles på samme måte om vinteren. Hver leilighets ansvarsområde er vist på vedlagte kart over området.
- Inngangspartiene skal holdes ryddige og rene.
- Det bør ikke kastes ut mat til fuglene da dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

KILDESORTERING

- Hver husstand pålegges å gjennomføre kildesortering i henhold til gjeldene regelverk i Tønsberg kommune,
- Sjøppelboden og området rundt er felles eiendom. Så vel sommer- som vintervedlikeholdet — herunder renhold, rydding og snømåking, er samtlige borettsshaveres ansvar. Husk alltid at søppelbodens dør skal være låst!

BIL / PARKERING / GARASJER

- Bare helt nødvendig bilkjøring tillates inne på området. Bileier skal parkere kjøretøy på anvist parkeringsplass. Besøkende parkerer på borettslagets parkeringsplasser og gjesteplasser. Borettslaget disponerer 16 doble parkeringsplasser, se kart over området.
- Tildeling av garasjer: Borettslaget eier 10 garasjer som leies ut fortrinnsvis til borettslagets medlemmer. Disse fordeles etter prinsippet "førstemann til mølla". Dersom man ønsker å leie garasje, ta kontakt med styrets leder som fører venteliste, og tildeling av garasje.
- Det henstilles til de som har garasje å bruke denne i størst mulig grad. Garasjer skal av estetiske og sikkerhetsmessige grunner være lukket og låst.
- Det er ikke tillatt å parkere campingtilhengere eller legge opp båter på borettslagets eiendom og parkeringsplasser.

VEDLIKEHOLD OG SKADER

- Det må ikke kastes bleier, bind, kaffegrut og lignende som kan medføre tilstopping i toalettene. Dette kan medføre store utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den som har forårsaket tilstoppingen.
 - Skader på borettslagets eiendom meldes styrets leder.
-

HUSDYRHOLD

- Husdyrhold er kun tillatt etter skriftlig søknad til borettslagets styre.
Ved søknad innhentes samtykke fra de borettslagets beboere.
Det er en selvfølge at eventuelle husdyr ikke skal være til sjenanse for de andre beboerne.

Hvis alle følger husordensreglene, blir det både pent og hyggelig å bo i vårt borettslag.

Revisjon av «Husordensregler for Bjellandåsen borettslag» er godkjent på generalforsamlingen 30.03.23.

Vedtekter

For Bjelland borettslag org nr 963 081 936

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. august 1991 med endringer foretatt 23.11.1992, 30.5.1995, 21.4.1997, 8. juni 2005 21. mars 2013, mars 2017 og senest på generalforsamling den 20.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 17.04.2010, tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseiere som bygger balkong og lignende i tilknytning til boligen, må selv sørge for å vedlikeholde disse. Dette omfatter balkong med dør. Denne vedlikeholdsplikten medfølger andelen ved eierskifte. Oppstår det skade på disse tilbyggene og borettslagets forsikring kommer inn i bildet, må den enkelte andelseier betale forsikringens egenandel.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Borettslaget dekker maling og beis7olje til vedlikehold av verandaer.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22

første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Returneres til:

A/S Prosjektfinans
P.b. 1053 Postterminalen
3103 Tønsberg

Rett kopi bekreftes
Sparebanken NOR

Skjøte¹⁾

REGISTRE
29 SEPT. 1992

Tønsberg bytall
Dagboknr. 11987

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

[illegible]



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonJeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Tønsberg, 22.9.92

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Nordre Bjelland Borettslag

Ole J. Olsen

Thor Olaf Askjer

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Marinønev. 50, 3173 VEAR

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Tellusv. 2, 3113 Tønsberg

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

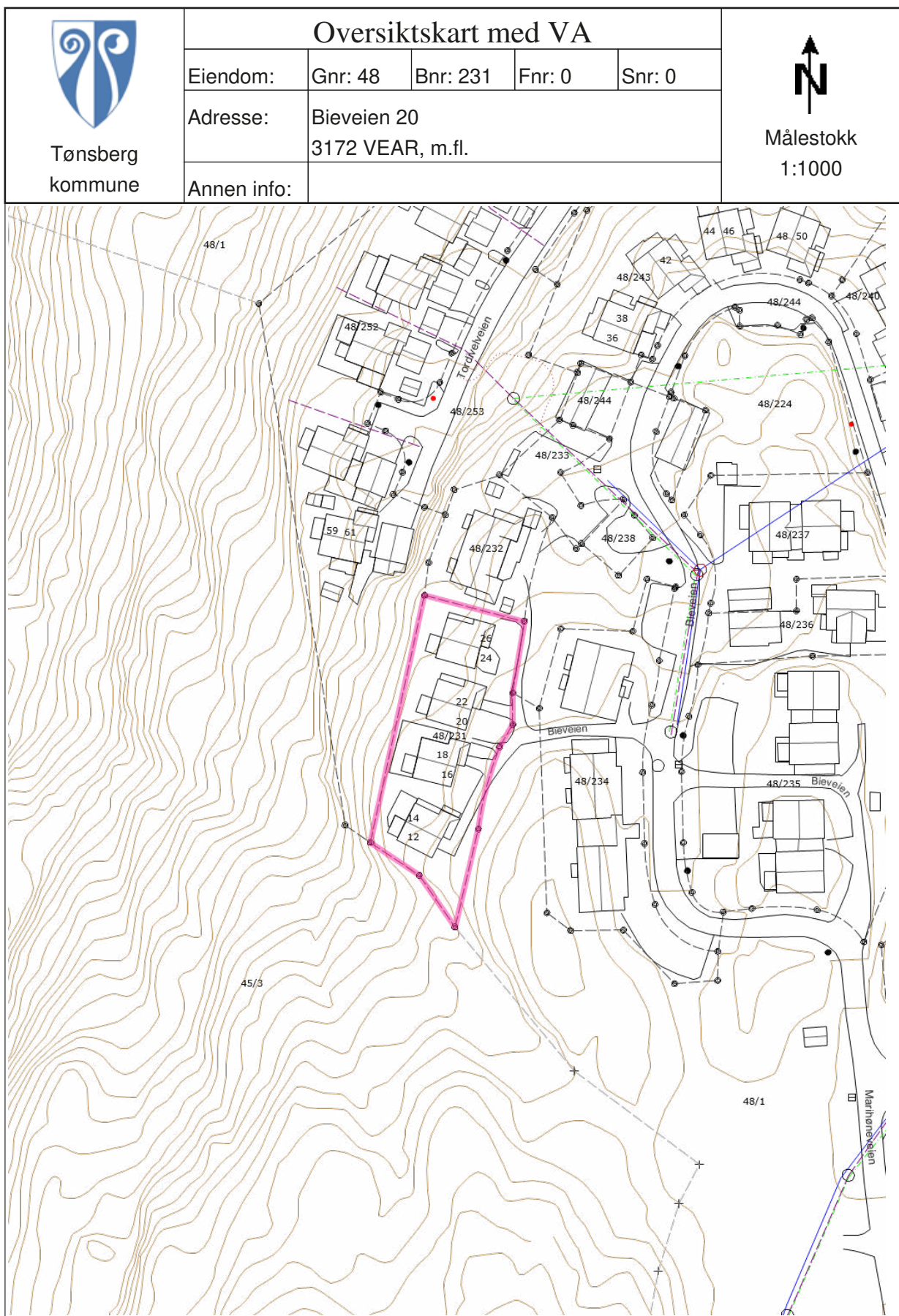
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

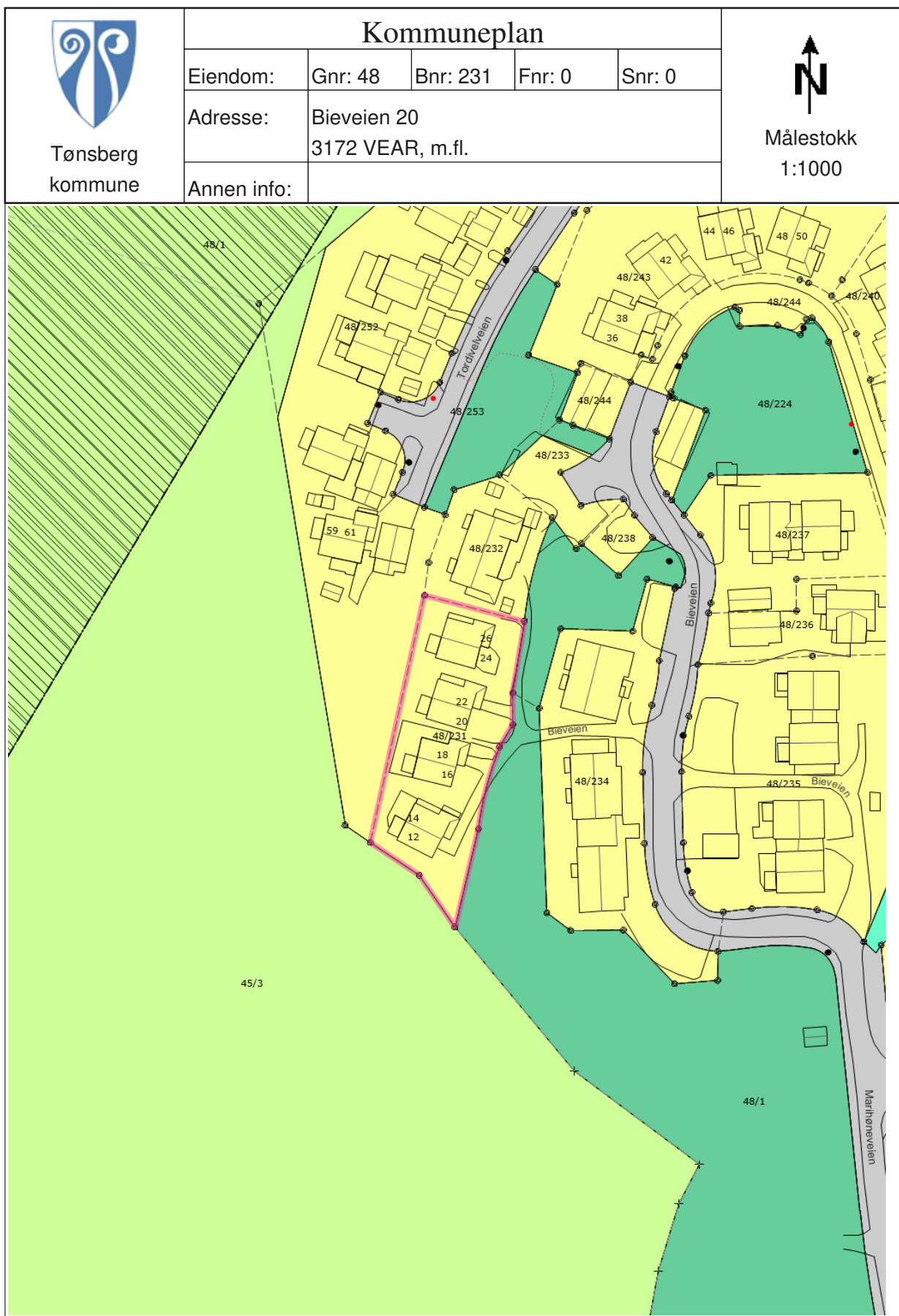
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



Tegnforklaring

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



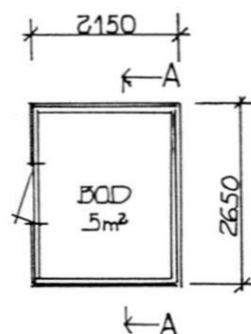
Tegnforklaring

	Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Grense for arealformål		Grense for sikringsoner
	Andre sikringsoner		Boligbebyggelse - Nåværende		Uteoppholdsareal - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		



0092S/11764

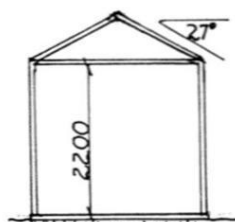
Geomatikk



PLAN

Godkjent av bygningssjefen
i Tonsberg på vilkår

28.01.92 sak D 36/92



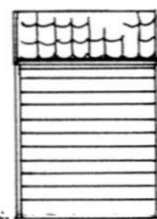
SNITT A-A



BAKFASADE



INNGANGSFASADE



SIDEFASADE

NB! DETALJER SE TEGN 1:50

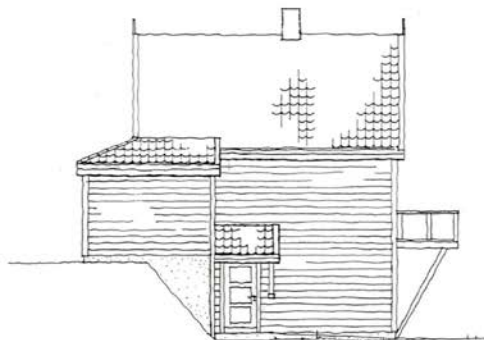
REV.	DATO	SIGN	KORREKSJON	MÅL	DATO	TEGN.	REVISJON
					031091		
A/S PROSJEKTFINANS						GMB	
BJELLAND BORETTSLAG				1:100		KONSTR.	
BØD				ARKIV NR.	GODKJ.		
PLAN, SNITT, FASADER				SAK NR.	TEGN. NR.	REV.	
 prosjektas RÅDGIVENDE INGENIØRER				3700 SKIEN 3100 TONSBERG 1344 HASLUM	TEL. (035) 28 130 TEL. (033) 20 661 TEL. (02) 53 12 80	11372 - 25	



ØST



VEST

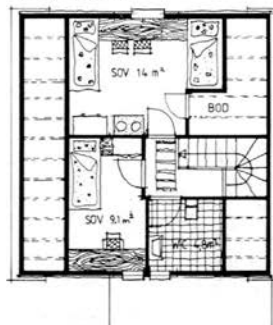


Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg 21. oktober
28.01.92 sak D 3492

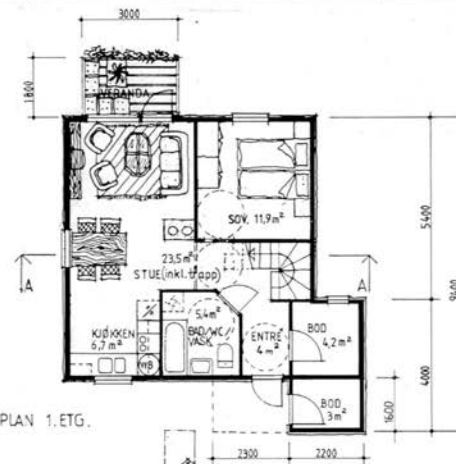
REV	DATE	BYG	KOMMENTAR	MAK	DATE
					06.09.91
A/S PROSJEKTFINANS				1:100	KL
BJELLAND BORETTSLAG, HUS 8,9,10,11					KOMMET
2-mannsbolig HANS					GJØ
FASADER				ARKIV NR. J4-56	DRUKT
 prosjektas RÅDGIVENDE INGENIØRER 033-33655				SAK NR.	TEGN. NR.
Ark mnlal Jørn Eskeland 02-591012					REV
				11372 - 21	



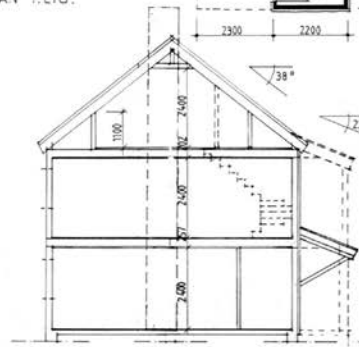
PLAN U. ETG.



PLAN LOFTS-ETG.



PLAN 1. ETG.



SNITT A-A

Godkjent av bygningsjefen
i Tønsberg 28.01.02
28.01.02 sak D 36/92

REV	DATE	BYG	KOMMENTAR	SKAL	DATE
1	100			1	22.08.01
AIS PROSJEKTFINANS			TEK. 22.08.01		
BJELLAND BORETTSLAG			KOSTN. 0.00		
2-manns bolig, HANS, HUS 8,9,10,11			SAR NR. 11372 - 20		
PLANER, SNITT			TEK. NR. 11372 - 20		
prosjektas			Ark.mnal		
RÅDGIVENDE INGENIØRER			Jørn Eskeland		
039 - 33 655			02-59 10 12		



**Godkjent av bygningssejeren
i Tønsberg på vilkår**

NB! DETALJER, SE 1:50 TE6N.

28.01.92 sak D 36/92

nav	dato	lag	komponen	nr	dato	lag	komponen	nr
A/S PROSJEKTFINANS					1:100			
BJELLAND BORETTSLAG					K.L.			
DOBBELGARASJE					KONSTR			
FASADER, PLAN OG SNITT					ADRIAN			
g s prosjekt					J4-78			
RÅDGIVENDE INGENIØR					SAG NR			
31700 ØSTEN				TEL. 0220 00 100				
1004 TUNBERG				TEL. 0220 30 801				
1004 HØVING				TEL. 0220 50 100				
				11372 - 24				



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	48	231	0	0	Grunneiendom		Ja	1227,8	1228,6	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
15.05.1992	Nei	Nei	Nei			Nord: 6571295,48 Øst: 577274,95 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			48/231	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			48/231	0
Kartforretning	16.04.1996		M.115.045	Mottaker	48/231	1228,6
Kart- og delingsforretning	15.05.1992			Avgiver	48/224	-1200
				Mottaker	48/231	1200

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8289557	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	167	0	167

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bieveien	20			Nord: 6571300 Øst: 577278 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3172-VEAR Tettsted 2621-Vear Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 11-Vear Grunnkrets 109-Bjelland SKOLEKRETS 15-Vear

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 1992155 J-Journalnummer: 1992/155 M-Målebrevsnummer: 115.045

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	
1227,8	Nord: 6571295,48018081 Øst: 577274,94999461 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:



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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.

For eiendommen:

Adresse: Bieveien 20
3172 VEAR**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: John Erik Klinge**Telefon:** 470 20 360
E-post: john.erik.klinge@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre