PRIVATMEGLEREN
LARVIK

BULLS GATE 7

Vedlegg

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra kommunen

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bulls gate 7

Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 155 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	5 min 2.3 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.... 91 elever, 5 klasser	6 min 2.7 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	11 min 0.9 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fylkeshuset Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Olavsgate	2 min
Meny Farmandstredet	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	5 min
Vitusapotek Farmandstredet	6 min
Tønsberg Vinmonopol	5 min

SPORT

Stoltenberggate Balløkke	3 min
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	5 min
Spenst Tønsberg	5 min
WellnessClub Tønsberg	5 min

«Bynært og koselig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

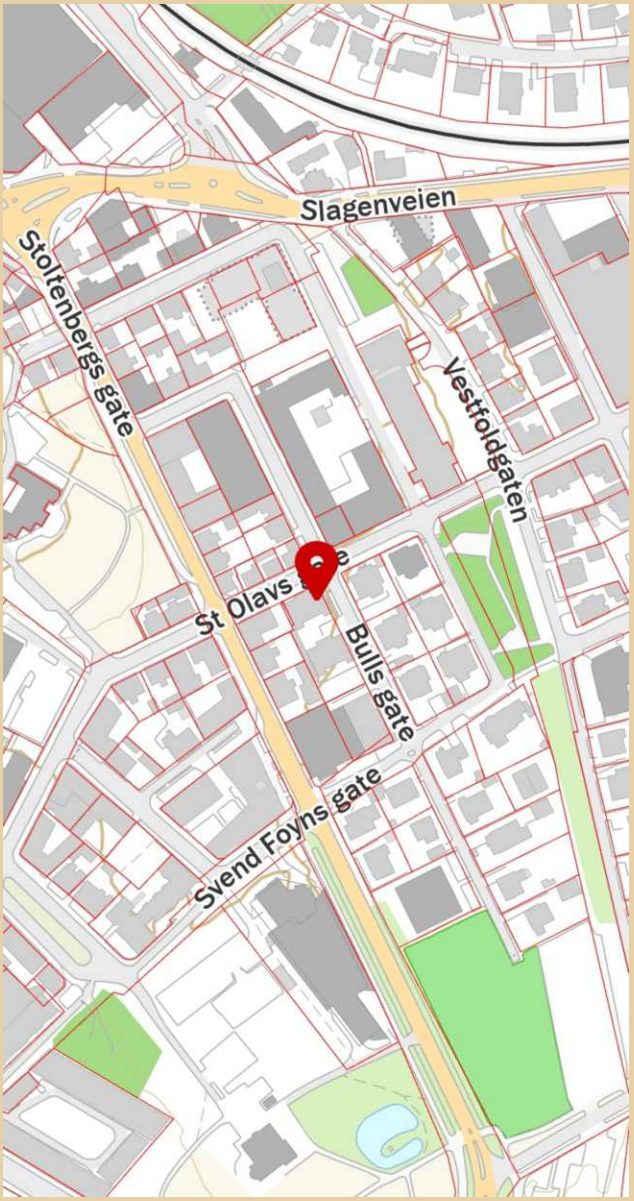
Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

—

Gateparkering
Lett 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Bulls gate 7

Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 155 elever, 9 klasser	11 min 0.9 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	5 min 2.3 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.... 91 elever, 5 klasser	6 min 2.7 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	11 min 0.9 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fylkeshuset Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Olavsgate	2 min
Meny Farmandstredet	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	5 min
Vitusapotek Farmandstredet	6 min
Tønsberg Vinmonopol	5 min

SPORT

Stoltenberggate Balløkke	3 min
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	5 min
Spenst Tønsberg	5 min
WellnessClub Tønsberg	5 min

«Bynært og koselig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

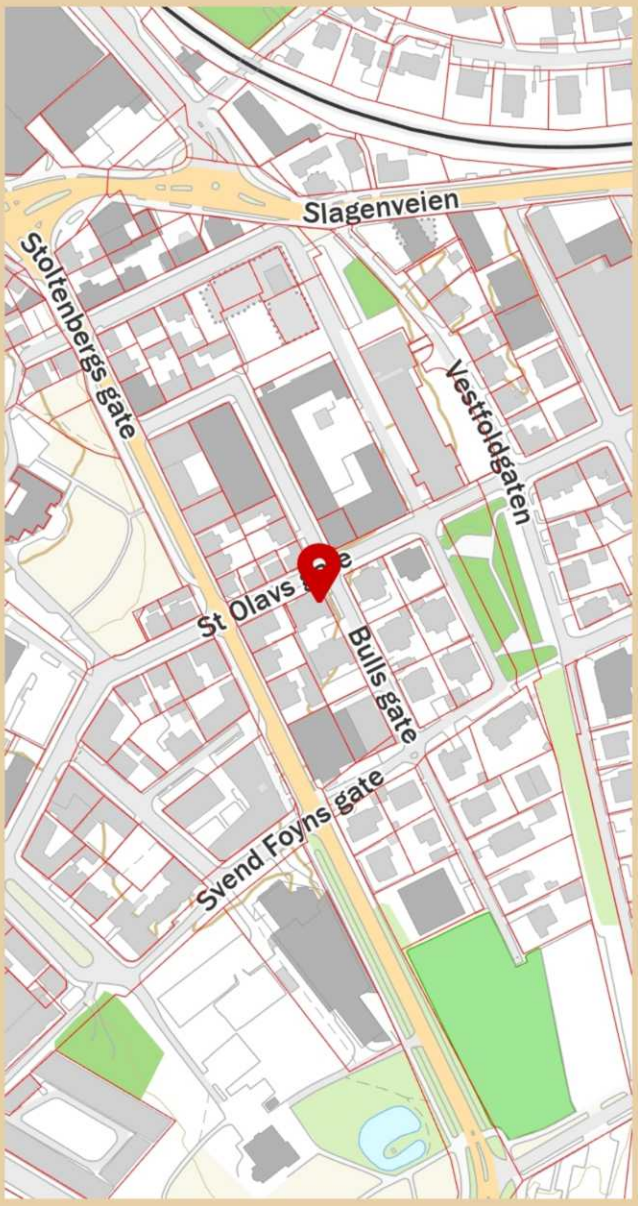
Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

—

Gateparkering
Lett 78/100

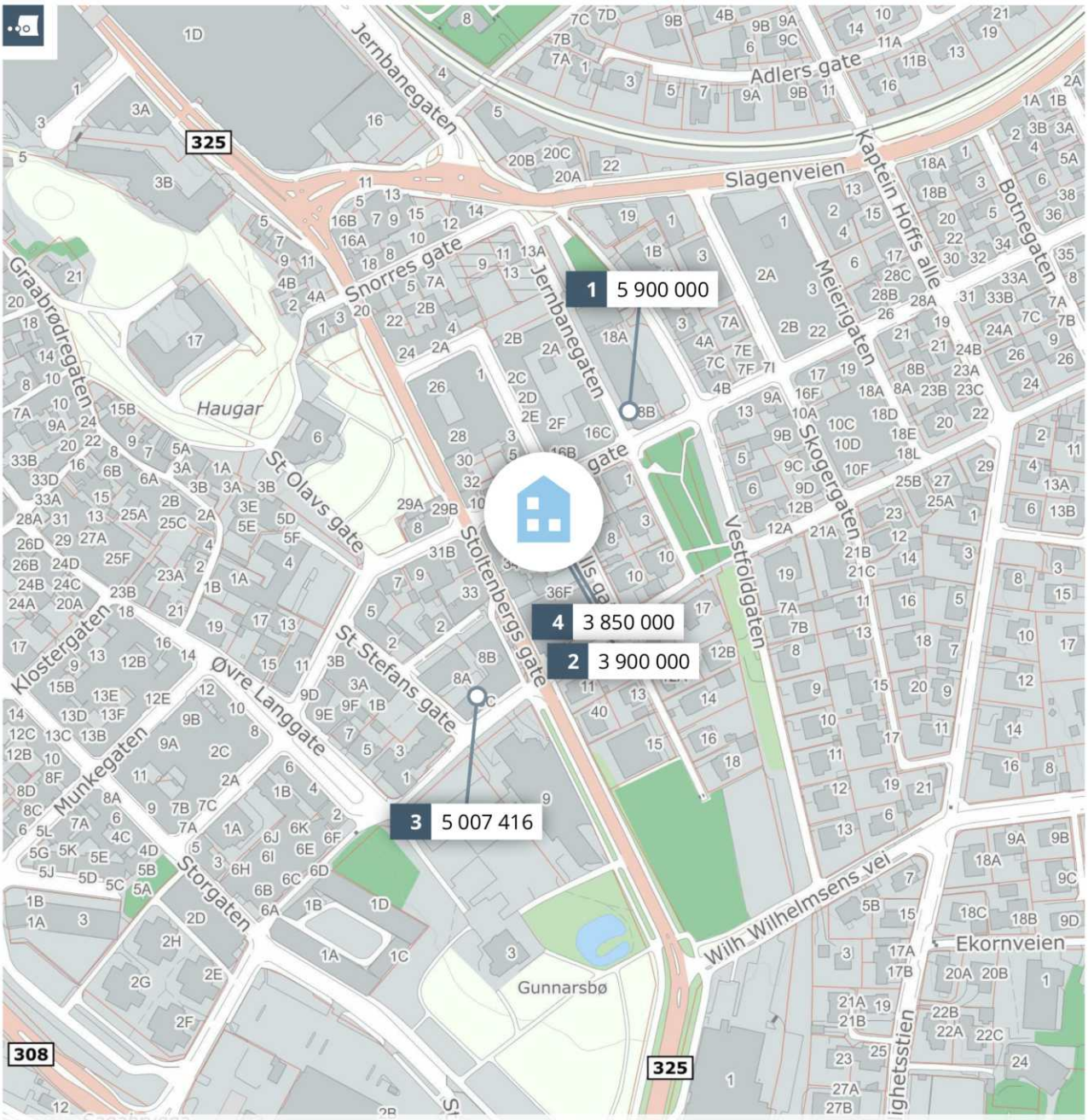
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



FINN

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



Meglers verdivurdering

BULLS GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Larvik Eiendomsmegling AS den 28.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Tvetene Istre.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bulls gate 7, 3110 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 1002 BNR 146 FNR 0 SNR 117 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Engene 1

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	51 807
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	3 m²	- m²	43 m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	2 236
Formue	10 282
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St Olavs gate 18 B 95 m² 2013 5. etg 3 sov				16.08.2024	5 695 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**62 105**
2	Bulls gate 9 81 m² 1982 2. etg 3 sov				04.08.2025	3 975 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**48 148**
3	Svend Foyns gate 8 C 103 m² 2010 3. etg 2 sov				12.05.2025	5 390 000	**5 000 000**	7 416	5 007 416	**48 616**
4	Bulls gate 7 81 m² 1983 2. etg 3 sov				13.04.2026	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**47 531**

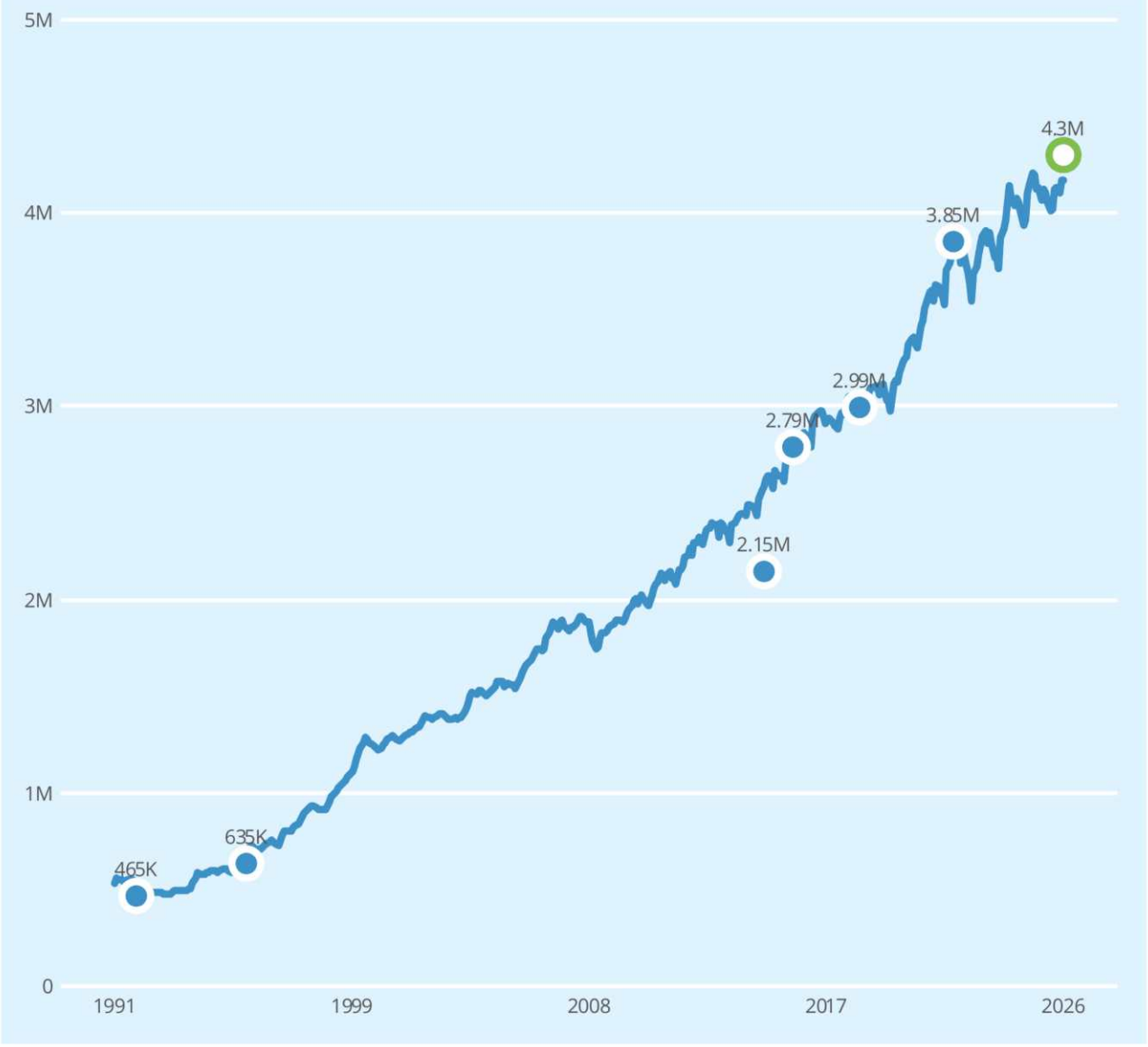
Leiligheten har et bruksareal på 86 kvadratmeter og inneholder gang, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og et bad med kombinert vaskerom. Romløsningen gir en praktisk og funksjonell opplevelse, med lysinnslipp fra store vinduer som skaper en luftig atmosfære. Overflatene er moderne med parkettgulv og lyse vegger, mens kjøkkenet har stilrene fronter og godt med benkeplass. Badet er flislagt og utstyrt med varmekabler, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.04.2022	08.04.2022	04.07.2022	3 590 000	3 850 000	0	3 850 000
26.09.2018	03.10.2018	08.01.2019	2 990 000	2 990 000	0	2 990 000
18.03.2016	04.04.2016	15.06.2016	2 790 000	2 790 000	0	2 790 000
03.02.2015		05.03.2015	1 990 000	2 150 000	0	2 150 000
18.12.1995		18.12.1995	-	635 000	-	635 000
15.11.1991		15.11.1991	-	465 000	-	465 000

Leiligheter til salgs i Engene 1 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

3.6M
3.5M
3 349 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i Engene 1 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

3.5M
3 406 000 Salgspris i snitt
3 321 000 Prisantydning i snitt
3.2M
3.1M

Solgt i snitt i løpet av
107
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

56 515 TØNSBERG kommune i snitt siste 6 mnd

52 797 Engene 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

51 807 Bulls gate 7 Totalpris 4 300 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Larvik	Oppdragsnr.	52260059
Addresse	Bulls gate 7		
Postnr.	3110	Sted	TØNSBERG
Selgers navn	Vilde Dreng		
Selgers navn	Gildwen Le Ferrec		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP0000495640

Våtrom

Initialer selger:
V D
G L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vifte på bad montert av Xpert Installasjon AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Elsikkerhetsdokumentasjon fra Xpert Installasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vifte på bad montert av Xpert Installasjon AS. Varmtvannsbereder i krypkjeller (montert av PEC)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elsikkerhetsdokumentasjon fra PEC Elektro Tønsberg

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
V D
G L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet har byttet tak i August 2022. Utført av Myhre og Sønn.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har bare pristilbud, finner ikke erklaring.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nordre skorstein er i orden og kan brukes. Søndre skorstein er sprukket og må utbedres før bruk. Leiligheten har peis og bruker Nordre skorstein, godkjent i juli 2025.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
V D
G L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert ny komfyrvakt, vifte på bad og utelampe februar 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Xpert Installasjon fra 01.02.2024.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ny ytterdør til alle boligene i bygget.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget ble malt september 2022.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Foretatt måling i 2020, under grenseverdier

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

Signert av *Vilde Dreng*

Signert av *Gildwen Le Ferrec*

Initialer selger:
V D
G L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Bulls gate 7 , 3110 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1002, bnr. 146, snr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14369-1987 **Eiendomsverdi ref nr:** RS1001

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

F

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4- roms leilighet fra 1982 oppført i tradisjonelle mur og trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med tømmermannskledning.
Tak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leiligheten har en terrasse på 43 m2 med utgang fra stue.

Tilhørende leiligheten er det utvendig bod på 3,0 m2.

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:

- sikringsskap 2016
- ytterdør 2022
- malt utvendige fasader 2022
- nytt taktekke 2022
- garderobeskap 2022-2024
- el-vifte bad/vaskerom 2024
- utelampe 2024
- varmtvannsbereder 2024
- komfyrvakt 2024
- vedovn 2025
- taklamper soverom 2025
- malt innvendige overflater 2025-2026 (ikke stue/kjøkken)
- overflatebehandlet terrasse 2025
- himling terrasse 2026

Leiligheten har følgende rominndeling:

- gang 8,3 m2
- soverom 11,2 m2
- soverom 8,0 m2
- soverom 8,7 m2
- bad/vaskerom 3,8 m2
- stue/kjøkken 36,4 m2

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse ut fra stue på 42,8 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten har elementpipe og vedovn.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med fliser på gulv og vegger og malte plater i himling. Ingen dokumenasjon.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Fuktmåling er foretatt i luke på soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i leiligheten.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

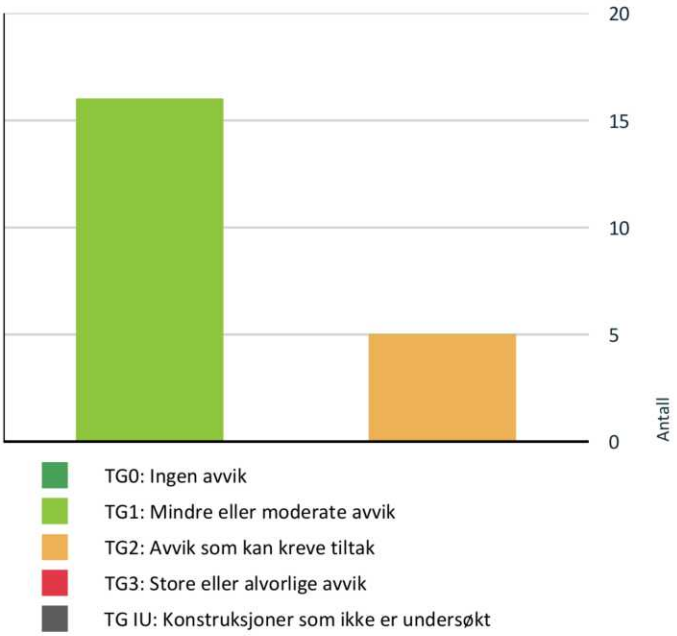
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Boligens energimerking

Beskrivelse

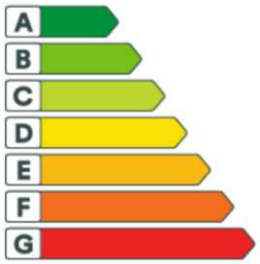
Forenklet energiattest for salg.

Energimerke



Energikarakteren

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer. Belistning/kledning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

Konsekvens/tiltak

Manglende luftspalte kan føre til fuktskader, opprett en luftspalte ved å justere eler kappe belistning/kledning. Sørg før god tetting rundt vinduer og kontroller jevnlig for fuktskade.
Det må regnes med vedlikehold av vinduer for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon/levetid.





TG 2 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må regnes med vedlikehold av dør for å hindre negativ utvikling og om mulig opprettholde funksjon/levetid.



TG 1 Dører - 1

Beskrivelse
Leiligheten har malt hovedytterdør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

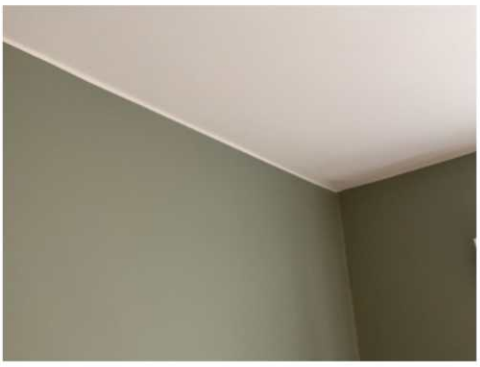
Beskrivelse

Terrasse på 42,8 m2.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett. Innvendige veggoverflater og himlinger bestående av malte plater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har elementpipe og vedovn.

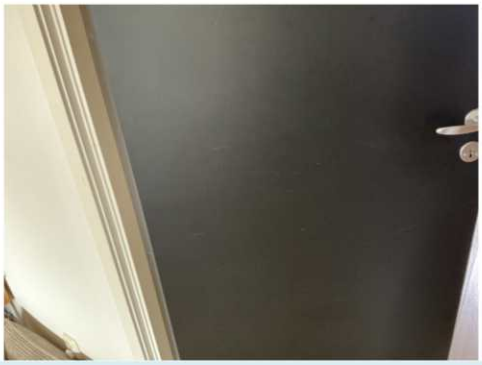


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med fliser på gulv og vegger og malte plater i himling.
Ingen dokumenasjon.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Fall mot sluk er målt til 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket da det er høy terskel mot tilstøtende rom.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i luke på soverom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet består ellers av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2016



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobberrør.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på kobberrør er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i leiligheten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, totalt 11 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

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

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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 varmtvannsbereder, jamfør 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 på at 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



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

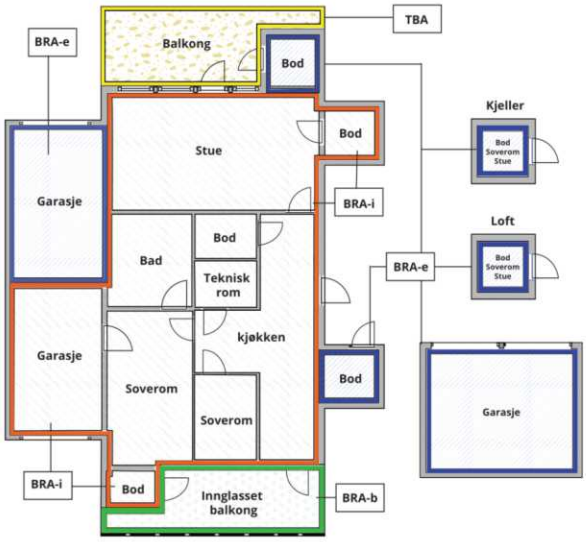
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	83	3		86	43
SUM	**83**	**3**			**43**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod er lagt inn under BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Erland Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	146		117	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bulls gate 7

Hjemmelshaver

Le Ferrec Gildwen, Dreng Vilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i Tønsberg med gangavstand til alt av sentrumsfunksjoner, som buss -og togforbindelser, butikker, kafeer, restauranter bryggeområde. Kort vei til flere kulturtilbud og flotte tur- og friareal områder som Gunnarsbøparken og Haugar.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Bulls gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med fin uteplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RS1001

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 117
Adresse:	Bulls gate 7 3110 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**146**	**0**	**117**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	162127497	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570631 Øst: 580701 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Bulls gate 7	1002	146	0	117

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

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0

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

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**146**	**0**	**0**	Grunneiendom	BULLS GATE 7 - 9	Ja	1025,1	1035,8	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Ja	12		Nord: 6570611,98 Øst: 580709,05 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1002/146/0/127	0
					1002/146/0/119	0
					1002/146/0/217	0
					1002/146/0/129	0
					1002/146/0/117	0
					1002/146	0
					1002/146/0/327	0
					1002/146/0/319	0
					1002/146/0/329	0
					1002/146/0/227	0
					1002/146/0/219	0
					1002/146/0/317	0
					1002/146/0/229	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1002/146/0/229	0
					1002/146/0/227	0
					1002/146	0
					1002/146/0/117	0
					1002/146/0/219	0
					1002/146/0/329	0

				1002/146/0/217	0
				1002/146/0/327	0
				1002/146/0/127	0
				1002/146/0/129	0
				1002/146/0/317	0
				1002/146/0/319	0
				1002/146/0/119	0
Kart- og delingsforretning	27.05.1988	224.056	Avgiver	1002/146	-14,1
			Mottaker	1002/558	14,1
Sammenslåing	18.11.1982	203.038	Mottaker	1002/146	538,7
			Avgiver	1002/147	-538,7
Nymatrikulering	29.03.1911	203.037	Mottaker	1002/146	511,2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162127489	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Tatt i bruk	0	0	0
162127497	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bulls gate	7			Nord: 6570633 Øst: 580704 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1102-Engene 1 Postnummerområde 3110-TØNSBERG
Bulls gate	9			Nord: 6570611 Øst: 580716 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1102-Engene 1 Postnummerområde 3110-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 203.037 M-Målebrevsnummer: 203.038

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
1025,1	Nord: 6570611,98018213 Øst: 580709,04999436 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**146**	**0**	**117**	Seksjon	SEKSJON NR 117	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.11.1982	Nei	Nei			913/10000	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1002/146/0/127	0
					1002/146/0/119	0
					1002/146/0/217	0
					1002/146/0/129	0
					1002/146/0/117	0
					1002/146	0
					1002/146/0/327	0
					1002/146/0/319	0
					1002/146/0/329	0
					1002/146/0/227	0
					1002/146/0/219	0
					1002/146/0/317	0
					1002/146/0/229	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1002/146/0/229	0
					1002/146/0/227	0
					1002/146	0
					1002/146/0/117	0
					1002/146/0/219	0
					1002/146/0/329	0

1002/146/0/217	0
1002/146/0/327	0
1002/146/0/127	0
1002/146/0/129	0
1002/146/0/317	0
1002/146/0/319	0
1002/146/0/119	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162127497	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bulls gate	7			Nord: 6570633 Øst: 580704 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1102-Engene 1 Postnummerområde 3110-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**146**	**0**	**0**	Grunneiendom	BULLS GATE 7 - 9	Ja	1025,1	1035,8	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
	Nei	Nei	Ja	12		Nord: 6570611,98 Øst: 580709,05 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1002/146/0/127	0
					1002/146/0/119	0
					1002/146/0/217	0
					1002/146/0/129	0
					1002/146/0/117	0
					1002/146	0
					1002/146/0/327	0
					1002/146/0/319	0
					1002/146/0/329	0
					1002/146/0/227	0
					1002/146/0/219	0
					1002/146/0/317	0
					1002/146/0/229	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1002/146/0/229	0
					1002/146/0/227	0
					1002/146	0
					1002/146/0/117	0
					1002/146/0/219	0
					1002/146/0/329	0
					1002/146/0/217	0
					1002/146/0/327	0
					1002/146/0/127	0

				1002/146/0/129	0
				1002/146/0/317	0
				1002/146/0/319	0
				1002/146/0/119	0
Kart- og delingsforretning	27.05.1988	224.056	Avgiver	1002/146	-14,1
			Mottaker	1002/558	14,1
Sammenslåing	18.11.1982	203.038	Mottaker	1002/146	538,7
			Avgiver	1002/147	-538,7
Nymatrikulering	29.03.1911	203.037	Mottaker	1002/146	511,2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162127497	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bulls gate	7			Nord: 6570633 Øst: 580704 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1102-Engene 1 Postnummerområde 3110-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 203.037 M-Målebrevsnummer: 203.038

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
1025,1	Nord: 6570611,98018213 Øst: 580709,04999436 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

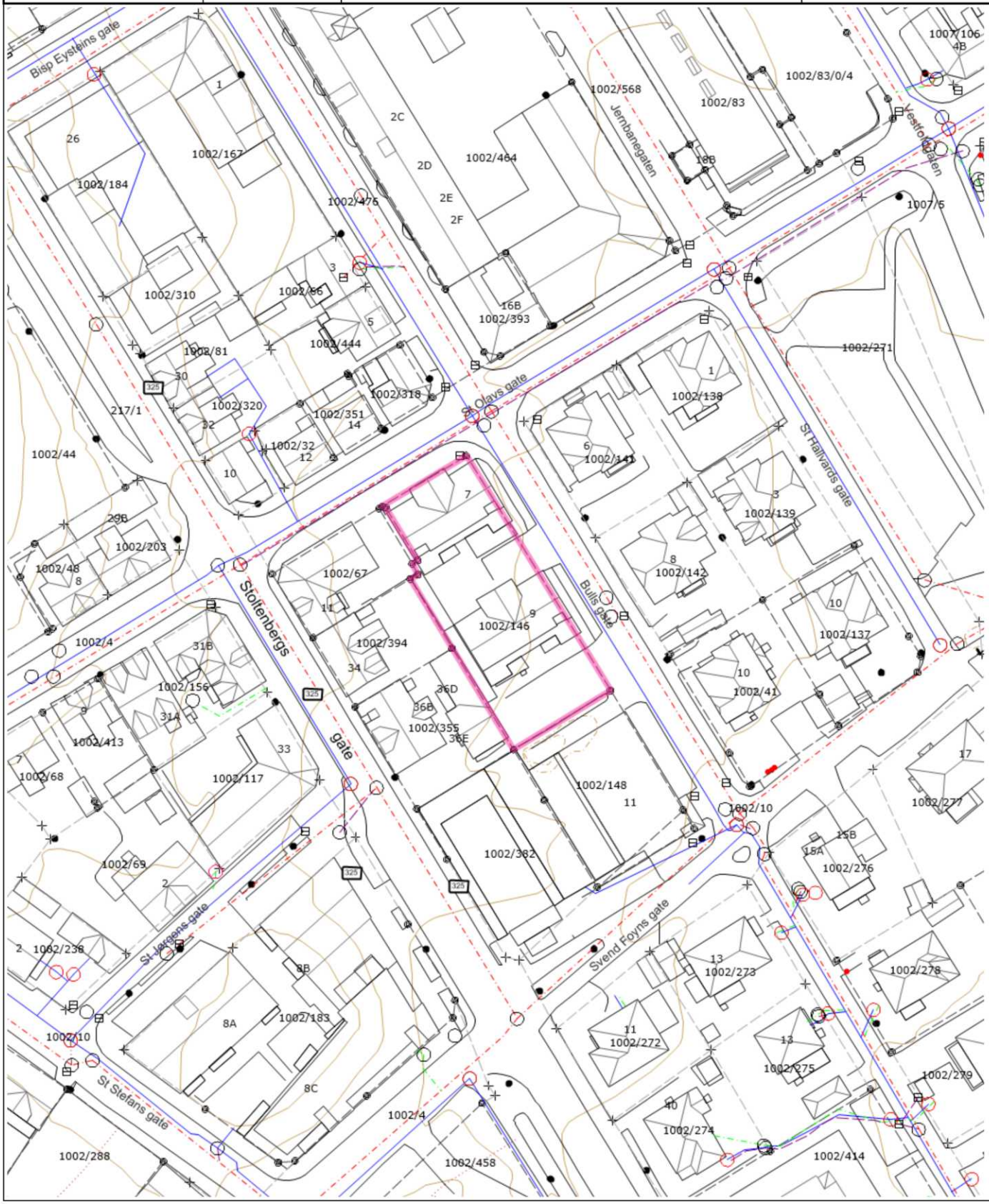
KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

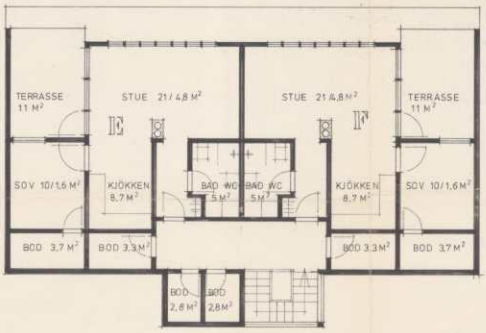
Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 117
Adresse:	Bulls gate 7 3110 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

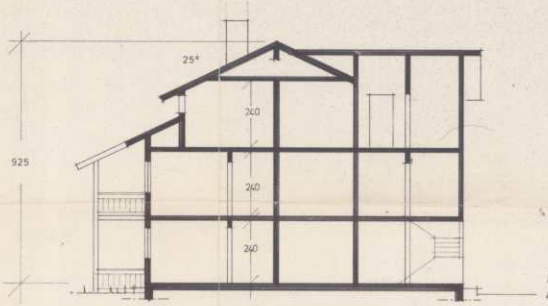


Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Slamavskiller
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



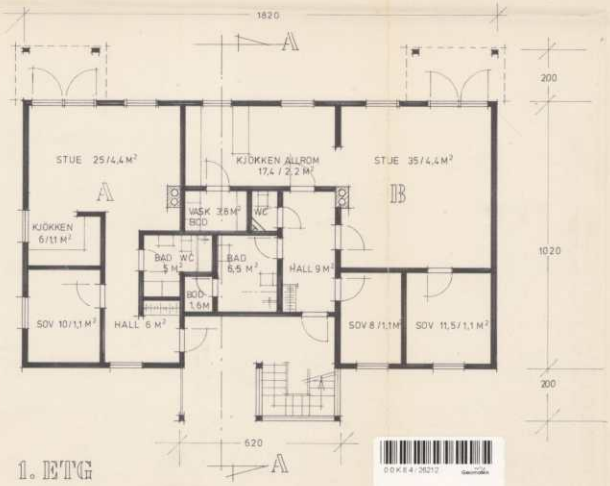
LOFT



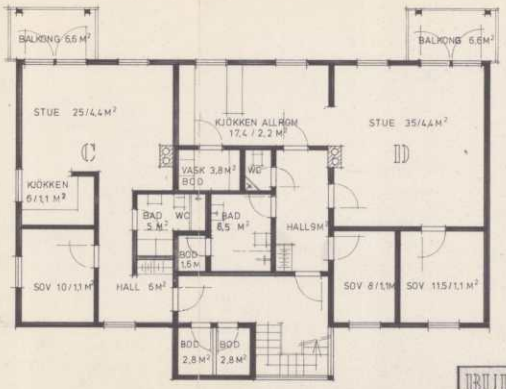
SNITT A-A

Byggesøk. i Tønsberg
4 MAR 1981
Mottatt:
Aktivnr.:

GODKJENT 1/3/1981
Tønsberg Bygningsråd
den 1/3-81 J.nr. 81-1951



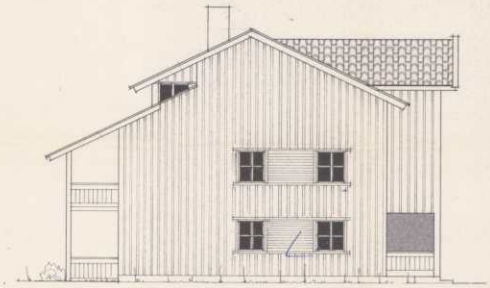
1. ETG



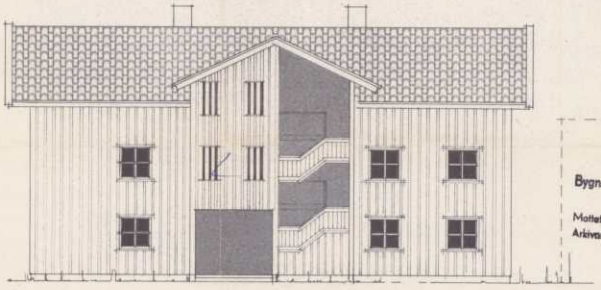
2. ETG

BULLS GT. 7 D.
PLANER SNITT
MÅL 1:100 DATO 26-2-81

A.S HØYER ELLEFSEN
ENTREPRENØRFORRETNING
BYGDØY ALLE 1 — OSLO 2 — TLF. 56 49 70



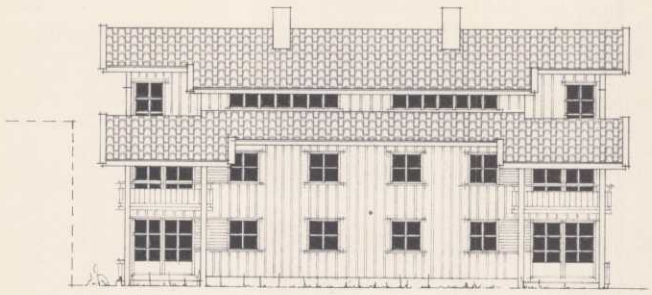
ÖST



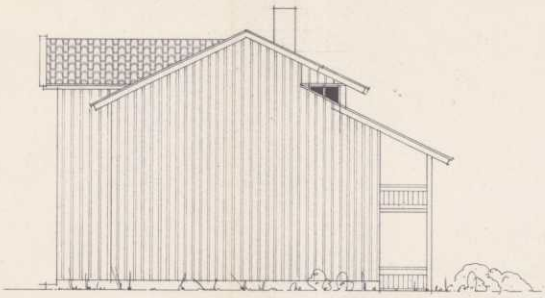
NORD

Bygn. sjef. i Tønsberg
4 MAR1981
Mottatt:
Arkivert

GODKJENT 11.8.1981
Tønsberg Bygningsråd
den 14-5-81 J.nr. 81-1981



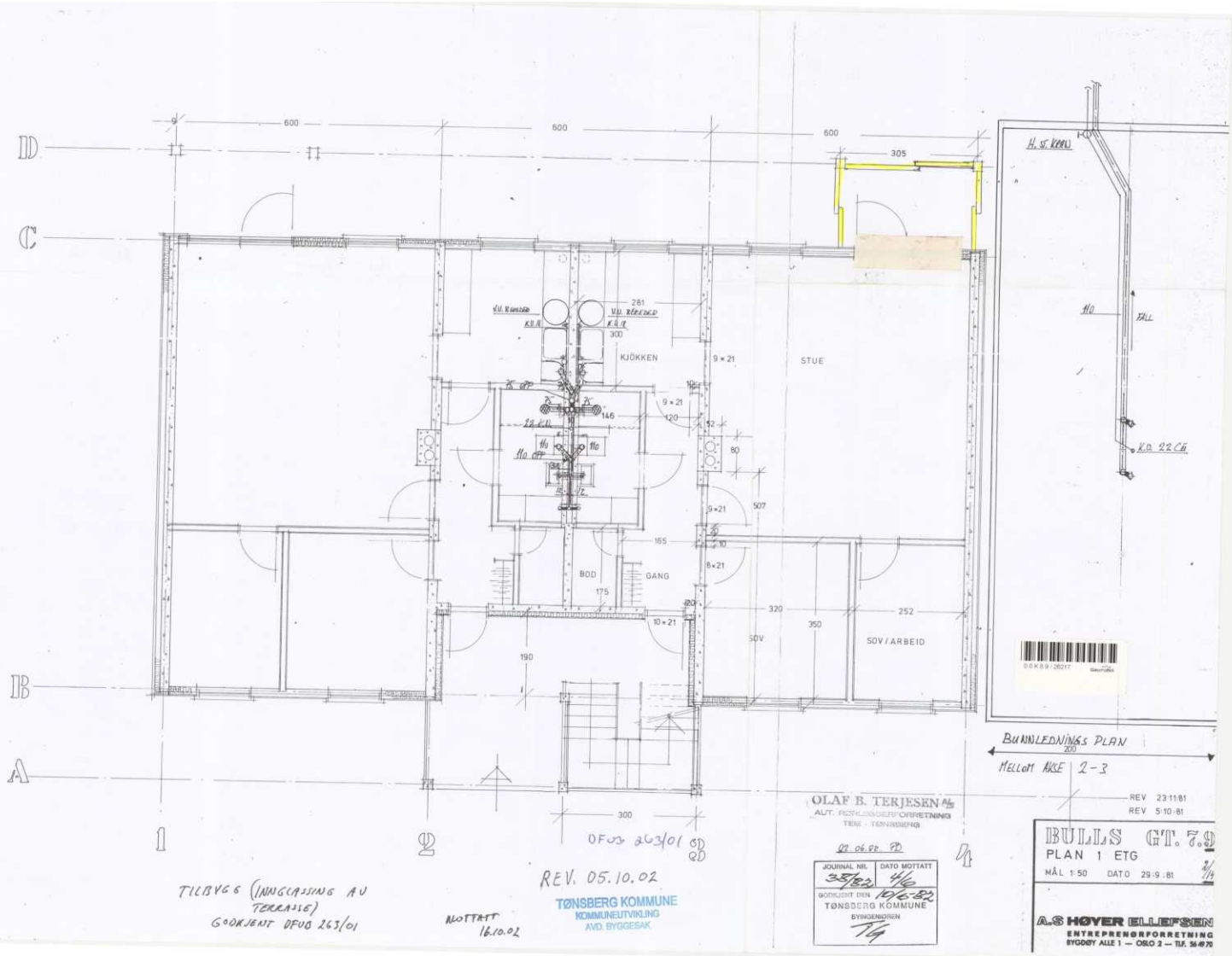
SYD



VEST

BULLS GT. 7.9.
FASADER
MÅL 1:100 DATO 25-2-81

A.S HØYER ELLEFSEN
ENTREPRENØRFORRETNING
SYDDBY ALLE 1 — OSLO 2 — TLF. 56 49 70


KJØKKEN
STUE
BOD
GANG
SOV/ARBEID
600
600
600
305
300
H. S. KANT
FALL
K.O. 22 CM
BUNNLEDNINGS PLAN
MELLOM AKSE 2-3
REV 23.11.81
REV 5.10.81
BULLS GT. 7
PLAN 1 ETG
MÅL 1:50
DATO 29.9.81
A.S HØVER ELLEFSEN
ENTREPRENØRFORRETNING
OLAF B. TERJESEN A/S
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK
REV. 05.10.02
TILBYGG (INNGLASSING AV TERRASSE)
GODKJENT OFUG 263/01
MOTTATT 16.10.02

- YTTERVEGG FLYTTES 1400mm
- SAMME ESTETISKE UTFØRELSE AV FASADE



LOFT

00K8D/26221 Geomatikk

BULLSGT 7

DFUM 213/05

1002/146 S. 327

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD: BYGGESAK
11.08.05

VEDLAGTE TEGNINGER OG
TILTAKSPLANER ER FOREVIST REPRESENTANTER
I STYRET AV SAMEIE BULLSGT. 7.

Line M. Otterlei
Carl Meyer

01-01

ØST

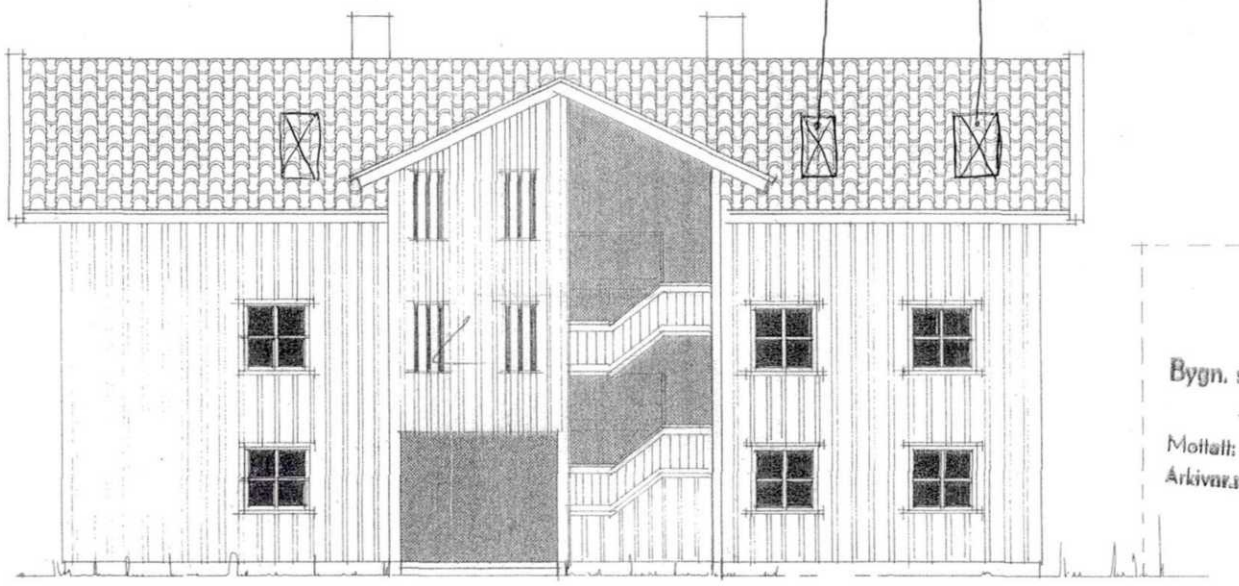


SYD

BULLSGT 7
1002/146 S. 327

DFOM 213/05
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALUTVIKLING
AVD. BYGGESAK
11.08.05

E - 01 - 01



Bygn. sjef. i Tønsberg
4 MAR 1981
Mottatt:
Arkivnr.:

NORID

00K8F / 26223 Geomatikk

GODKJENT 11/3-198
Tønsberg Bygningsråd
den 14/5-81 J.nr. 41-1981

Utskriftsdato: 04.05.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	117
Adresse	Bulls gate 7, 3110 TØNSBERG								

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	501.00	1/1	0 %	501,00 kr	250,50 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-276,60 kr
Tillegg volum restavfall	25%	2 stk	1800.00	1/12	0 %	300,00 kr	150,00 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	781,42 kr
Målt forbruk vann - Bolig	15%	32.42 m^3	20.13	1/1	0 %	652,45 kr	652,36 kr
Forskudd vann - VM	15%	68 m^3	22.21	1/1	0 %	1 510,04 kr	755,02 kr
Innbetalt forskudd vann - VM	15%	-32.5 m^3	20.13	1/1	0 %	-654,06 kr	-654,07 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	1 403,57 kr
Målt forbruk avløp - Bolig	15%	32.42 m^3	30.62	1/1	0 %	992,84 kr	992,70 kr
Forskudd avløp - VM	15%	68 m^3	31.56	1/1	0 %	2 145,81 kr	1 072,90 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM	15%	-32.5 m^3	30.62	1/1	0 %	-995,30 kr	-995,30 kr
					Sum	**11 957,58 kr**	**5 976,50 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1002	**146**	**0**	**117**	**Bulls gate 7**

Legalpant

Restanse pr. 31.03.2026	**Kr 0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2026**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2026**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2026**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2026**

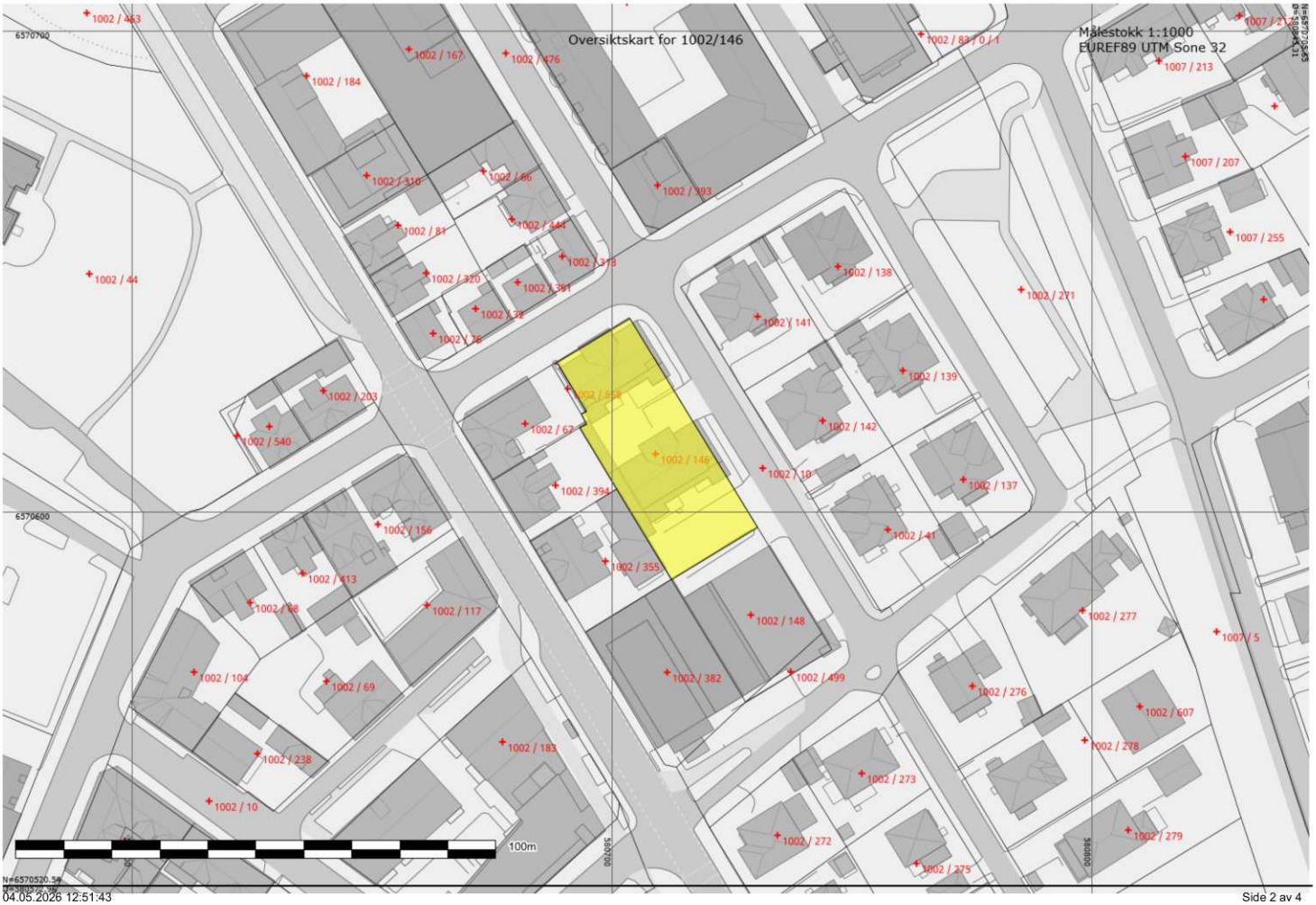
Tønsberg kommune

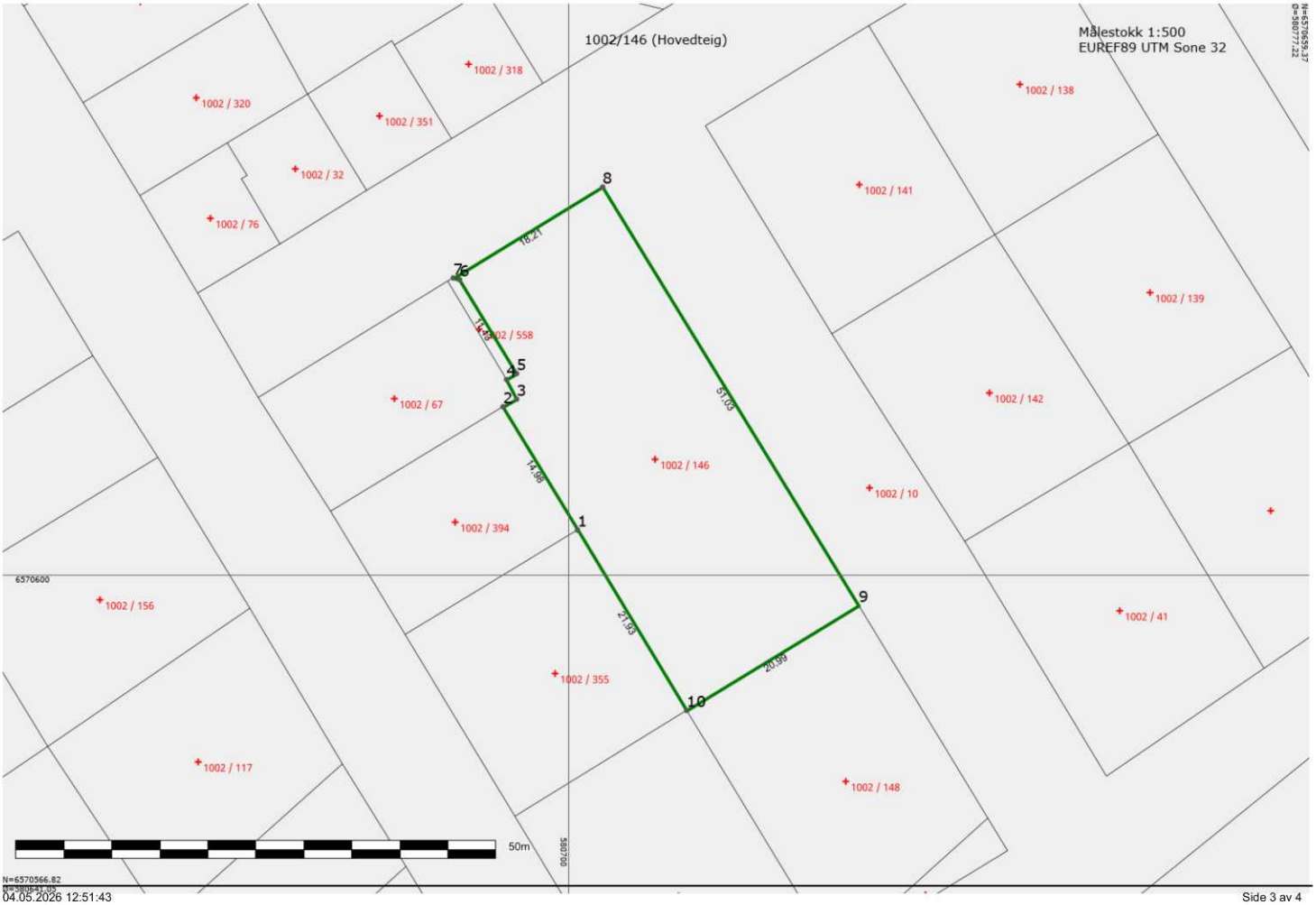
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**146**	**0**	**117**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 1002/146
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
1002 / 463
1002 / 167
1002 / 476
1002 / 184
1002 / 316
1002 / 86
1002 / 393
1002 / 83 / 0 / 1
1007 / 213
1007 / 207
1002 / 87
1002 / 444
1002 / 44
1002 / 320
1002 / 313
1002 / 361
1002 / 138
1002 / 271
1007 / 255
1002 / 141
1002 / 78
1002 / 203
1002 / 139
1002 / 62
1002 / 142
1002 / 540
1002 / 146
1002 / 10
1002 / 394
1002 / 137
1002 / 156
1002 / 41
1002 / 413
1002 / 355
1002 / 38
1002 / 117
1002 / 148
1002 / 277
1007 / 5
1002 / 104
1002 / 69
1002 / 382
1002 / 499
1002 / 276
1002 / 607
1002 / 183
1002 / 278
1002 / 238
1002 / 273
1002 / 10
1002 / 272
1002 / 279
1002 / 275
100m


1002/146 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
1002 / 318
1002 / 320
1002 / 351
1002 / 32
1002 / 76
1002 / 138
1002 / 141
1002 / 139
1002 / 142
1002 / 10
1002 / 41
1002 / 558
1002 / 67
1002 / 146
1002 / 394
1002 / 156
1002 / 355
1002 / 117
1002 / 148
8
7
6
5
4
3
2
1
9
10
18.21
51.03
14.98
21.93
20.99
6570600
50m
N=6570566.82

Areal og koordinater

Areal: 1025,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570611,98 Øst: 580709,05

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570604,64	580700,96	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,98	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570617,46	580693,20	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,62	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570618,24	580694,62	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			2,30	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570620,28	580693,56	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,23	Ikke hjelpelinje		13	
5	6570620,91	580694,62	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			11,43	Ikke hjelpelinje		13	
6	6570630,67	580688,68	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			0,69	Ikke hjelpelinje		13	
7	6570630,85	580688,01	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			18,21	Ikke hjelpelinje		13	
8	6570640,30	580703,58	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			51,03	Ikke hjelpelinje		13	
9	6570596,80	580730,26	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,99	Ikke hjelpelinje		13	
10	6570585,89	580712,33	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,93	Ikke hjelpelinje		13	

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bullsgate 7-9, 3100 Tønsberg.		2	146/147	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	27/2-1981	dato 14/5-1981 sak 118/1981

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/S Høyer Ellefsen	Bygdøy Allé 1, Oslo 2	564970

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/S HØyer Ellefsen	Bygdøy Allé 1, Oslo 2	564970

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
A/S Høyer Ellefsen	Bygdøy Allé 1, Oslo 2	564970

Grunnflate 396 m² - 3 etasjer

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tønsberg, den 20/10-1983

Per Engeseth
bygningssjefen
avd.arkitekt

Gjenpart:
Skattetakstnemnda
Kemneren
Revisor
Fylkesskattesjefen

00K7Z/26207 Geomatikk

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nr. 2129 Sem & Stenersen A/S, Oslo

Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**146**	**0**	**117**

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	117
Adresse	Bulls gate 7, 3110 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
115497	12859	15.09.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	65	15.09.2025
07978588	103	13.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	65	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Saksnummer	2025/2890
Dokumentdato	14.04.2025
Kontrolldato	31.03.2025
Saksbehandler	Jonas Skjelstad
Gnr/bnr.	1002/146/0/117
Adresse	Bulls gate 7
Leilighet	H0101

VILDE DRENG
Bulls gate 7
3110 TØNSBERG

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Bulls gate 7, bruksenhet H0101, 3110 TØNSBERG den 31.03.2025

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: VILDE DRENG
For brannvesenet: Jonas Skjelstad

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp - 64903 - Nordre skorstein
1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Tak
Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Anmerkninger
Følgende forhold ble anmerket:

Definisjon av anmerkninger
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Anmerkning:
Skorsteinsløp - 87260 - Søndre skorstein (Leca)

1. 1.etg
Skorsteinen er sprukket innvendig.
Dersom skorsteinsløpet skal benyttes må dette utbedres.

Andre forhold:

Skorsteinene er kontrollert i H0101, H0201, H0301, på loft og over tak.
Nordre skorstein er funnet i orden.
Søndre skorstein må settes i godkjent stand dersom den skal benyttes.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30.05.2025 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2025/2890** ved svar.

Spørsmål rettes til Jonas Skjelstad på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 06**.

Med vennlig hilsen

Jonas Skjelstad
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Jonas Skjelstad brannforebygging@vibr.no

Sendt

Mottakere

gildwen.lf@gmail.com

Kopimottakere

bullsgate79@styrerommet.no

Hei

Saksnummer 1020014 og 2023/3216 er samme tilsynssak utført 15.09.2022. Vi endret nummereringsmetode i 2023, og dermed "byttet" saken nummer til 2023/3216. Det var Morten Jensen for VIB som hadde saken den gang. Tilsynet ble lukket etter dialog med eier og håndverker.

Vi vet at en feil i vårt system tidligere ved noen tilfeller sendte ut ugyldige purringer ved en feil. Dersom dere har mottatt purringer på disse saksnummerene, ber vi dere se bort fra dem.

Ny kontroll av undertegnende 31.03.2025 i Bulls gate 7 avdekket at det fremdeles mangler stigesikring. Det er dette forholdet som er påpekt. Derfor rapport og purring i saksnummer 2025/2890.

Kan se ut til at stigesikring kun ble montert i Bulls gate 9 etter forringe tilsyn i 2022.

Tidligere avvik i saksnummer 2023/3216 ang manglende plattform mellom nedre og øvre tak er funnet i orden både i Bulls gate 7 og 9.

Håper dette var oppklarende.

Bare ta kontakt hvis det skulle være noen spørsmål.

Hilsen

Jonas Skjelstad

Brannforebygger / Forebyggende avdeling

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Postadresse: Ollebukta 6, N-3126 Tønsberg

Sentralbord: 33 00 36 00 Mobil: 982 63 006

Besøk oss gjerne på facebook:

www.facebook.com/brannvesenet

eller web: www.vibr.no

Husk å sjekke røykvarsleren.

02. juni 2025 kl. 07:52 skrev #VIB Feier:

Ønsker deg en fin dag

MVH

Mona Larsen

Feiermester/Forebyggende Avdeling

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Postadresse: Ollebukta 6, N-3126 Tønsberg

Sentralbord: 33 00 36 00 Mobil: 952 57 334

Besøk oss gjerne på facebook:

www.facebook.com/brannvesenet

eller web: www.vibr.no

Husk å sjekke røykvarsleren.

Fra: Gildwen LE FERREC <gildwen.lf@gmail.com>
Sendt: lørdag 31. mai 2025 12:45
Til: #VIB Feier <feier@vibr.no>; Morten Jensen <morten.jensen@vibr.no>
Kopi: bullsgate79@styrerommet.no; Einar Flogeland <einar.flogeland@gmail.com>; myhreogsonn@gmail.com; Fredrik Høienholm <fredrik.hoienholm@gmail.com>
Emne: Re: saksnummer: 2023/3216
Viktighet: Høy

Hi Mona og Morten,

Jeg har aldri hørt tilbake fra dere angående dette.

Min samboer har fått vurdering for å installere peis hos oss (BG7, H0101) og da kom Jonas SKJELSTAD fra brannvesenet for vurdering.

Deretter fikk vi en e-post angående samme problem OG purring også.

Jeg trodde denne saken var løst og avklart men det ser ut som noe mangler her hos dere i internt kommunikasjon.

Jeg vedlegger de 2 eposter Vilde DRENG (Samboeren min) fikk og jeg ber dere å vurdere igjen da det var avklart av Myhre & Sønn at dette burde være godkjent takkonstruksjon.

Igjen, jeg ber dere å vurdere saken grundig og i sin helhet. Gjerne bekreft tilbake om Myhre & Sønn har feil i sin vurdering av tak, eller om dere godkjenne konstruksjonen.

Det gjelder sak **1020014, 2023/3216, og 2025/2890**.

Vedlagt:

- filene vi fikk i digipost Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg (31.03.2025) sak **2025/2890**

- bilder fra taket (tatt i August 2023, 1 år etter tak oppussing)

- forrige epost til dere (som det står her i tidligere epost korrespondanse)

- Forrige rapport sendt i 2022 til Odd Are Engen sak **1020014**



Med vennlig hilsen,

—

Gildwen LE FERREC
Styreleder Sameiet Bulls gate 7 & 9
M: +47 984 93 182

Sameiet Bulls Gate 7 & 9
Org. 890 890 172



On 23 Jan 2024, at 12:43, #VIB Feier <feier@vibr.no> wrote:

Hei Morten

Ser du på denne og behandler saken.

MVH

Mona Larsen

Feiermester/Forebyggende Avdeling

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Postadresse: Ollebukta 6, N-3126 Tønsberg

Sentralbord: 33 00 36 00 Mobil: 952 57 334

Besøk oss gjerne på facebook:

www.facebook.com/brannvesenet

eller web: www.vibr.no

Husk å sjekke røykvarsleren.

Fra: Gildwen LE FERREC <gildwen.lf@gmail.com>
Sendt: tirsdag 23. januar 2024 09:48
Til: #VIB Feier <feier@vibr.no>; #VIB Post <post@vibr.no>
Kopi: #VIB Brannforbygging <brannforebygging@vibr.no>; bullsgate79@styrerommet.no
Emne: Re: saksnummer: 2023/3216

Hei Mona,

Jeg har sendt flere epost til dere uten svar. Jeg er ny styrelederen og har tatt grep i denne melding først gang den kom i Mai.

Det ser ut som flere i vår sameiet har fått samme post angående avvik.

Lars Martin fra Myhre & Sønns har allerede svart til oss at det var ikke noe problem.

Se vedlagt epost til dere også epost fra Lars Martin:

Vær så snill og sjekk alle informasjon og kom tilbake til oss med klar beskjed om hva er forventet og må gjøres.

Jeg synse vi har gjort det vi kan akkurat nå?

Takk.

Med vennlig hilsen,

—

Gildwen LE FERREC
Styreleder Sameiet Bulls gate 7 & 9
M: +47 984 93 182

Sameiet Bulls Gate 7 & 9
Org. 890 890 172



On 23 Jan 2024, at 07:01, #VIB Feier <feier@vibr.no> wrote:

Hei

Som du ser under så har vi sendt en purring å tilbakemelding etter tilsyn med fyringsanlegg i deres bolig til tidligere styreleder. Men fikk beskjed om å sende den videre til deg. Har vedlagt rapport og purringen.

Hører fra deg.

Ønsker deg en fin dag

MVH

Mona Larsen

Feiermester/Forebyggende Avdeling

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Postadresse: Ollebukta 6, N-3126 Tønsberg

Sentralbord: 33 00 36 00 Mobil: 952 57 334

Besøk oss gjerne på facebook:

www.facebook.com/brannvesenet

eller web: www.vibr.no

Husk å sjekke røykvarsleren.

Fra: Odd Are Engen <areengen54@gmail.com>
Sendt: mandag 22. januar 2024 15:20
Til: #VIB Feier <feier@vibr.no>
Kopi: Odd Are Engen <areengen54@gmail.com>
Emne: Fwd: sakser. 2023/3216

Videresendt melding:

Fra: Odd Are Engen <areengen54@gmail.com>

Emne: sakser. 2023/3216

Dato: 22. januar 2024 kl. 15:17:52 CET

Til: feier@vibr.o

Kopi: Odd Are Engen <areengen54@gmail.com>

Jeg har ikke noe ansvar for dette Samreiet lenger, vennligst kontakt den nye formannen:

Gildwen Le Ferrec
Bulls gate 7
3110 Tønsberg

mob. 98493182

mvh
Are Engen

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/2890
Dokumentdato	15.08.2025
Kontrolldato	31.03.2025
Saksbehandler	Jonas Skjelstad
Gnr/bnr.	1002/146/0/117
Adresse	Bulls gate 7
Leilighet	H0101

VILDE DRENG
Bulls gate 7
3110 TØNSBERG

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Bulls gate 7, bruksenhet H0101, 3110 TØNSBERG
Gårds og bruksnr: 1002/146/0/117

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 31.03.2025.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Jonas Skjelstad
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Feie og tilsynsopplysninger:

3905-1002/146/0/117
Adresse
Bulls gate 7
3110 Tønsberg

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 31.03.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	31.03.25	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Larvik Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Larvik v/Carina Mathiesen Jøreng
Postboks 81, 3251 LARVIK
E-post: carina.mathiesen@privatmegleren.no

Deres ref.: 52260059 . Vår ref.: 0445-1-117 Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bullsgate 7 & 9
Organisasjonsnr:	890890172
Seksjonseier:	Le Ferrec, Gildwen
Medeier:	Dreng, Vilde
Leilighetsnummer:	117
Adresse:	Bulls Gate 7, 3110 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	117
Gnr.	1002
Bnr.	146

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 495640.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplass. Alle seksjoner har tillagt bruskrett til parkeringsplass for 1 bil. Viser til ¤6 i vedtektene. Passord for å åpne tredjepartsopplysningene i portalen er: 111188

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 6 708,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 708,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	286,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 282,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

07 juni 2010
Rev. 14 desember 2023

ORDENSREGLER
Sameiet Bullsgate 7-9

1 Innledning.

1.1 Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, **enten man eier eller leier**. Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

2 Alminnelige ordensregler.

2.1 Alle som bor i Sameiet skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt.

3 Leiligheten og boområdet.

3.1 Det skal være ro i boligen og boområdet mellom kl. 23.00 og 07.00.

3.2 Bruk av radio/TV/musikkanlegg/ skal tilpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.

3.3 Boring, hamring, musikkøvelser eller annen støyende aktivitet er bare tillatt mellom kl. 08.00 og 21.00.

3.4 Ved spesielle anledninger skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles i god tid.

4 Dyrehold.

4.1 Generelt gjelder at husdyr ikke skal være til sjenanse eller ulempe for naboer. Det er båndtvang på sameiets eiendom. Eventuelle ekskrementer må fjernes umiddelbart.

5 Søppel håndtering.

5.1 All søppel skal pakkes godt inn og kastes i søppelkonteiner. Alt avfall skal sorteres etter de tilgjengelige avfallsgrupper som finnes i sameiet (matavfall, papiravfall, restavfall og lignende).

5.2 Alt avfall som ikke kan ansees som normalt husholdingsavfall (møbler, elektriske artikler, klær, byggematerialer og lignende) skal ikke kastes ved søppelkonteinerne. Det er den enkelte beboers ansvar å kvitte seg med dette, ved for eksempel en gjenvinningstasjon.

5.3 For øvrig skal alle fellesareal, samt inngangsparti til enhver tid holdes fn for søppel og uvedkommende gjenstander.

6 Vannkraner og frostskader.

6.1 Alle rom i leilighetene må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser.

7 Dugnader

7.1 Sameiere deltar på sameiets årlige dugnad. De som eventuelt ikke kan delta **får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest to — 2 - uker etter disse**. Sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver. **De som ikke melder tilbake** at de ikke kan delta og ikke avtaler/utfører andre ordninger, **vil få en gebyr pålydende 500,- fem hundre kroner.**

8 Sameiets vedtekter.

8.1 Det vises forøvrig til vedtektene som også inneholder bestemmelser om plikter og ansvar som påhviler den enkelte sameier(ref. "Vedtekter for boligsameiet Bullsgt. 7-9, Tønsberg", datert 08. desember 1982).

Sameiet Bulls Gate 7 & 9
Org. 890 890 172



Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BULLSGATE 7 & 9

Organisasjonsnummer: 890890172
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Peppes Pizza, 2. Etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> [Gildwen] er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> [Einar] og [Anders] er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Årsrapport og årsregnskap

Sameiet har kontroll på økonomien, og i 2025 hadde vi et underskudd på 138 864 kr.

Dette skyldes planlagt vedlikehold/oppgradering av bakgården og ble finansiert av oppsparte

midler.

- Sameiet hadde per 31.12.2025 **63 067 kr** i egenkapital og tilfredsstillende likviditet.
- Sameiet har ikke gjeld.
- Sameiets største utgifter er:
- TV og Viken Fiber: **68 964 kr**
- Forsikringspremier: **70 670 kr**
- Brøyting: **21 793 kr**
- Styret mottar **10 000 kr** i kompensasjon for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Ekstra penger kan overføres til sparekontoen.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [10.000] fra i fjor.

Styrets innstilling
Einar og Fredrik foreslår å sette den til 11.000kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [11.000]
> ✓ **Vedtatt.**

5. Oppsummering av 2025

1. **Oversikt over styret:**

Gildwen Le Ferrec / Styreleder
Einar Flogeland / Styremedlem
Fredrik Høienholm / Styremedlem

2. **Forretningsførsel og revisjon:**

OBOS Forvaltning står for forretningsførsel og revisjon.

3. **Bygninger og forsikring:**

Sameiet består av to bygninger, med seks seksjoner per bygg, samt ett fellesområde, parkering og utebodareal

Hele sameiet er forsikret gjennom IF Forsikring.

4. **Økonomi for foregående år:**

Sameiet har kontroll på økonomien, og i 2025 hadde vi et underskudd på 138 864 kr.

Dette skyldes planlagt vedlikehold/oppgradering av bakgården og ble finansiert av oppsparte midler.

• Sameiet hadde per 31.12.2025 **63 067 kr** i egenkapital og tilfredsstillende likviditet.

• Sameiet har ikke gjeld.

• Sameiets største utgifter er:

• TV og Viken Fiber: **68 964 kr**

• Forsikringspremier: **70 670 kr**

• Brøyting: **21 793 kr**

• Styret mottar **10 000 kr** i kompensasjon for 2025.

Det er lagt opp til et balansert budsjett for 2026 (kostnader = inntekter), og det er ikke planlagt økning i felleskostnader for 2026.

Det er heller ikke planlagt store investeringer eller oppgraderinger.

5. **Styremøter og styrets arbeid:**

Styret har gjennomført 4 møter og befaringer i 2025, inkludert budsjettmøtet. Møtene har omfattet kontroll av fakturaer, fellesområdet renovasjon, vurderinger og ulike planleggingsoppgaver.

6. **Vedlikehold av bygningsmassen:**
Sameiet har en vedlikeholdsplan som følges. Målsettingen er at dette skal finansieres over drift uten ekstraordinære innbetalinger.

• Sameiet fikk nytt tak og nymalte kledning trepaneler i august 2022. Bygningsmassen er dermed i god stand.

• Utelys skiftet i 2023.

• I 2025 fikk vi splitterny fellesområdet som er ren og kan brukes J

• Planlagt vedlikehold 2026:

1.Kryptkjeller dører/kjellerlem (priser er mottatt, og arbeidet vil bli gjennomført)

2.Vurdere oppgradering til nye seriekoblede brannvarslere (løsninger kartlegges, planlagt for andre kvartal eller tredje kvartal)

Det som gjenstår på vedlikeholdslisten, er bodene, som bør vurderes i fremtiden.

7. **Oppfølging av arbeidsplan:**
Planen er å følge utviklingen i fellesområdet og samtidig oppgradere det seriekoblede brannvarslingsanlegget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt / ok
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Tiltak i utetrapp

Fremmet av: Lisbeth Merete Jensen

Tappa er svært glatt ved snøfall, is og når det regner. Dette er ikke bare farlig for oss som bor her og er klar over problemet, men også for besøkende. Noe må gjøres her før neste vinter!

Styrets innstilling
Styret mener at sandbelegg ikke er optimalt med tanke på trappevask. Vi foreslår at beboere fjerner snø mer effektivt, og at det i løpet av en høstdugnad legges antiskliteip.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Innhente informasjon om hva som kan gjøres med flisene og få det gjort, enten på dugnad eller av fagfolk.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret mener at sandbelegg ikke er optimalt med tanke på trappevask. Vi foreslår at beboere fjerner snø mer effektivt, og at det i løpet av en høstdugnad legges antiskliteip.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Bytte av terrassedører og vinduer

Fremmet av: Lisbeth Merete Jensen

Er det flere i sameiet som trenger å få byttet terrassedører og vinduer? Da kan det være gunstig at vi slår oss sammen og innhenter felles tilbud. Er det interesse for dette?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Er det felles interesse for å innhente anbud på bytte av terrassedører og vinduer?

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret skal innhente tilbud fra én eller flere leverandører i mai. Når ny eier i bygg 7 H0201 har overtatt, kan vi ta kontakt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Bytting av brannvarsler med seriekobling

Fremmet av: Anders

Styrets innstilling
Vi burde oppdatere og få nye moderne som faktisk fungerer. Forrige pris var ca.12.000 NOK.

Forslag til vedtak:
Ja, styret skal se på det ila våren

✓ **Vedtatt.**

9. Dugnad 25. April 2026

Oppgaver:

- Vasking rundt søppelkassene og søppelkassene selv (1t maks 2stk)
- Koste / feie av strø på parkeringen (1t maks 3-4stk)
- Fjerne søppel rundt sameiet (30mn maks 2-3stk)
- Kutte ytterst hekk mot parkering og hovedgate (1t maks 2stk)
- Vaske trappene godt (1t maks 2stk / bygg)
- Male over listene på inngangsdørene (forslag fra Trond BG7 H0301) (1-2stk, 2t)
- Fellesområdet - gress, rake, gjødsel, og vanne. Kanskje kalk mot moss?
- Og litt mere når vi er på stedet

Forslag til vedtak:
Gildwen skal poste på Vibbo med agenda så at vi kan planlegge hvem kommer og hva kan bli gjort

✓ **Vedtatt.**

10. Planlegging Årsmøtet 2027 og Dugnad 2027

Forslag til vedtak:
Årsmøtet 2027 den 15. April 2027, kl18-20. Dugnaden 2027 den 24. April 2027 kl.10 til kl.13

✓ Vedtatt.

Tønsberg 20/4-26

FREDRIK HEIEMHOLM

Tønsberg 22/4-26

Tønsberg
22/4-26

Gildwen LE FERREC

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BULLSGATE 7 & 9

Organisasjonsnummer: 890890172
Møtet ble avholdt 16. april kl. 18:00, Peppes Pizza, 2. Etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> [Gildwen] er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> [Einar] og [Anders] er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Årsrapport og årsregnskap

Sameiet har kontroll på økonomien, og i 2025 hadde vi et underskudd på 138 864 kr.

Dette skyldes planlagt vedlikehold/oppgradering av bakgården og ble finansiert av oppsparte

midler.

- Sameiet hadde per 31.12.2025 **63 067 kr** i egenkapital og tilfredsstillende likviditet.
- Sameiet har ikke gjeld.
- Sameiets største utgifter er:
- TV og Viken Fiber: **68 964 kr**
- Forsikringspremier: **70 670 kr**
- Brøyting: **21 793 kr**
- Styret mottar **10 000 kr** i kompensasjon for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Ekstra penger kan overføres til sparekontoen.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [10.000] fra i fjor.

Styrets innstilling
Einar og Fredrik foreslår å sette den til 11.000kr.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [11.000]
> ✓ **Vedtatt.**

5. Oppsummering av 2025

1. **Oversikt over styret:**

Gildwen Le Ferrec / Styreleder
Einar Flogeland / Styremedlem
Fredrik Høienholm / Styremedlem

2. **Forretningsførsel og revisjon:**

OBOS Forvaltning står for forretningsførsel og revisjon.

3. **Bygninger og forsikring:**

Sameiet består av to bygninger, med seks seksjoner per bygg, samt ett fellesområde, parkering og utebodareal

Hele sameiet er forsikret gjennom IF Forsikring.

4. **Økonomi for foregående år:**

Sameiet har kontroll på økonomien, og i 2025 hadde vi et underskudd på 138 864 kr.

Dette skyldes planlagt vedlikehold/oppgradering av bakgården og ble finansiert av oppsparte midler.

• Sameiet hadde per 31.12.2025 **63 067 kr** i egenkapital og tilfredsstillende likviditet.

• Sameiet har ikke gjeld.

• Sameiets største utgifter er:

• TV og Viken Fiber: **68 964 kr**

• Forsikringspremier: **70 670 kr**

• Brøyting: **21 793 kr**

• Styret mottar **10 000 kr** i kompensasjon for 2025.

Det er lagt opp til et balansert budsjett for 2026 (kostnader = inntekter), og det er ikke planlagt økning i felleskostnader for 2026.

Det er heller ikke planlagt store investeringer eller oppgraderinger.

5. **Styremøter og styrets arbeid:**

Styret har gjennomført 4 møter og befaringer i 2025, inkludert budsjettmøtet. Møtene har omfattet kontroll av fakturaer, fellesområdet renovasjon, vurderinger og ulike planleggingsoppgaver.

6. **Vedlikehold av bygningsmassen:**
Sameiet har en vedlikeholdsplan som følges. Målsettingen er at dette skal finansieres over drift uten ekstraordinære innbetalinger.

• Sameiet fikk nytt tak og nymalte kledning trepaneler i august 2022. Bygningsmassen er dermed i god stand.

• Utelys skiftet i 2023.

• I 2025 fikk vi splitterny fellesområdet som er ren og kan brukes J

• Planlagt vedlikehold 2026:

1.Kryptkjeller dører/kjellerlem (priser er mottatt, og arbeidet vil bli gjennomført)

2.Vurdere oppgradering til nye seriekoblede brannvarslere (løsninger kartlegges, planlagt for andre kvartal eller tredje kvartal)

Det som gjenstår på vedlikeholdslisten, er bodene, som bør vurderes i fremtiden.

7. **Oppfølging av arbeidsplan:**
Planen er å følge utviklingen i fellesområdet og samtidig oppgradere det seriekoblede brannvarslingsanlegget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt / ok
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Tiltak i utetrapp

Fremmet av: Lisbeth Merete Jensen

Tappa er svært glatt ved snøfall, is og når det regner. Dette er ikke bare farlig for oss som bor her og er klar over problemet, men også for besøkende. Noe må gjøres her før neste vinter!

Styrets innstilling
Styret mener at sandbelegg ikke er optimalt med tanke på trappevask. Vi foreslår at beboere fjerner snø mer effektivt, og at det i løpet av en høstdugnad legges antiskliteip.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Innhente informasjon om hva som kan gjøres med flisene og få det gjort, enten på dugnad eller av fagfolk.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret mener at sandbelegg ikke er optimalt med tanke på trappevask. Vi foreslår at beboere fjerner snø mer effektivt, og at det i løpet av en høstdugnad legges antiskliteip.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Bytte av terrassedører og vinduer

Fremmet av: Lisbeth Merete Jensen

Er det flere i sameiet som trenger å få byttet terrassedører og vinduer? Da kan det være gunstig at vi slår oss sammen og innhenter felles tilbud. Er det interesse for dette?

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Er det felles interesse for å innhente anbud på bytte av terrassedører og vinduer?

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret skal innhente tilbud fra én eller flere leverandører i mai. Når ny eier i bygg 7 H0201 har overtatt, kan vi ta kontakt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Bytting av brannvarsler med seriekobling

Fremmet av: Anders

Styrets innstilling
Vi burde oppdatere og få nye moderne som faktisk fungerer. Forrige pris var ca.12.000 NOK.

Forslag til vedtak:
Ja, styret skal se på det ila våren

✓ **Vedtatt.**

9. Dugnad 25. April 2026

Oppgaver:

- Vasking rundt søppelkassene og søppelkassene selv (1t maks 2stk)
- Koste / feie av strø på parkeringen (1t maks 3-4stk)
- Fjerne søppel rundt sameiet (30mn maks 2-3stk)
- Kutte ytterst hekk mot parkering og hovedgate (1t maks 2stk)
- Vaske trappene godt (1t maks 2stk / bygg)
- Male over listene på inngangsdørene (forslag fra Trond BG7 H0301) (1-2stk, 2t)
- Fellesområdet - gress, rake, gjødsel, og vanne. Kanskje kalk mot moss?
- Og litt mere når vi er på stedet

Forslag til vedtak:
Gildwen skal poste på Vibbo med agenda så at vi kan planlegge hvem kommer og hva kan bli gjort

✓ **Vedtatt.**

10. Planlegging Årsmøtet 2027 og Dugnad 2027

Forslag til vedtak:
Årsmøtet 2027 den 15. April 2027, kl18-20. Dugnaden 2027 den 24. April 2027 kl.10 til kl.13

✓ Vedtatt.

Tønsberg 20/4-26

FREDRIK HEIEMHOLM

Tønsberg 22/4-26

Tønsberg
22/4-26

Gildwen LE FERREC

RAGNAR JAHNSEN
Statsaut. eiendomsmeglerforretning
Tønsberg

RIKTIG GJENPART BEKREFTES
JAHN H. JAHNSEN
Statsaut. eiendomsmegler

DAGBOKFØRT
14.DES.82 16040
TØNSBERG BYRETT

VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET BULLSGT. 7-9, TØNSBERG.

I tilknytning til kjøpekontrakt datert mellom AS HØYER-ELLEFSEN som selger, og Christian Fredrik Frost

som kjøper av seksjon nr.: 9 C 31 med eierbrøk på 6,74/100 deler i eiendommensgrunnen til og bebyggelsen på eiendommen: Bullsgt. 7-9, gnr. 2, bnr. 146 i Tønsberg, vedtar begge parter følgende vedtekter, fastsatt enslydende for samtlige eierandeler i eiendommen, som kontraktsmessige rettigheter og forpliktelser, for seg og sine rettsetterfølgere.

§ 1.
Generelt.

Eiendommen Bullsgt. 7-9, gnr. 2, bnr. 146 i Tønsberg er et boligsameie mellom eierene av de ideelle andeler som igjen knytter seg til disposisjons- og bruksretten til bestemte boligseksjoner m.v. i bebyggelsen. Eiendommen deles opp i seksjoner som svarer til brøkdeler av tilsammen 100/100-deler av eiendommen. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelene, ei heller fra deltakerinteressen i sameiet.

Sameierene hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelenes størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder de samme forholdstall.

Sameierene har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameiere, jfr. dog § 9.

§ 2.
Formål.

Sameiets formål er å ivareta eierenes felles interesser, derunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art og forøvrig alt som dette er forbundet med, derunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

§ 3.
Styret - Administrasjon.

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer og 2 varamenn som velges av og blant sameierene for 2 år av gangen. Styret velger selv sin formann. Utad forplikter styret sameiet

ved underskrift av formann og et styremedlem. Styret kan meddele fullmakt og kan ansette forretningsfører for sameiet som forestår administrasjonen.

§ 4.

Årsmøte.

Det skal hvert år innen utgangen av mai måned avholdes årsmøte etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes dersom styret eller minst 4 av sameierene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalleslsesfrist for slike møter er den samme som for ordinært årsmøte.

På sameiemøte har hver seksjonseier stemmer tilsvarende sameiebrøken. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. For gyldige vedtak må minst 8 sameiere være representert på møtet. Alle vedtak treffes med simpelt flertall.

Hvis sameiemøtet ikke representerer mange nok sameiere til at gyldig vedtak kan fattes, kan det med samme varslingsfrist som tidligere nevnt, innkalles til nytt møte. I slikt nytt møte kan gyldig vedtak fattes av flertallet av de sameiere som er representert på møtet.

På årsmøtet skal behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap.
2. Forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre og varamedlemmer, revisor samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være meddelt styret innen 01. april.

§ 5.

Rådighetsretten, omsetning m.v.

Sameierene har den fulle rådighetsrett over sine respektive eierandeler, som kan omsettes, pantsettes og disponeres ved utleie. Ved salg eller utleie skal dette meddeles skriftlig til sameiets styre for godkjenning. Unntatt er utleie av ett enkelt rom av boligen (hybel). Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Eierene av seksjonene i 1ste etg. disponerer eksklusivt det avgrensede hageareal mot syd, utenfor boligen, som anvist på vedlagte kartskisse. Det tillates ikke oppsatt gjerder el. l. på områder uten forutgående samtykke fra styret.

For bruken av seksjonene (leilighetene) m.v. er den enkelte sameier forpliktet til å følge de ordensregler som vedtas for sameiet, og ellers de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 6.

Biloppstillingsplasser.

Som angitt i den tinglyste fordelingslisten er alle seksjoner hver tillagt bruksrett til parkeringsplass for 1 bil Det finnes ingen felles plasser beregnet for gjesteparkering.

Biloppstillingsplassene kan ikke skilles fra eierseksjonene. Derimot kan bruksretten ved midlertidige avtaler overføres til andre sameiere sålenge vedkommende har fast bolig i eiendommen. Utleie eller utlån til andre enn sameierene er ikke tillatt med mindre styrets samtykke er innhentet på forhånd.

§ 7.

Vedlikehold.

Det påhviler sameierene den fulle indre vedlikeholdsplikt av boligene.

Under denne forpliktelse kommer vedlikehold og fornyelse av alt som er til eksklusiv bruk for den enkelte, derunder, vinduer, både inn- og utvendig, hageanlegg, balkonger og terrasser, teknisk utstyr m.v.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere. Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Det ytre vedlikehold av fellesanlegg, yttervegger, tak, ledningsnett, utstyr, snømåking, sandstrøing m.v., bekostes av sameiet.

Om nødvendig har styret rett og plikt til å påse at disse bestemmelser etterkommes, og med bindende virkning fordele utgiftene mellom de berørte. Herunder unntas skader som en sameier påfører fellesanlegget og som han selv er ansvarlig for.

Alt vedlikehold og fornyelse, og utgifter knyttet til fellesanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet, for hele eiendommens bevarelse og utseende og under hensyn til de enkelte sameieres bruksrettigheter.

§ 8.

Fellesutgifter

Fellesutgifter av enhver art, derunder kommunale avgifter, forsikringspremie av alle bygninger og anlegg, vedlikeholdsutgifter, eventuell godtgjørelse til forretningsfører, revisor og vaktmester, dekkes av sameierene og fordeles etter eierandelenes størrelse (sameierbrøken). I årsbudsjettet skal det hensyntas fondsopplegg til sikring av uforutsette og ekstraordinære utgifter. Til dekning av fellesutgiftene skal det forskuddsvis hvert kvartal innbetales et á konto beløp til sameiet, som bygger på budsjettet.

Sameiets styre kan med 14 dagers varsel kreve ekstraordinære innbetalinger etter behov.

§ 9.

Mislighold.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, og mulig andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon, stor kr 10 000,- kronertitusen -. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste erververvssum for hver seksjon, og skal ikke ha opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % av senere lånetakst, avholdt av en av Forsikringsrådet godkjente takstmenn.

Sameierene vedtar forpliktelse til å medvirke til oppskriving og tinglysing av den foran nevnte panterett i samsvar med endringer i Konsumprisindeksen, hvert 10. år, første gang den 01.01.93. Basis er Konsumprisindeksen pr. 01.01.83.

Ved vesentlig mislighold har styret rett til, etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldend alle kreditorrettigheter etter panteretten og det som følger disse vedtekter, herunder uten søksmål og dom å sette den aktuelle seksjon til tvangsauksjon for derved å få dekning for sitt krav.

Dersom en sameier eller den som disponerer bruksretten gjør seg skyld i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan sameiet treffe beslutning om utløsning, fraflytting eller salg. Utløsning/salg skal i tilfelle omfatte den aktuelle seksjon med tilknyttet disposisjonsrett til den tinglyste boligenhet m.v.

Vedtak om utløsning av en sameier skal meddeles i rekommandert brev. I meddelelsen skal det stå at søksmål eventuelt må reises innen 3 måneder etter at sameieren ha mottatt meldingen.

Hvis søksmål ikke er reist innen nevnte frist, er vedtaket endelig. Sameiet kan da for misligholderens regning og risiko omsette angjeldende seksjon til takst som avholdes av et utvalg oppnevnt av Tønsberg Byrett eller tilsvarende instans Omsetning skal skje gjennom statsaut. eiendomsmegler. Eventuelt kan sameiet som sådant innløse seksjonen for takstbeløpet og fritt disponere den.

§ 10.

Vedtektsendringer, eierskifte, fond m.v.

Endringer av disse vedtekter krever minst tilslutning av 3/4-deler av det samlede antall sameieandeler.

Sameierene er kjent med og vedtar innholdet av det dokument som omhandler eiendommens oppstykking i eierseksjoner. Ved eierskifte skal alltid vedtektene tiltres av den nye seksjonseier. I motsatt fall kan sameiet betrakte overdragelsen som ikke rettsgyldig.

Fond som er opparbeidet i sameiet, kan ikke kreves utbetal hverken i eiertiden eller når salg finner sted.

I utbyggingsperioden kommer disse vedtektene til anvendelse bare så langt det er rimelig etter forholdene. Byggherren og entreprenøren forbeholder seg å fungere som styre

inntil all bebyggelse og anlegg er fullført. Suksessive sameiere kan ikke øve innflytelse i saker vedrørende utbyggingen

§ 11.

Om forståelse av vedtektene m.v.

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor Sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved voldgift etter rettergangsloven for tvistemål, kap. 32, med mindre en blir enige om voldgift av annen art.

Tønsberg, den 08.11.82.

Som kjøper og sameier:

Christian F. Rost

f.pnr. 190651.29968.

Som stifter av
Boligsameiet Bullsgt. 7-9
AS HØYER-ELLEFSEN

pr. pr. A.S HØYER-ELLEFSEN

RIKTIG GJENPART BEKREFTES

JAHN H. JAHNSEN
Statsaut. eiendomsmegler

RAGNAR JAHNSEN AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 445
SAMEIET BULLSGATE 7 & 9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BULLSGATE 7 & 9

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

Dato for årsmøtet:

16. april 2026 kl. 18:00, Peppes Pizza, 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Oppsummering av 2025
6. Tiltak i utetrapp
7. Bytte av terrassedører og vinduer
8. Bytting av brannvarsler med seriekobling
9. Dugnad 25. April 2026
10. Planlegging Årsmøtet 2027 og Dugnad 2027

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BULLSGATE 7 & 9

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.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har sunn økonomi og i 2025 hadde vi et overskudd på xxx kr. Det er god likviditet og positiv egenkapital på kr xxx kr. Sameiet har ikke gjeld.

Sameiets største utgifter er:

· TV Viken fiber **xxxNOK**

· Forsikringspremier **xxx NOK**

· Brøyting **xxx NOK**

Styret mottar xxx kr i kompensasjon for 2024.

Må skriver mere om:

Rotte + oppgradering av kryptkjelleren (delvis gjort)

Vannforbruk er under kontroll og oppdatert med fjernavlesning fra kommunen.

Ferdig oppgradert fellesområdet

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 0445 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 5

Oppsummering av 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. **Oversikt over styret:**

Gildwen Le Ferrec / Styreleder
Einar Flogeland / Styremedlem
Fredrik Høienholm / Styremedlem

2. **Forretningsførsel og revisjon:**

OBOS Forvaltning står for forretningsførsel og revisjon.

3. **Bygninger og forsikring:**

Sameiet består av to bygninger, med seks seksjoner per bygg, samt ett fellesområde, parkering og utebodareal

Hele sameiet er forsikret gjennom IF Forsikring.

4. **Økonomi for foregående år:**

Sameiet har kontroll på økonomien, og i 2025 hadde vi et underskudd på 138 864 kr.

Dette skyldes planlagt vedlikehold/oppgradering av bakgården og ble finansiert av oppsparte midler.

• Sameiet hadde per 31.12.2025 **63 067 kr** i egenkapital og tilfredsstillende likviditet.

• Sameiet har ikke gjeld.

• Sameiets største utgifter er:

• TV og Viken Fiber: **68 964 kr**

• Forsikringspremier: **70 670 kr**

• Brøyting: **21 793 kr**

• Styret mottar **10 000 kr** i kompensasjon for 2025.

Det er lagt opp til et balansert budsjett for 2026 (kostnader = inntekter), og det er ikke planlagt økning i felleskostnader for 2026.

Det er heller ikke planlagt store investeringer eller oppgraderinger.

5. **Styremøter og styrets arbeid:**
Styret har gjennomført 4 møter og befaringer i 2025, inkludert budsjettmøtet. Møtene har omfattet kontroll av fakturaer, fellesområdet renovasjon, vurderinger og ulike planleggingsoppgaver.

6. **Vedlikehold av bygningsmassen:**
Sameiet har en vedlikeholdsplan som følges. Målsettingen er at dette skal finansieres over drift uten ekstraordinære innbetalinger.

• Sameiet fikk nytt tak og nymalte kledning trepaneler i august 2022. Bygningsmassen er dermed i god stand.

• Utelys skiftet i 2023.

• I 2025 fikk vi splitterny fellesområdet som er ren og kan brukes J

• Planlagt vedlikehold 2026:

1.Kryptkjeller dører/kjellerlem (priser er mottatt, og arbeidet vil bli gjennomført)

2.Vurdere oppgradering til nye seriekoblede brannvarslere (løsninger kartlegges, planlagt for andre kvartal eller tredje kvartal)

Det som gjenstår på vedlikeholdslisten, er bodene, som bør vurderes i fremtiden.

7. **Oppfølging av arbeidsplan:**
Planen er å følge utviklingen i fellesområdet og samtidig oppgradere det seriekoblede brannvarslingsanlegget.

Forslag til vedtak

Vedtatt / ok

Vedlegg

2. Årsberetning 2025 for årsmøtet 2026.pdf

Sak 6

Tiltak i utetrapp

Forslag fremmet av:
Lisbeth Merete Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tappa er svært glatt ved snøfall, is og når det regner. Dette er ikke bare farlig for oss som bor her og er klar over problemet, men også for besøkende. Noe må gjøres her før neste vinter!

Forslag til vedtak
Innhente informasjon om hva som kan gjøres med flisene og få det gjort, enten på dugnad eller av fagfolk.

Sak 7

Bytte av terrassedører og vinduer

Forslag fremmet av:
Lisbeth Merete Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Er det flere i sameiet som trenger å få byttet terrassedører og vinduer? Da kan det være gunstig at vi slår oss sammen og innhenter felles tilbud. Er det interesse for dette?

Forslag til vedtak
Er det felles interesse for å innhente anbud på bytte av terrassedører og vinduer?

Sak 8

Bytting av brannvarsler med seriekobling

Forslag fremmet av:
Anders

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Vi burde oppdatere og få nye moderne som faktisk fungerer. Forrige pris var ca.12.000 NOK.

Forslag til vedtak

Ja

Sak 9

Dugnad 25. April 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgaver:

- Rake og kutte gress på siden av bygningene (30mn maks 1stk)
- Vasking rundt søppelkassene og søppelkassene selv (1t maks 2stk)
- Koste / feie av strø på parkeringen (1t maks 3-4stk)
- Fjerne søppel rundt sameiet (30mn maks 2-3stk)
- Kutte ytterst hekk mot parkering og hovedgate (1t maks 2stk)
- Vaske trappene godt (1t maks 2stk / bygg)
- Male over listene på inngangsdørene (forslag fra Trond BG7 H0301) (1-2stk, 2t)
- Vurdere å kjøpe en trapp eller lage en? For kryptkjelleren.
- Og litt mere når vi er på stedet

Forslag til vedtak

Si i fra om dere kan eller ikke!

Sak 10

Planlegging Årsmøtet 2027 og Dugnad 2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Vi må finne datoene nå for å kunne planlegge.

Styrets årsrapport

1. **Oversikt over styret:**

Gildwen Le Ferrec / Styreleder
Einar Flogeland / Styremedlem
Fredrik Høienholm / Styremedlem

2. **Forretningsførsel og revisjon:**

OBOS Forvaltning står for forretningsførsel og revisjon.

3. **Bygninger og forsikring:**

Sameiet består av to bygninger, med seks seksjoner per bygg, samt ett fellesområde, parkering og utebodareal

Hele sameiet er forsikret gjennom IF Forsikring.

4. **Økonomi for foregående år:**

Sameiet har kontroll på økonomien, og i 2025 hadde vi et underskudd på 138 864 kr.

Dette skyldes planlagt vedlikehold/oppgradering av bakgården og ble finansiert av oppsparte midler.

• Sameiet hadde per 31.12.2025 **63 067 kr** i egenkapital og tilfredsstillende likviditet.

• Sameiet har ikke gjeld.

• Sameiets største utgifter er:

• TV og Viken Fiber: **68 964 kr**

• Forsikringspremier: **70 670 kr**

• Brøyting: **21 793 kr**

• Styret mottar **10 000 kr** i kompensasjon for 2025.

Det er lagt opp til et balansert budsjett for 2026 (kostnader = inntekter), og det er ikke planlagt økning i felleskostnader for 2026.

Det er heller ikke planlagt store investeringer eller oppgraderinger.

5. **Styremøter og styrets arbeid:**

Styret har gjennomført 4 møter og befaringer i 2025, inkludert budsjettmøtet. Møtene har omfattet kontroll av fakturaer, fellesområdet renovasjon, vurderinger og ulike planleggingsoppgaver.

6. **Vedlikehold av bygningsmassen:**

Sameiet har en vedlikeholdsplan som følges. Målsettingen er at dette skal finansieres over drift uten ekstraordinære innbetalinger.

• Sameiet fikk nytt tak og nymalte kledning trepaneler i august 2022. Bygningsmassen er dermed i god stand.

• Utelys skiftet i 2023.

• I 2025 fikk vi splitterny fellesområdet som er ren og kan brukes J

• Planlagt vedlikehold 2026:

1.Kryptkjeller dører/kjellerlem (priser er mottatt, og arbeidet vil bli gjennomført)

2.Vurdere oppgradering til nye seriekoblede brannvarslere (løsninger kartlegges, planlagt for andre kvartal eller tredje kvartal)

Det som gjenstår på vedlikeholdslisten, er bodene, som bør vurderes i fremtiden.

7. **Oppfølging av arbeidsplan:**

Planen er å følge utviklingen i fellesområdet og samtidig oppgradere det seriekoblede brannvarslingsanlegget.

SAMEIET BULLSGATE 7 & 9
ORG.NR. 890890172, KLIENTNR. 445

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	293 824	282 328	308 503	293 824
SUM DRIFTSINNTEKTER		**293 824**	**282 328**	**308 503**	**293 824**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 269	0	-1 500
Styrehonorar	4	-10 000	-9 000	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-31 200	-35 934	-37 700	-37 700
Konsulenthonorar		-1 883	-7 684	0	0
Drift og vedlikehold	5	-218 339	-6 912	-5 000	-30 000
Forsikringer		-68 903	-26 769	-70 670	-75 600
Energi/fyring	6	-11 848	-13 045	-13 293	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 576	-64 656	-68 964	-74 000
Andre driftskostnader	7	-25 661	-60 468	-42 500	-44 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-435 819**	**-225 736**	**-247 127**	**-285 800**
DRIFTSRESULTAT		**-141 995**	**56 592**	**61 376**	**8 024**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 131	3 787	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 131**	**3 787**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-138 864**	**60 379**	**61 376**	**8 024**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	60 379
Fra opptjent egenkapital:	-138 864	0

SAMEIET BULLSGATE 7 & 9
ORG.NR. 890890172, KLIENTNR. 445

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		43 996	37 477
Driftskonto OBOS-banken		52 475	125 912
Sparekonto OBOS-banken		22 849	103 001
SUM OMLØPSMIDLER		**119 320**	**266 390**
SUM EIENDELER		**119 320**	**266 390**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		118 322	257 186
SUM EGENKAPITAL		**118 322**	**257 186**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 708
Leverandørgjeld		998	2 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		**998**	**9 204**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 320**	**266 390**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __.__.2026
Styret i Sameiet Bullsgate 7 & 9

Gildwen Le Ferrec Einar Flogeland Fredrik Pryser Høienholm

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	293 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**293 824**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

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 2024/2025	-10 000
SUM STYREHONORAR	**-10 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 075
Drift/vedlikehold elektro	-4 341
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-192 195
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-6 728
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-218 339**

NOTE 6

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-11 848
SUM ENERGI / FYRING	**-11 848**

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-21 793
Andre driftskostnader	-196
Bank- og kortgebyr	-2 081
Velferdskostnader	-1 592
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-25 661**

NOTE 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	371
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 760
SUM FINANSINNTEKTER	**3 131**

1. **Oversikt over styret:**
Gildwen Le Ferrec / Styreleder
Einar Flogeland / Styremedlem
Fredrik Høienholm / Styremedlem

2. **Forretningsførsel og revisjon:**
OBOS Forvaltning står for forretningsførsel og revisjon.

3. **Bygninger og forsikring:**
Sameiet består av to bygninger, med seks seksjoner per bygg, samt ett fellesområde, parkering og utebodareal
Hele sameiet er forsikret gjennom IF Forsikring.

4. **Økonomi for foregående år:**
Sameiet har kontroll på økonomien, og i 2025 hadde vi et underskudd på 138 864 kr.
Dette skyldes planlagt vedlikehold/oppgradering av bakgården og ble finansiert av oppsparte midler.

- Sameiet hadde per 31.12.2025 **63 067 kr** i egenkapital og tilfredsstillende likviditet.
- Sameiet har ikke gjeld.
- Sameiets største utgifter er:
    - TV og Viken Fiber: **68 964 kr**
    - Forsikringspremier: **70 670 kr**
    - Brøyting: **21 793 kr**
- Styret mottar **10 000 kr** i kompensasjon for 2025.

Det er lagt opp til et balansert budsjett for 2026 (kostnader = inntekter), og det er ikke planlagt økning i felleskostnader for 2026.
Det er heller ikke planlagt store investeringer eller oppgraderinger.

5. **Styremøter og styrets arbeid:**
Styret har gjennomført 4 møter og befaringer i 2025, inkludert budsjettmøtet. Møtene har omfattet kontroll av fakturaer, fellesområdet renovasjon, vurderinger og ulike planleggingsoppgaver.

6. **Vedlikehold av bygningsmassen:**
Sameiet har en vedlikeholdsplan som følges. Målsettingen er at dette skal finansieres over drift uten ekstraordinære innbetalinger.

- Sameiet fikk nytt tak og nymalte kledning trepaneler i august 2022. Bygningsmassen er dermed i god stand.
- Utelys skiftet i 2023.
- I 2025 fikk vi splitterny fellesområdet som er ren og kan brukes ☺
- Planlagt vedlikehold 2026:
    1. Kryptkjeller dører/kjellerlem (priser er mottatt, og arbeidet vil bli gjennomført)
    2. Vurdere oppgradering til nye seriekoblede brannvarslere (løsninger kartlegges, planlagt for andre kvartal eller tredje kvartal)

Det som gjenstår på vedlikeholdslisten, er bodene, som bør vurderes i fremtiden.

7. **Oppfølging av arbeidsplan:**
Planen er å følge utviklingen i fellesområdet og samtidig oppgradere det seriekoblede brannvarslingsanlegget.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.04.26
Selskapsnummer: 445 **Selskapsnavn:** SAMEIET BULLSGATE 7 & 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/5807/91
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 15:12

Dagbok nr. 5807
Tønsberg sorenskriverembete
21 SEPT. 1979

Overenskomst.

Undertegnede M. Fagelund - Gjersøe f. 260918 [redacted] og entreprenørfirmaet A/S Høyer Ellefsen har inngått følgende avtale.

1. Det gjenværende disponible tomteareal på ca. 365 kvm. i Kristina - kvarteret i Tønsberg efter sammeslåing av Grev Wedelsgate 10 og Tollbodgaten 20 og oppførelsen av nybygget på Grev Wedelsgate 10, overdras til firma A/S Høyer Ellefsen for kjøpesum kr. 150.000,- som fratrekkes i mellemregning i forbindelse med oppgjøret for byggearbeidet, i henhold til byggekontrakt vedrørende nybygg på Grev Wedelsgate 10.

2. Firmaet A/S Høyer Ellefsen forplikter seg til å utføre den planlagte nedkjørsel med adkomst til 1. og 2. kjellerplan i Grev Wedelsgate 10 under gate og stille denne til disposisjon for omhandlede eiendom uten utgifter for denne.

3. I forbindelse med bebyggelse av Bullsgate 9 forplikter A/S høyer Ellefsen seg til å sikre eieren av Stoltenbergsgate 36 adkomst med utkjørsel på 3,5 m. over Bullsgate 9 i grense mot Bullsgate 11 uten utgift for Stoltenbergsgate 36. Myndighetenes godkjennelse er en forutsetning.

4. Det omhandlede tomteareal på ca. 365 kvm. av Grev Wedelsgate 10 kan tas i besiddelse og bygge- og anleggsarbeide igangsettes av firma A/S Høyer Ellefsen ved opprettelse og tinglysning av kontrakten og skjøte utstedes når adkomsten til Grev Wedelsgate 10, under gate er i orden og ferdig utført. ~~senest innen utgangen av inneværende år.~~

Nærværende overenskomst tinglyses som heftelse på de omhandlede eien dommer og utgifter i forbindelse hermed betales av A/S Høyer Ellefsen.

Tønsberg, den 3. september 1979.

A/S Høyer Ellefsen
pr. pr. A/S HØYER-ELLEFSEN

M. F. Gjersøe.
M. Fagelund Gjersøe

Gjenpartens riktighet bekreftes:
Emil Stang Lund
advokat

330,-

DAGBOKFØRT
29. NOV. 82 15191
TØNSBERG BYRETT

B E G J Æ R I N G

OM OPPDELING AV EIENDOMMEN

BULLSGT. 7-9, GNR. 2, BNR. 146 I TØNSBERG

i partseierforhold og seksjonsfordeling.

Seksj./ leil.nr.	Etg.	Hage/balkong takterrasse:	Brutto areal:	Antall rom:	Bod nr.	Park. nr.	Eier-brøk:
7A11 117	1	H	84	3	1	1	9,13/100
7A12 127	1	H	84	3	2	2	9,13/100
7B21 217	2	B	84	3	3	3	9,13/100
7B22 227	2	B	84	3	4	4	9,13/100
7C31 317	3	T	62	2	5	5	6,74/100
7C32 327	3	T	62	2	6	6	6,74/100
9A11 119	1	H	84	3	7	7	9,13/100
9A12 129	1	H	84	3	8	8	9,13/100
9B21 219	2	B	84	3	9	9	9,13/100
9B22 229	2	B	84	3	10	10	9,13/100
9C31 319	3	T	62	2	11	11	6,74/100
9C32 329	3	T	62	2	12	12	6,74/100
							100,00/100

1. Eiendommen er under utbygging med til sammen 12 boliger, fordelt på to bygninger bestående av 6 boliger i hver bygning, fordelt på 3 etasjer. I egen bygning blir det 12 boder, d.v.s. en bod til hver bolig. På tomten blir det opparbeidet og avmerket én biloppstillingsplass til hver bolig.

2. Vi begjærer bebyggelsen oppdelt i 12 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over bolig, evnt. tilstøtende opparbeidet hageareal, bod og biloppstillingsplass, som etter fordelingslisten og situasjonskartet er tillagt seksjonen. Den delvis utgravede kjeller disponeres av sameiet.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste ervervssum for hver seksjon. Senere etter 90% av lånetakst avholdt av en av forsikringsrådets godkjente takstmenn. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinnsrett.

4. Sameierene gir avkall på eventuell forkjøpsrett, innløsningsrett og eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha eller få i forhold til de øvrige sameiere.

5. Som vedlegg til denne oppdelingsbegjæring følger som egne blad, situasjonsplan og etasjeplaner, alt med tinglysingsgjenpart.

Oslo, den 17 NOV. 1932
AS HØYER-ELLEFSEN

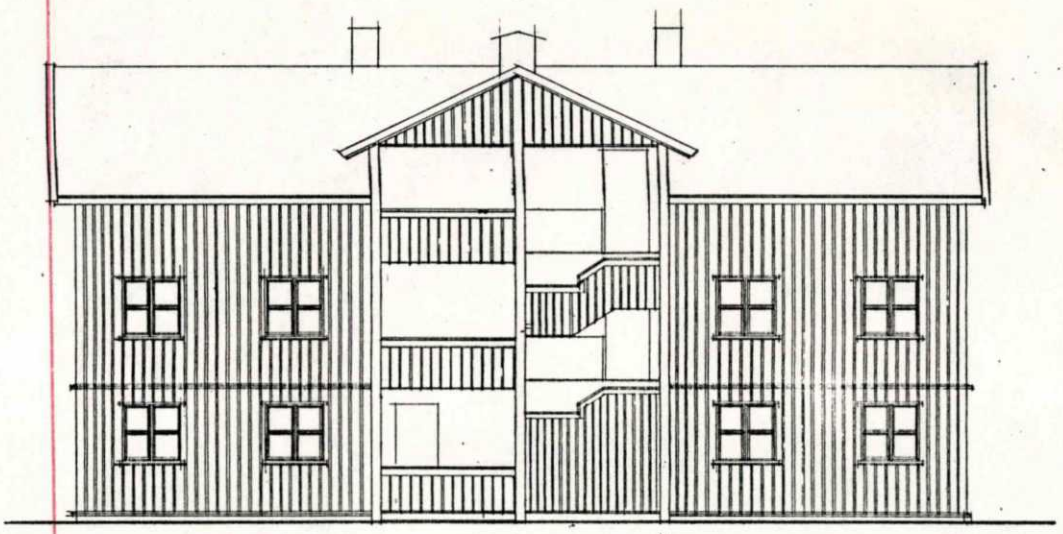
(S)
Godtfred Greve
Adm. direktør

Underskriveren er over 18 år. Han har undertegnet dette dokument i ~~mitt~~ vårt nærvær.

Sissel Tveter (S) Oslo

Solveig Johnsen (S) Oslo

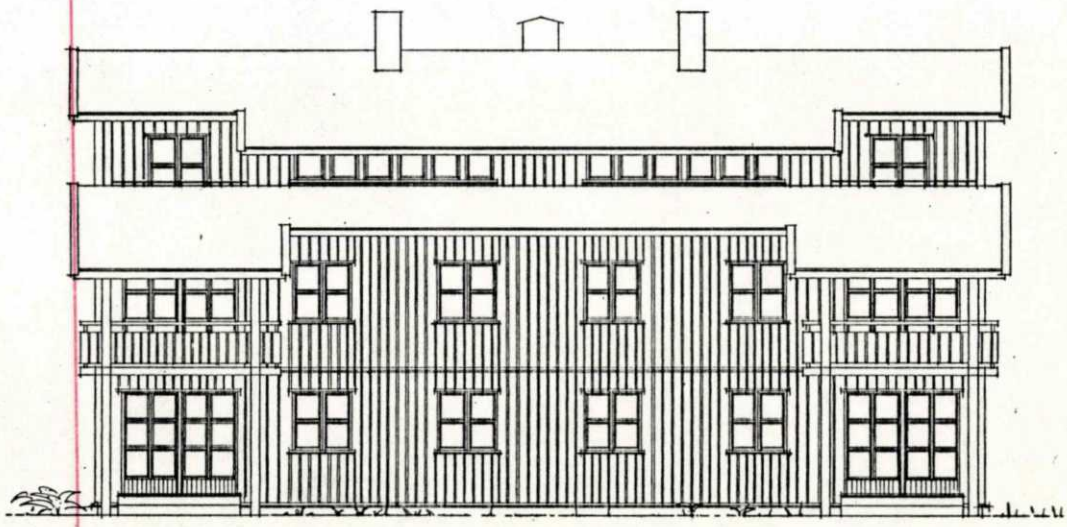
RAGNAR JAHNSEN AS



REV 17.3.82

BULLS GT. 7.9.
FASADE NORD
MÅL 1:50 DATO 15.10.81

A.S HØYER ELLEFSEN
ENTREPRENØRFORRETNING
SYDNES ALLÉ 1 — OSLO 2 — TLF. 46 47 70



REV 17.3.82

BULLS GT. 7.9.
FASADE SYD
MÅL 1:50 DATO 15.10.81

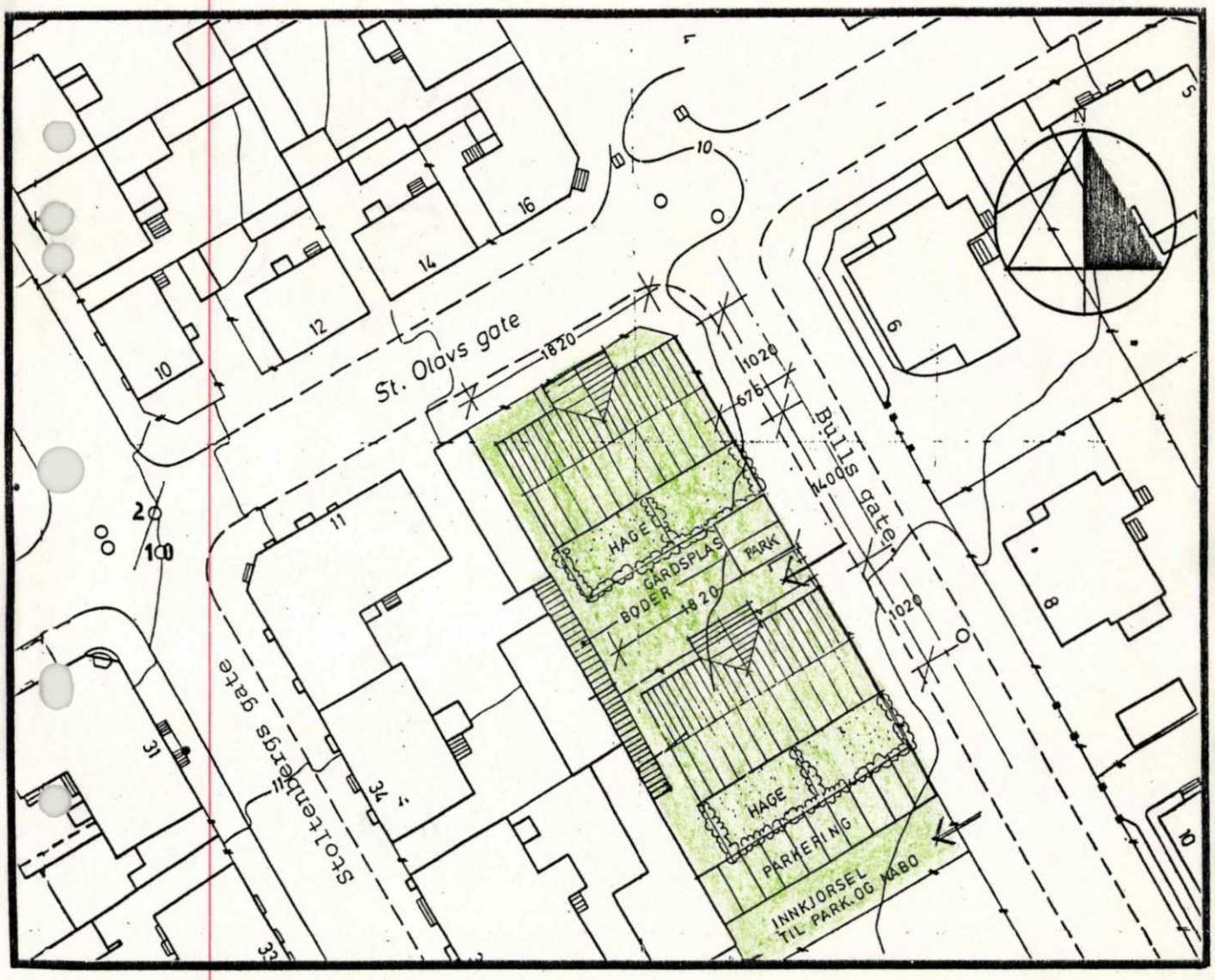
A.S HØYER ELLEFSEN
ENTREPRENØRFORRETNING
SYDNES ALLÉ 1 — OSLO 2 — TLF. 46 47 70

RAGNAR JAHNSEN AS

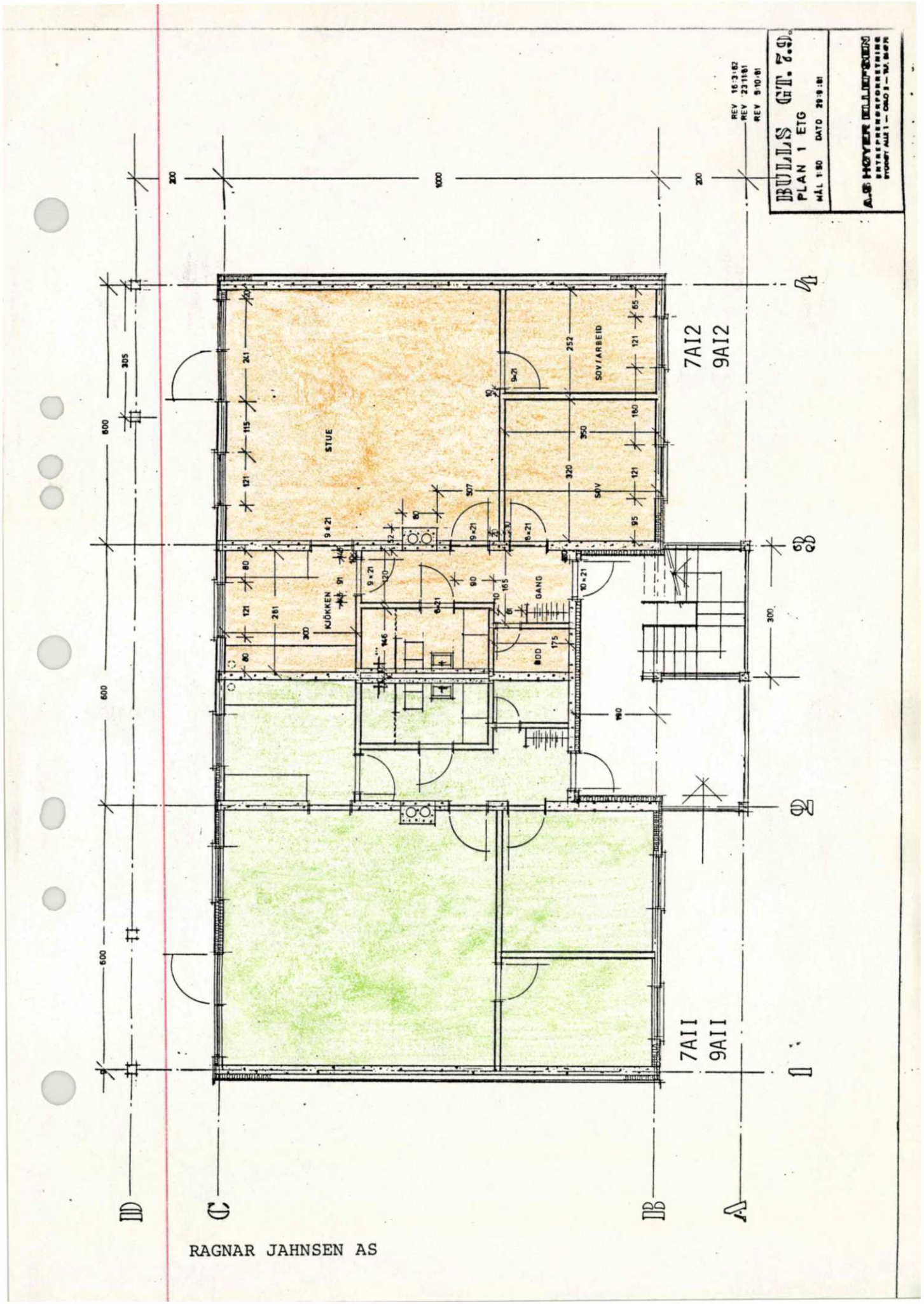
S I T U A S J O N S K A R T

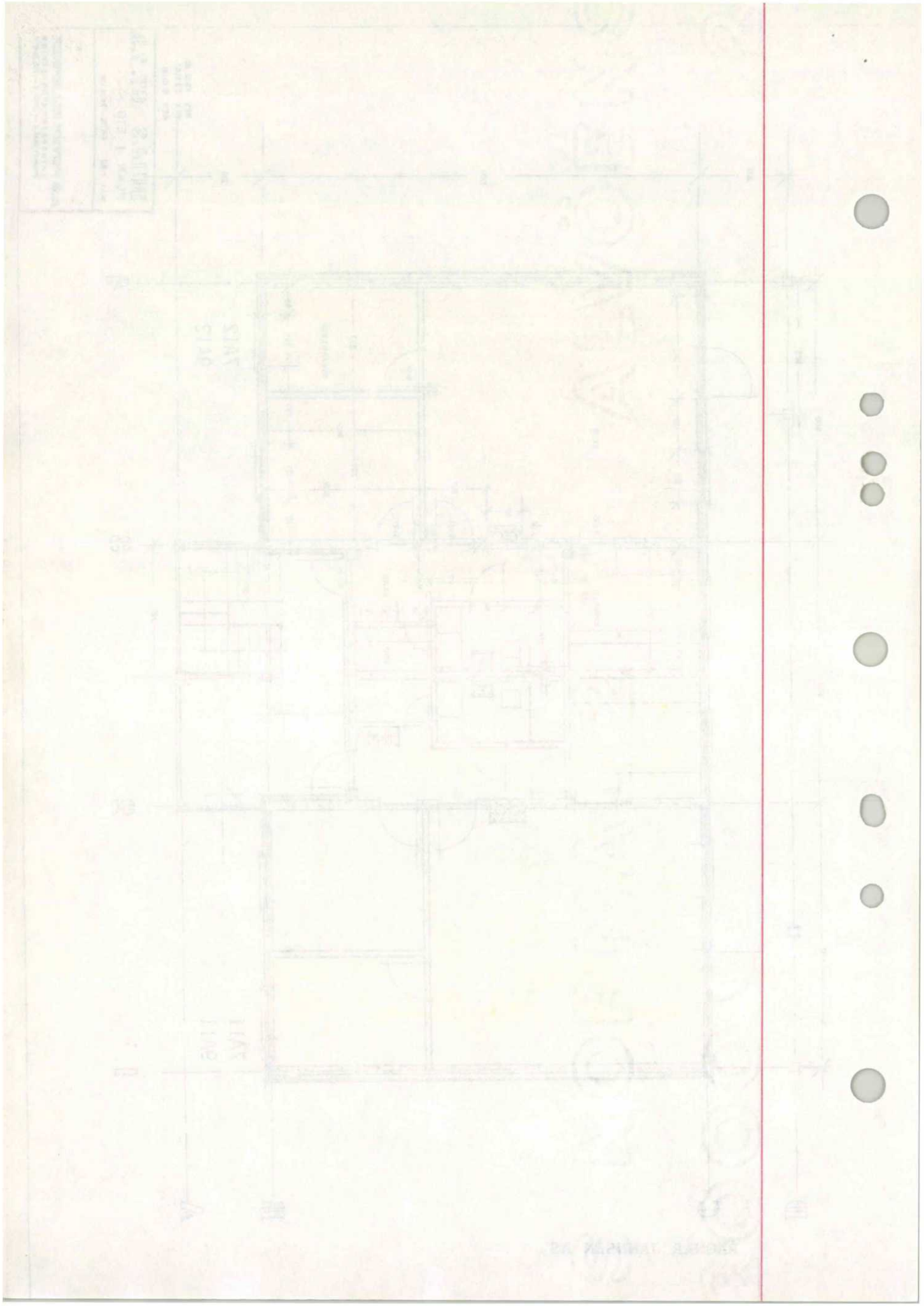
OVER EIENDOMMEN

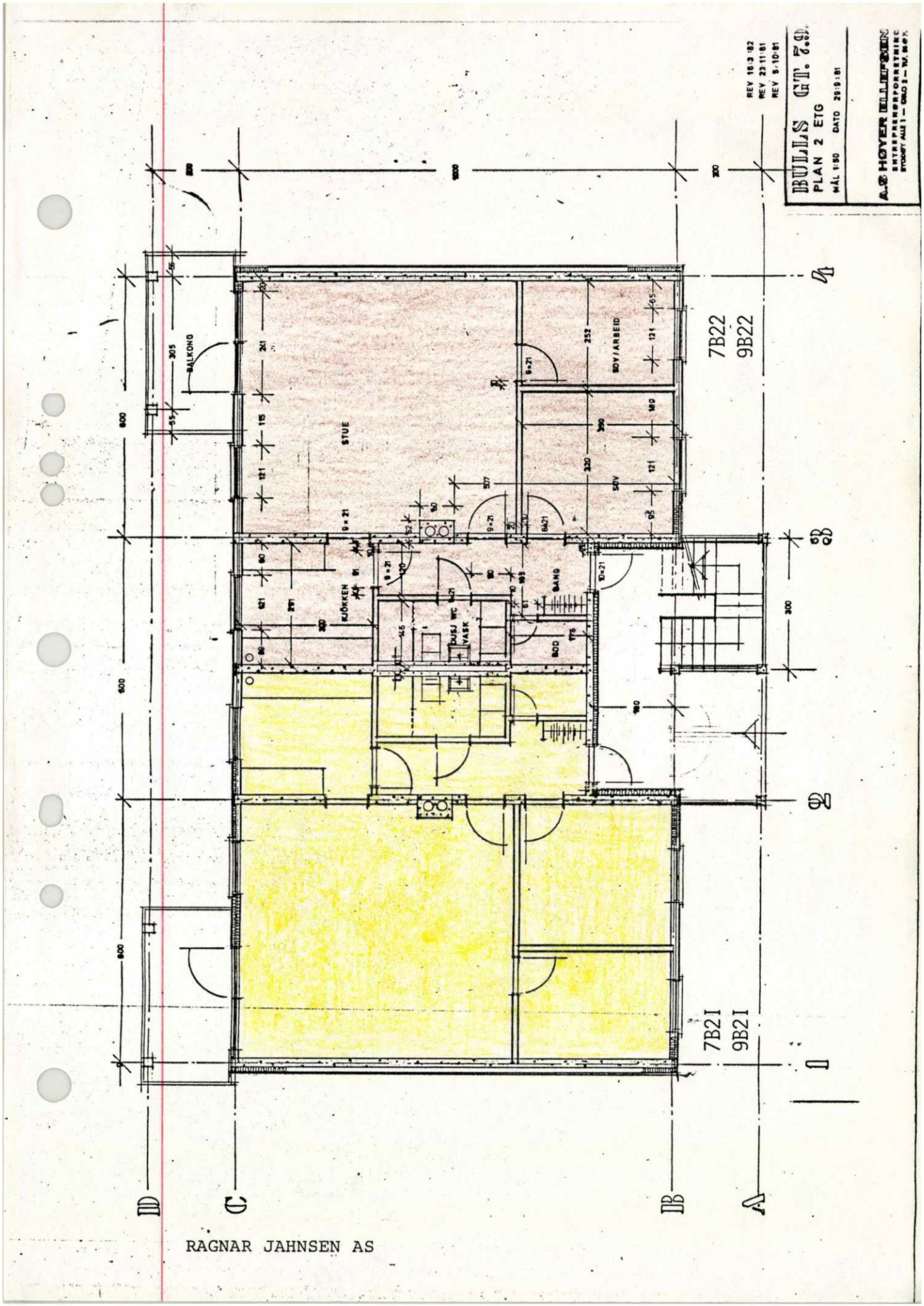
BULLSGT. 7-9, GNR 2 BNR 146 I TØNSBERG

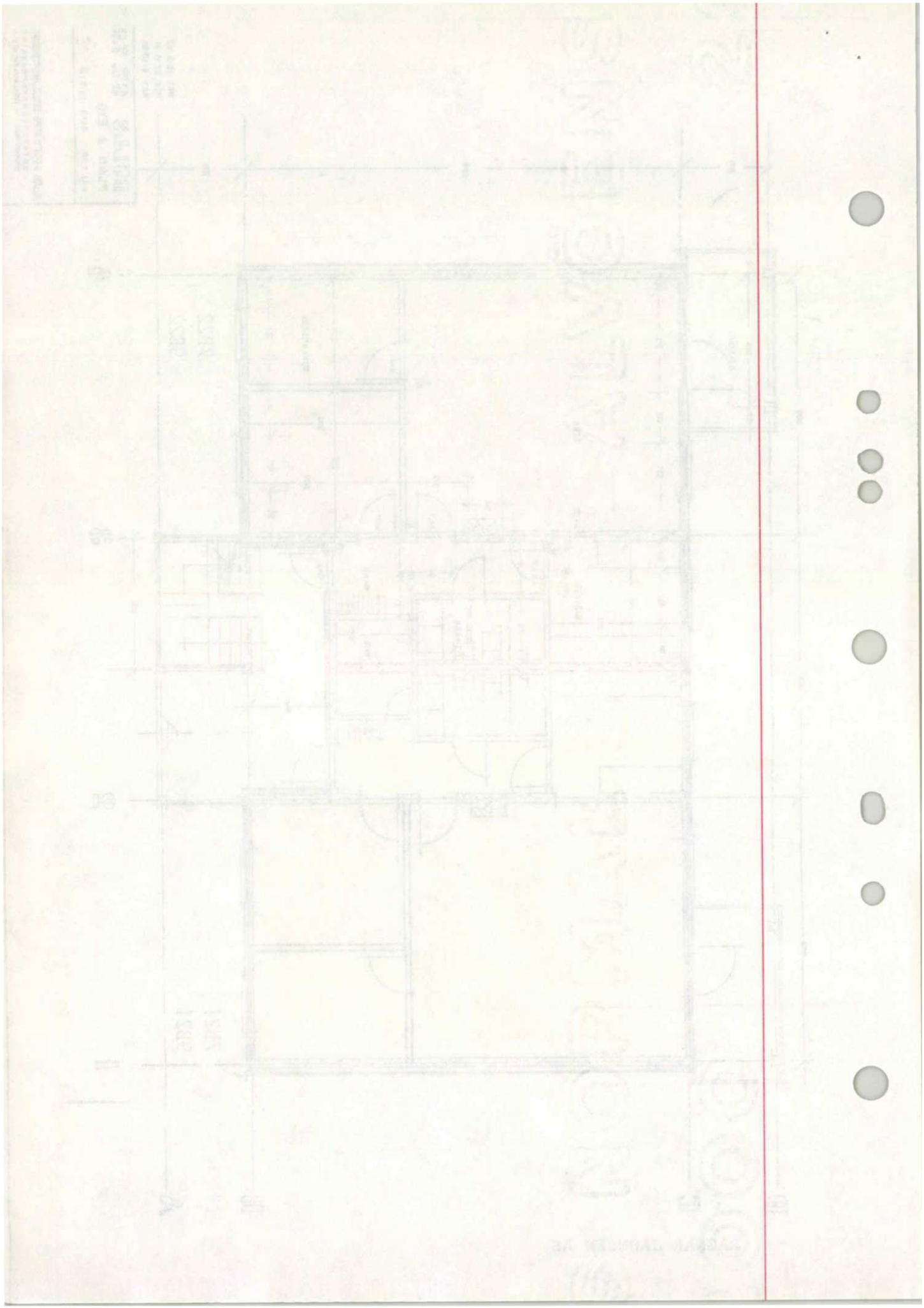


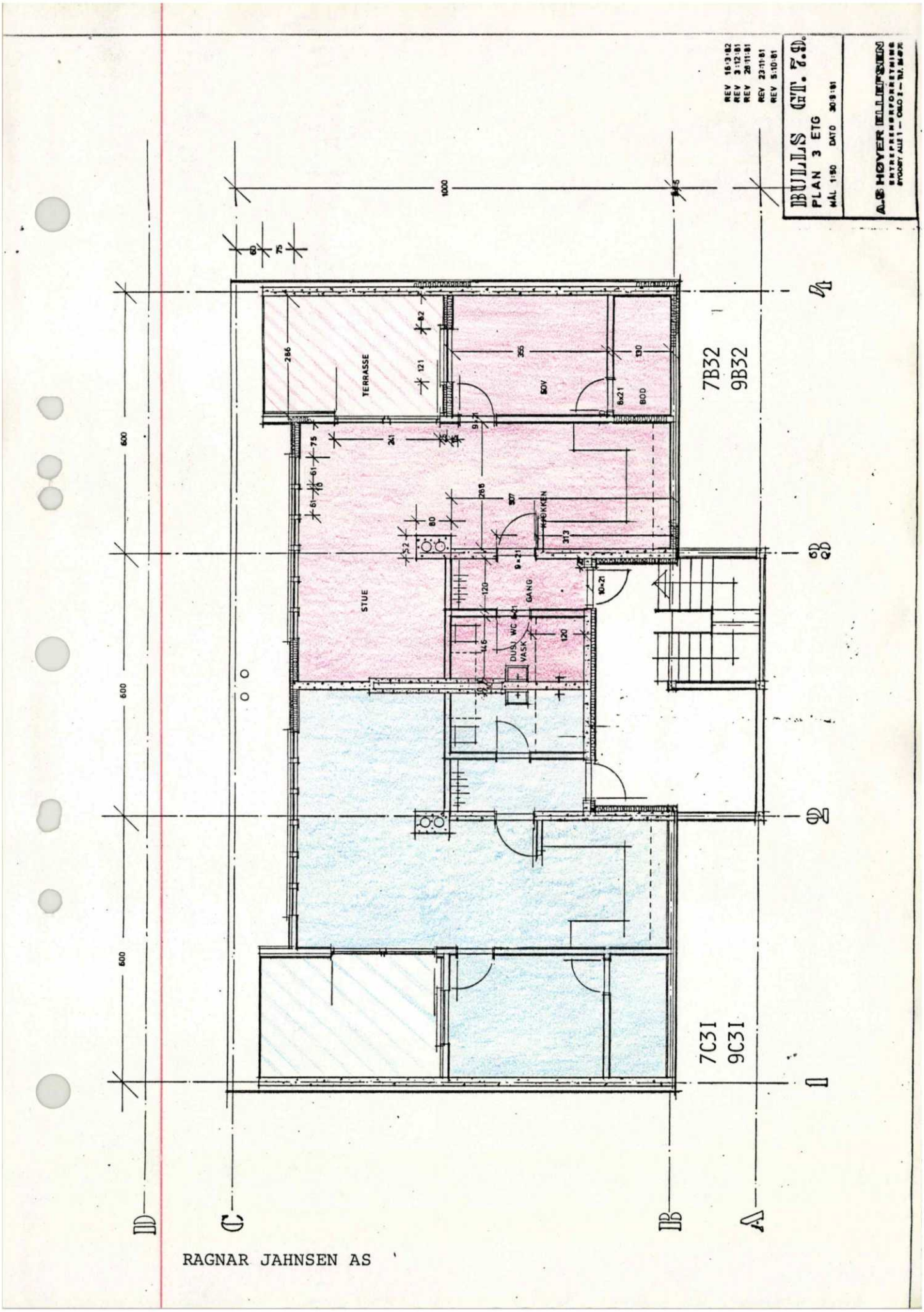
RAGNAR JAHNSEN AS

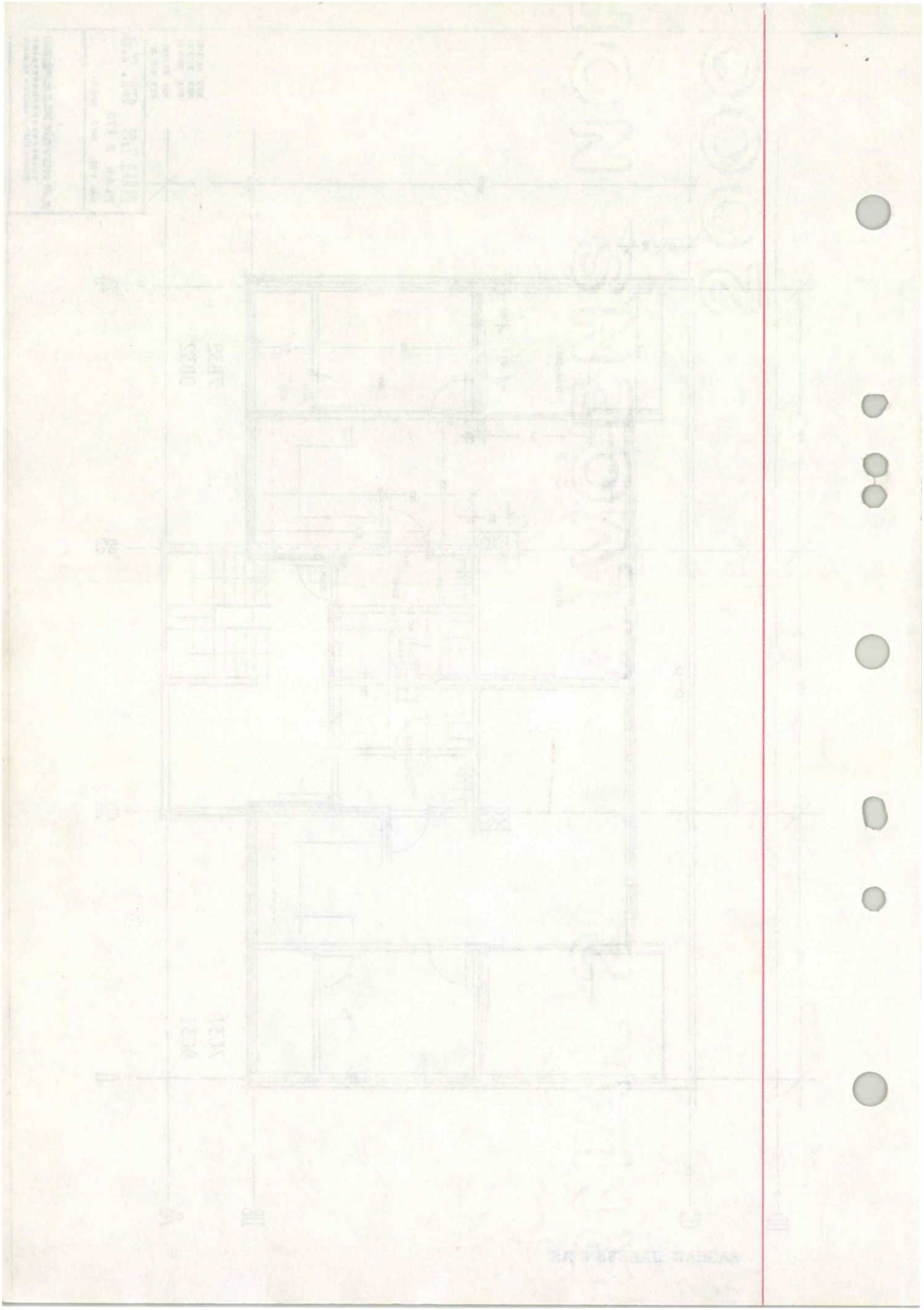

BULLS GT. 2-9
PLAN 1 ETG
A/S HØYER ELLEFSEN
STUE
SOV/ARBEID
SOV
KJØKKEN
GANG
BOD
7AI2
9AI2
7AII
9AII
RAGNAR JAHNSEN AS




BULLS GT. 6-8
PLAN 2 ETG
A.S HØYER ELLEFSEN
STUE
BALKONG
KJØKKEN
BAD
BAD/ARBEID
SOV
BAD
WC
VASK
7B22
9B22
7B21
9B21
RAGNAR JAHNSEN AS




BULLS GT. F.D.
PLAN 3 ETG
MÅL 1:50
DATO 30:8:81
A/S HØYER ELLEFSEN
REV 15:3:82
REV 3:12:81
REV 29:11:81
REV 23:11:81
REV 5:10:81
TERRASSE
STUE
GANG
SOV
BOD
DUSJ
WC
VASK
7B32
9B32
7C31
9C31
RAGNAR JAHNSEN AS



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bulls gate 7, 3110 Tønsberg
Gnr. 1002, Bnr. 146, Snr. 117, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
52260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Larvik

Saksbehandler: Siri Tvetene Istre

Telefon / Mobil: 91 24 20 00 / 481 32 108

E-post: siri.istre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
