PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

BULLS GATE 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bulls gate 7 , 3110 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1002, bnr. 146, snr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 05.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1449 **Referansenummer:** AS4695

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 1982.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt på befaringen.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i impregnert treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater/betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Måling er foretatt i stue/kjøkken.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe, men det er ikke montert ildsted i leiligheten.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av gulvvarme i entre, ellers ingen fastmontert oppvarmingskilde i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill i dusjnisje hull tatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av betong. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer plassert i flere rom

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres slik det er vist på originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

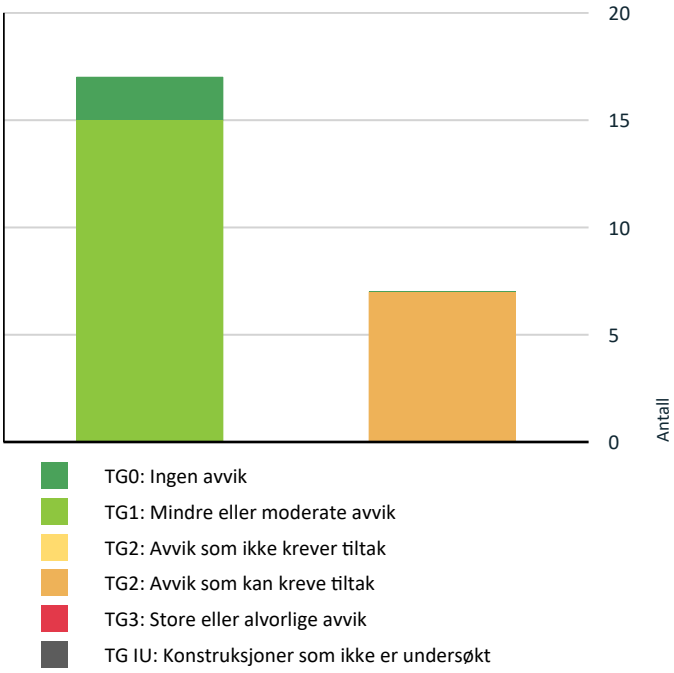
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

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 > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 77cm høyde.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater/betong.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Måling er foretatt i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 22mm avvik i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, men det er ikke montert ildsted i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av gulvvarme i entre, ellers ingen fastmontert oppvarmingskilde i leiligheten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill i dusjnisje hull tatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av betong. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

Tilstandsrapport

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.
   1982 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med enkelte oppgraderinger gjennom årene.
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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
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?
    Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykdetektorer plassert i flere rom

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Tradisjonelt oppført i tre.
Stående bordkledning, pulttak med takstein på tak.
Det er strøm i bygget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

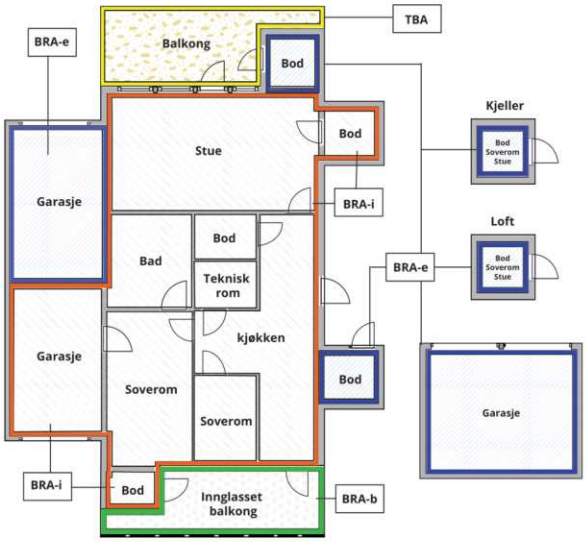
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
2. Etasje	81			81	7
SUM	**81**				**7**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Entré, Bod, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres slik det er vist på originale tegninger. Dette må bekostes av kjøper.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

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

Kommentar: Sannsynlig at branncelleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	2
Bod	0	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Stian Barth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	146		217	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bulls gate 7

Hjemmelshaver
Hansen Gabriel Næss

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett boligfelt i sentrum av Tønsberg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	04.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AS4695

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250099

Selger 1 navn
Gabriel Næss Hansen

Gateadresse
Bulls gate 7

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3110

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jbf

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250099

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250099

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250099

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250099

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabriel Hansen	89b0dfe05087fd8e51f03 6e9af1dd4073ed94cd5	01.06.2025 16:15:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250099

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

PM Tønsberg AS
v/Siri Kjendseth
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: siri.kjendseth@privatmegleren.no

8563646 445/217 02.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.05.2025.

Boligselskap:	445, Sameiet Bullsgate 7 & 9
Organisasjonsnr:	890.890.172
Eier:	Gabriel Næss Hansen
Leieobjekt:	217
Seksjonsnummer:	217
Adresse:	Bulls Gate 7, 3110 TØNSBERG
Hjemmeside:	Ingen

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:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf - polise nummer 495640.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- 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
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.236,– pr. md. Leien kreves inn kvartalsvis.

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	341,-	0,-	23.482,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Rita Mikkelsen, tlf: 22 86 75 23, e-post: rita.mikkelsen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Gildwen Le Ferrec, e-post: gildwen.lf@gmail.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Gildwen Le Ferrec Bulls Gate 7, 3110 TØNSBERG, e-post: gildwen.lf@gmail.com. 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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no eierskifte@obos.no. 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.

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 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Peppes Pizza eller online.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

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 2024
6. Motor varmer og strøm måling
7. Dugnad 2025 - 3. Mai
8. Fellesområdet oppgradering
9. Valg av tillitsvalgte
10. Planlegging Årsmøtet 2026 og Dugnad 2026

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
[Gildwen] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Blir valgt under årsmøtet.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Gildwen] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har sunn økonomi og i 2024 hadde vi et overskudd på 60 379 kr. Det er god likviditet og positiv egenkapital på kr 257 186 kr. Sameiet har ikke gjeld. Husleie ble indeksjustert i 2024 etter normal KPI.

Sameiets største utgifter er:

· TV Viken fiber **64 656 NOK**

· Forsikringspremier **64 246 NOK**

· Brøyting **29 608 NOK**

Styret mottar 9000 kr i kompensasjon for 2024.

Vannforbruk er under kontroll.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 0445.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10.000. (opp fra kr 9.000)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [10.000]

Sak 5

Oppsummering av 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mye snø ført til høy kostnader. Ellers har det vært rolig.

Sier i fra om dere ha en mening.

Forslag til vedtak

n/a

Sak 6

Motor varmer og strøm måling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per dags dato er det ikke avleser på aller motor varmer.

Om man vil bruker strøm så må man rapporteres forbruk til styret for å tilbakebetale forbruket.

Løsning er at brukeren betale egen installasjon for en strømmåler fast montert til motor varmer.

Styrets innstilling

Om man vil bruker strøm så må man rapporteres forbruk til styret for å tilbakebetale forbruket. Sameiet betale nettleie og kun strøm betales av brukeren, i tillegg til installasjonen av strømmåler.

Forslag til vedtak

Brukeren betale for montering av avleser og betaler strøm forbruk mens sameiet dekker nettleie.

Sak 7

Dugnad 2025 - 3. Mai

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)
- Og litt mere når vi er på stedet

Styrets innstilling

Velbekommen!

Forslag til vedtak

Date 3. Mai kl.10 for 2 timer minst.

Sak 8

Fellesområdet oppgradering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Port bakk søppelkassene og til Bygg 9 stolpe kommer på 34.500 NOK.

2. Fellesområdet oppgraderes (se nede). Det kommer på 121.825 NOK.

Fjerne 2 hekker, alle små buske, en tre i midten, kutte litt epletre, asfalt på nytt osv.

Ombruke takstein for å lage en stein sti til vannkrane.

Ny asfalt over hele nåværende grus/asfalt.

Behandle sak

Styrets innstilling

Styret mener at dette er dyrt men forsvarlig mtp. balanse av sameiet og innbetaling som kommer utover året. Vi mener at dette er bra for hver leilighet sin verdi.

Forslag til vedtak

Styret mener at dette er dyrt men forsvarlig mtp. balanse av sameiet og innbetaling som kommer utover året. Vi mener at dette er bra for hver leilighet sin verdi.

Vedlegg

2. Fellesområdet prosject Sameiet bulls gate 7 og 9 08032025.pdf

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gildwen Le Ferrec

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

- Einar Flogeland
- Fredrik Høienholm

Sak 10

Planlegging Årsmøtet 2026 og Dugnad 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å sikre god tid foreslår styret å finne en dato allerede for årsmøtet og dugnaden.

Styrets innstilling

Styret foreslår 23. April 2026 for årsmøtet og 25. April 2026 for dugnaden.

Datoene kan justeres om nødvendig.

Forslag til vedtak

Styret foreslår 23. April 2026 for årsmøtet og 25. April for dugnaden. Datoene kan justeres om nødvendig.

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 sunn økonomi og i 2024 hadde vi et overskudd på 60 379 kr. Det er god likviditet og positiv egenkapital på kr 257 186 kr. Sameiet har ikke gjeld. Husleie ble indeksjustert i 2024 etter normal KPI.

Sameiets største utgifter er:

· TV Viken fiber **64 656 NOK**

· Forsikringspremier **64 246 NOK**

· Brøyting **29 608 NOK**

Styret mottar 9000 kr i kompensasjon for 2024.

5. **Styremøter og styrets arbeid:**

Styret har gjennomført fem møter og befaringer de siste tolv månedene, inkludert budsjettmøtet.Møtene har omfattet kontroll av fakturaer, vann- og strømforbruk, renovasjon, vurderinger og ulike planleggingsoppgaver. Det er også hentet inn tilbud for tiltak knyttet til fellesområdet og andre prosjekter, som elbillader.

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.Det som gjenstår på vedlikeholdslisten, er bodene, som bør vurderes i fremtiden. Med ny plan for fellesområdet håper vi at sameiet får økt bruksverdi for beboerne og forbedret sikkerhet.

7. **Oppfølging av arbeidsplan:**

Planen er å oppgradere fellesområdet i forkant av vårens dugnad.
Dette vil gjøre det enklere å vaske og forbedre området under selve dugnaden.

SAMEIET BULLSGATE 7 & 9
ORG.NR. 890 890 172, KUNDENR. 445

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	282 328	278 496	293 813	308 503
SUM DRIFTSINNTEKTER		**282 328**	**278 496**	**293 813**	**308 503**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 269	-1 128	0	0
Styrehonorar	4	-9 000	-8 000	-9 000	-9 000
Regnskapsførerhonorar		-35 934	-48 243	-30 000	-37 700
Konsulenthonorar	5	-7 684	0	0	0
Drift og vedlikehold	6	-6 912	-74 416	-45 000	-5 000
Forsikringer		-26 769	-59 123	-62 374	-70 670
Energi/fyring		-13 045	-9 174	-12 660	-13 293
TV-anlegg/bredbånd		-64 656	-61 675	-65 681	-68 964
Andre driftskostnader	7	-60 468	-8 705	-17 700	-42 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-225 736**	**-270 464**	**-242 415**	**-247 127**
DRIFTSRESULTAT		**56 592**	**8 032**	**51 398**	**61 376**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 787	1 699	1 785	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 787**	**1 699**	**1 785**	**0**
ÅRSRESULTAT		**60 379**	**9 731**	**53 183**	**61 376**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	60 379

SAMEIET BULLSGATE 7 & 9
ORG.NR. 890 890 172, KUNDENR. 445

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 690
Forskuddsbetalte kostnader		37 477	0
Driftskonto OBOS-banken		125 912	0
Sparekonto OBOS-banken		103 001	0
Innestående i andre banker		0	208 245
SUM OMLØPSMIDLER		**266 390**	**212 935**
SUM EIENDELER		**266 390**	**212 935**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		257 186	196 807
SUM EGENKAPITAL		**257 186**	**196 807**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 708	0
Leverandørgjeld		2 496	16 128
SUM KORTSIKTIG GJELD		**9 204**	**16 128**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**266 390**	**212 935**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __.__.2025
Styret i Sameiet Bullsgate 7 & 9

Gildwen Le Ferrec Einar Flogeland Fredrik P. 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	282 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**282 328**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 269
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 269**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 9 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 684
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 684**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 611
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 392
Kostnader dugnader	-2 908
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 912**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-56 528
Andre fremmede tjenester	-219
Bank- og kortgebyr	-2 135
Velferdskostnader	-1 587
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-60 468**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	729
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 001
Andre renteinntekter	57
SUM FINANSINNTEKTER	**3 787**


FJERN


NY ASFALT?


NY ASFALT?


FJERN
NY HEKK


NY HEKK

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
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 Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BULLSGATE 7 & 9

Organisasjonsnummer: 890890172
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Peppes Pizza eller online.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Blir valgt under årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble [Gildwen] foreslått. Som protokollvitner ble [Einar] og [Severin] foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Årsrapport og årsregnskap

Sameiet har sunn økonomi og i 2024 hadde vi et overskudd på 60 379 kr. Det er god likviditet og positiv egenkapital på kr 257 186 kr. Sameiet har ikke gjeld. Husleie ble indeksjustert i 2024 etter normal KPI.

Sameiets største utgifter er:

· TV Viken fiber **64 656 NOK**

· Forsikringspremier **64 246 NOK**

· Brøyting **29 608 NOK**

Styret mottar 9000 kr i kompensasjon for 2024.

Vannforbruk er under kontroll.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt. Vi venter for fellesområdet prosjekt å bli ferdig så kan vi se hvor mye ekstra har vi igjen på driftskonto. Eventuelt blir det overført på nyttårs.**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10.000. (opp fra kr 9.000)

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [10.000]
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Oppsummering av 2024

Mye snø ført til høy kostnader. Ellers har det vært rolig.

Sier i fra om dere ha en mening.

> **Forslag til vedtak:**
> n/a
>
> ✓ **Vedtatt. Minne om at beboerne må parkere innenfor hvite linjer -- hver sin plass.**
> **Ta hensyn.**

6. Motor varmer og strøm måling

Per dags dato er det ikke avleser på aller motor varmer.

Om man vil bruker strøm så må man rapporteres forbruk til styret for å tilbakebetale forbruket.

Løsning er at brukeren betale egen installasjon for en strømmåler fast montert til motor varmer.

Styrets innstilling
Om man vil bruker strøm så må man rapporteres forbruk til styret for å tilbakebetale forbruket. Sameiet betale nettleie og kun strøm betales av brukeren, i tillegg til installasjonen av strømmåler.

> **Forslag til vedtak:**
> Brukeren betale for montering av avleser og betaler strøm forbruk mens sameiet dekker nettleie.
>
> ✓ **Vedtatt. Severin (BG9 H0202) skal undersøke for sin parkeringsplass.**
> **Tema om elbillader burde vurderes igjen mtp. flere elbil i fremtiden.**

7. Dugnad 2025 - 3. Mai

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

Styrets innstilling
Velbekommen!

> **Forslag til vedtak:**
> Date 3. Mai kl.10 for 2 timer minst.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fellesområdet oppgradering

1. Port bakk søppelkassene og til Bygg 9 stolpe kommer på 34.500 NOK.

2. Fellesområdet oppgraderes (se nede). Det kommer på 121.825 NOK.

Fjerne 2 hekker, alle små buske, en tre i midten, kutte litt epletre, asfalt på nytt osv.

Ombruke takstein for å lage en stein sti til vannkrane.

Ny asfalt over hele nåværende grus/asfalt.

Behandle sak

Styrets innstilling
Styret mener at dette er dyrt men forsvarlig mtp. balanse av sameiet og innbetaling som kommer utover året.
Vi mener at dette er bra for hver leilighet sin verdi.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret mener at dette er dyrt men forsvarlig mtp. balanse av sameiet og innbetaling som kommer utover året.
> Vi mener at dette er bra for hver leilighet sin verdi.
>
> ✓ **Vedtatt. Einar og Gildwen skal sjekke med Strandman og snekkeren for å unngå unødvendig arbeid mtp. gravemaskin, stolpe osv.**
> **Strandman bør sette ny vannkran ved ny tre vegg / port for fellesbruk. Rør burde graves ned.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gildwen Le Ferrec

Følgende stilte til valg:
Gildwen Le Ferrec

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Einar Flogeland
Fredrik Høienholm

Følgende stilte til valg:

Einar Flogeland
Fredrik Høienholm

10. Planlegging Årsmøtet 2026 og Dugnad 2026

For å sikre god tid foreslår styret å finne en dato allerede for årsmøtet og dugnaden.

Styrets innstilling
Styret foreslår 23. April 2026 for årsmøtet og 25. April 2026 for dugnaden.

Datoene kan justeres om nødvendig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår 16. April 2026 for årsmøtet og 25. April for dugnaden. Datoene kan justeres om nødvendig.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag for årsmøtet var 23 April men under i års årsmøtet ble det bestemt å ha årsmøtet 16. April, som gir mere tid for å forbedre dugnaden.**
> **Det foreslås at årsmøtet blir først uken etter Påske hvert år, som fast regel.**

Gildwen Le Ferrec
Styreleder

Einar Flogeland
Styremedlem

Severin Gustavsen Veili
Protokollvitne



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



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

Utskriftsdato: 21.05.2025

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	146	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	217
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 fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann	1 stk.	1 508,75 kr	1/1	0 %	1 508,75 kr	754,38 kr
Forskudd vann - VM	65 m^3	21,88 kr	1/1	0 %	1 421,88 kr	710,95 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 841,25 kr	1/1	0 %	2 841,25 kr	1 420,63 kr
Forskudd avløp - VM	65 m^3	33,29 kr	1/1	0 %	2 163,69 kr	1 081,85 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 688,00 kr	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Rabatt fellesløsning	1 stk.	-553,20 kr	1/1	0 %	-553,20 kr	-276,60 kr
Tillegg volum restavfall	2 stk	1 800,00 kr	1/12	0 %	300,00 kr	150,00 kr
				Sum	**11 370,37 kr**	**5 685,21 kr**

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV STOLTENBERGS GATE 38. PLANID 0704 20150110

2 gangs behandling

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av leiligheter i tillegg til kontor og forretning i Stoltenbergs gate 38. Videre skal planen ivareta gode uteoppholdsareal med tanke på støy, luftforurensning og solforhold.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL:

Bebyggelse og anlegg (Pbl§ 12-5 ledd nr. 1)
Bolig, forretning og kontor (BFK)
Uteoppholdsareal (UA1)

Uteoppholdsareal, vert. Nivå 3 over grunnen (UA2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl§ 12-5 ledd nr. 2)
Kjøreveg (KV) - nedkjøringsrampe til p-kjeller

Andre juridiske flater
Bestemmelsesområde #1 - Parkeringskjeller

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering
Der ikke annet er vist, er formålsgrense lik byggegrense.

§ 3.2 Parkering
Følgende parkeringskrav gjelder for området:

	Bil:	Sykkel:
Bolig under 50 m2 eller hybel - plass pr boenhet:	min. 0,2 – maks. 0,5	min. 1,5
Bolig over 50 m2 - plass pr. boenhet:	min. 0,5 – maks. 1	min. 3
Kontor – plass pr. 100m2 BRA:	min. 0,5 – maks. 1	min. 3
Forretning – plass pr. 100m2 BRA:	maks. 1,5	min. 3

§ 3.3 Uteoppholdsareal
Kravet til uteoppholdsareal er 30 m2 pr. boenhet hvorav inntil 10m2 av kravet kan dekkes på private balkonger. Manglende areal til MUA og nærlekeplass skal løses gjennom kompenserende tiltak ved opprusting av deler av parken mellom

Vestfoldgaten - St Olavs gaten – St Hallvards gate.

§ 3.4 Renovasjon
Det skal etableres felles renovasjonsløsning for boligene i felt BFK.
Renovasjonsløsning skal legges under bakkenivå eller i bebyggelsen.

§ 3.5 Støy
Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.

Støynotatet "Stoltenbergs gate 38, Tønsberg, Støy fra vegtrafikk" utarbeidet av Norconsult, datert 02.11.16 skal legges til grunn for gjennomføring av støytiltak.

§ 3.6 Luftkvalitet
For tiltak innenfor felt BFK skal Miljøverndepartementets rundskriv T-1520 for behandling av luftkvalitet legges til grunn.

Luftkvalitetsnotatet "Utredning av luftkvalitet Stoltenbergs gate 38, Tønsberg" utarbeidet av Norconsult, datert 23.11.16 skal legges til grunn for gjennomføring av luftforurensingstiltak.

§ 3.7 Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for det regulerte området.
Utomhusplanen skal vise:

- Beplantning.
- Møblering og utforming av uterom.
- Dekketype og materialbruk.
- Utforming og plassering av støyskjerm mot Svend Foyns gate.
- Renovasjon
- Snøopplag
- Belysning
- Varelevering
- Sykkelparkering
- Overvannshåndtering
- Plassering av boder i parkeringskjeller

§ 3.8 Stanse- og meldeplikt
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.9 EI
Utbygger skal avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet med nettselskapet.

§ 3.10 Estetikk
Store homogene flater og horisontale trekk på gavlvegger og fasade mot Stoltenbergs gate skal unngås. Fasade mot Stoltenbergs gate skal ha innslag/brytes opp med annen materialbruk, farger, resesser (nisjer) eller lignende.
Folierte vindusflater i 1. etg. mot Stoltenbergs gate tillates ikke.
Horisontale trekk i fasade mot Bullsgate 11 bør unngås.

§ 3.11 Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres lokalt og skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærest mulig kilden.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bolig, forretning og kontor BFK
I 1. etasje tillates etablert bolig, forretning og kontor. Boliger i 1. etasje tillates ikke mot Stoltenbergs gate. I 2. til 4. etasje tillates etablert boliger. Det tillates maksimalt 15 boenheter.

Maksimal utnyttelsesgrad er BYA 100%.

Toppetasjen skal være inntrukket fra underliggende fasade som vist med byggegrense på plankartet. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote c+23,5. Maksimal gesimshøyde 3. etg. skal ikke overstige kote c+20,0.

I tillegg tillates transparent rekkverk til uteoppholdsareal på takterrasse i henhold til tekniske krav, plassert på innside av parapet. Høyde på rekkverk kan maksimalt være 1,5 meter over terrassegulv.

Det tillates takoppbygg for heis og mindre tekniske installasjoner. Takoppbygg kan maksimalt overskride øverste gesims med 1 meter. Takoppbyggets fasadematerialer skal ha sammenheng med øvrig fasade. Det tillates ikke tekniske rom på tak.

§ 4.2 Uteoppholdsareal f_UA1 og f_UA2
UA1
Området skal være felles uteoppholdsareal for beboerne innenfor felt BFK. Arealet skal planlegges med høy kvalitet og fungere som møteplass og rekreasjonsområde for beboere. Områdets utforming fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan. Her skal bl.a. sittegrupper og beplantning inngå.
Det skal etableres skjerming mot innsyn til Bullgate 11 med innslag av vegetasjon. Skjermen bør sikre årsvariasjon.

UA2
Det skal etableres felles takterrasse for beboerne innenfor BFK på taket over 3.

etasje.
Takterrassen skal utformes med høy kvalitet og med tanke på felles bruk som uteoppholdsareal, møteplass og rekreasjonsområde for beboere. Det skal etableres permanent elementer av grønnstruktur på takterrasse. Fellesareal på taket skal minimum utgjøre 40% av den totale takflaten av bygget eksklusiv takflate på heis- og trappehus. Takterrassen skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Innenfor UA2 kan det etableres vinterhage. Hagen skal ha åpningsbar glassfasade mot sydvest og 50 % av takflaten skal være innglasset. Vinterhagen skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg f_KV
Kjørevei KV er felles kjøreadkomst / nedkjøringsrampe for Bulls gate 11 gbnr 1002/148, 149 og Stoltenberg gate 38 gbnr 1002/382.

§ 6 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 - parkeringskjeller
Parkeringskjeller er felles for BFK .

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:
1. Utomhusplan jfr. §3.7.
2. Nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak og tiltak for å sikre luftkvaliteten oppfylles.
3. Avklaring i samråd med nettselskapet om forventet strømforbruk, plassering og utforming av eventuell ny nettstasjon.
4. Plan for lokal overvannshåndtering

§ 7.2 Igangsettingstillatelse
Felles oppholdsareal (MUA) og nærlekeplass i henhold til § 3.7 § 4.1 og 4.2 skal opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

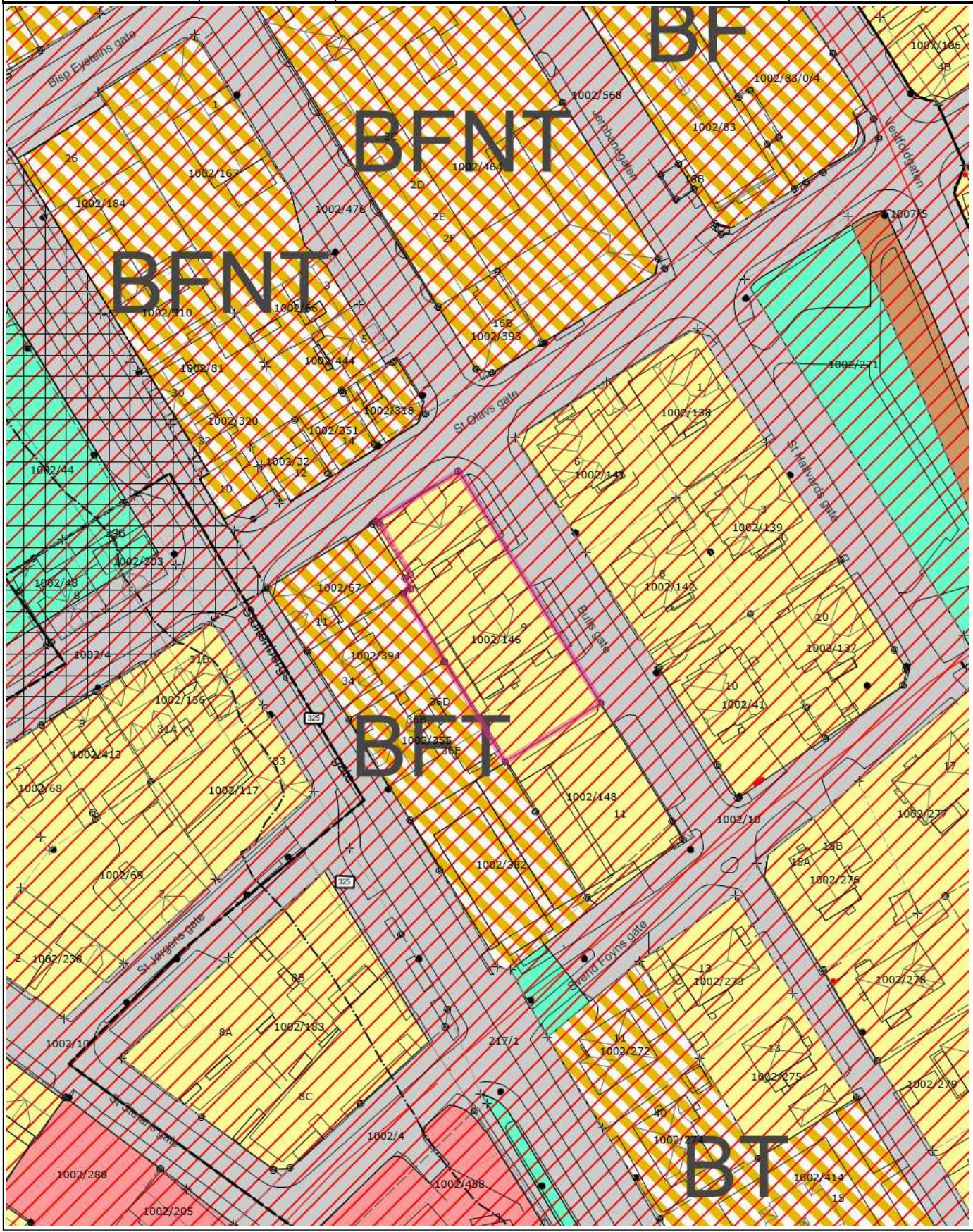
§ 7.3 Brukstillatelse
Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdig utført før midlertidig brukstillatelse gis.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 217
Adresse:	Bulls gate 7 3110 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

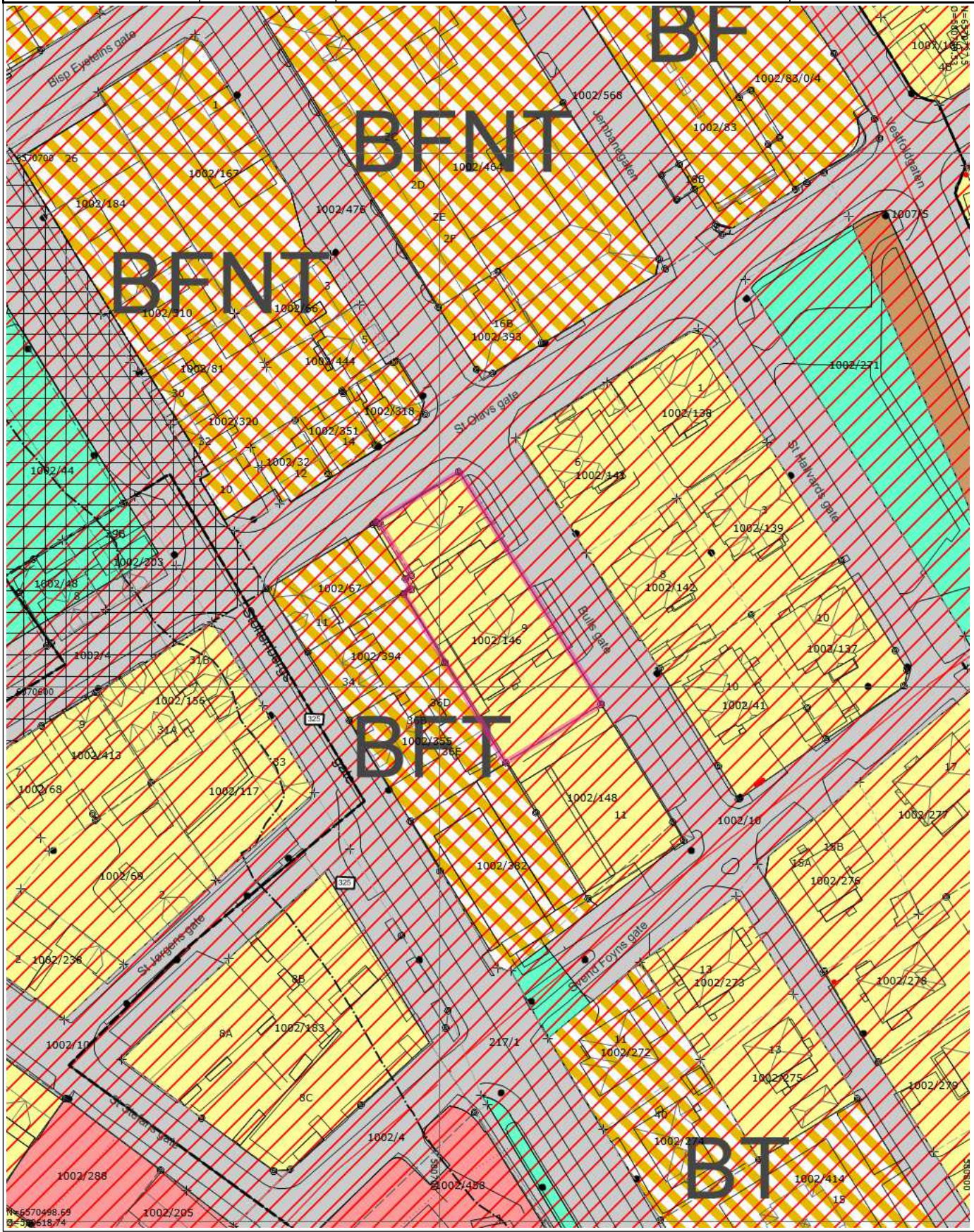
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner	Grense for støysoner
Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Veg - Nåværende
Bane - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 217
Adresse:	Bulls gate 7 3110 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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 .	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner	Grense for støysoner
Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Veg - Nåværende
Bane - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 217
Adresse:	Bulls gate 7 3110 TØNSBERG			
Annen info:	Stoltenbergs gate 38			

Målestokk 1:1000


Bulls gate
Stoltenbergs gate
St Olavs gate
St Hallvards gate
Svend Foyns gate
St Jørgens gate
St Stefans gate
Fortau
Gatetun T5
Sone 1: 3 etasjer, skråtak
Sone 2: 3 etasjer, skråtak
Apent gaardsrom
T1
T2
BRA=4900m²
Maks gesimshøyde c+20.5
Maks byggehøyde c+23.5
Maks gesimshøyde c+23.4
Maks byggehøyde c+26.2
Maks mønehøyde c+26.2
Maks gesimshøyde c+26.2
Maks byggehøyde c+29.0
Maks gesimshøyde c+29.0
Maks byggehøyde c+32.0
Maks gesimshøyde c+32.0
Maks mønehøyde c+32.0
Maks gesimshøyde c+20.5
Maks byggehøyde c+23.5
Maks gesimshøyde c+23.4
Maks bygg

Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt under bakkenivå (vann/sjø)
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- 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 .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Garasjeanlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bygg - administrativt bygg
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Park
- Annet spesialområde
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 217
Adresse:	Bulls gate 7 3110 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

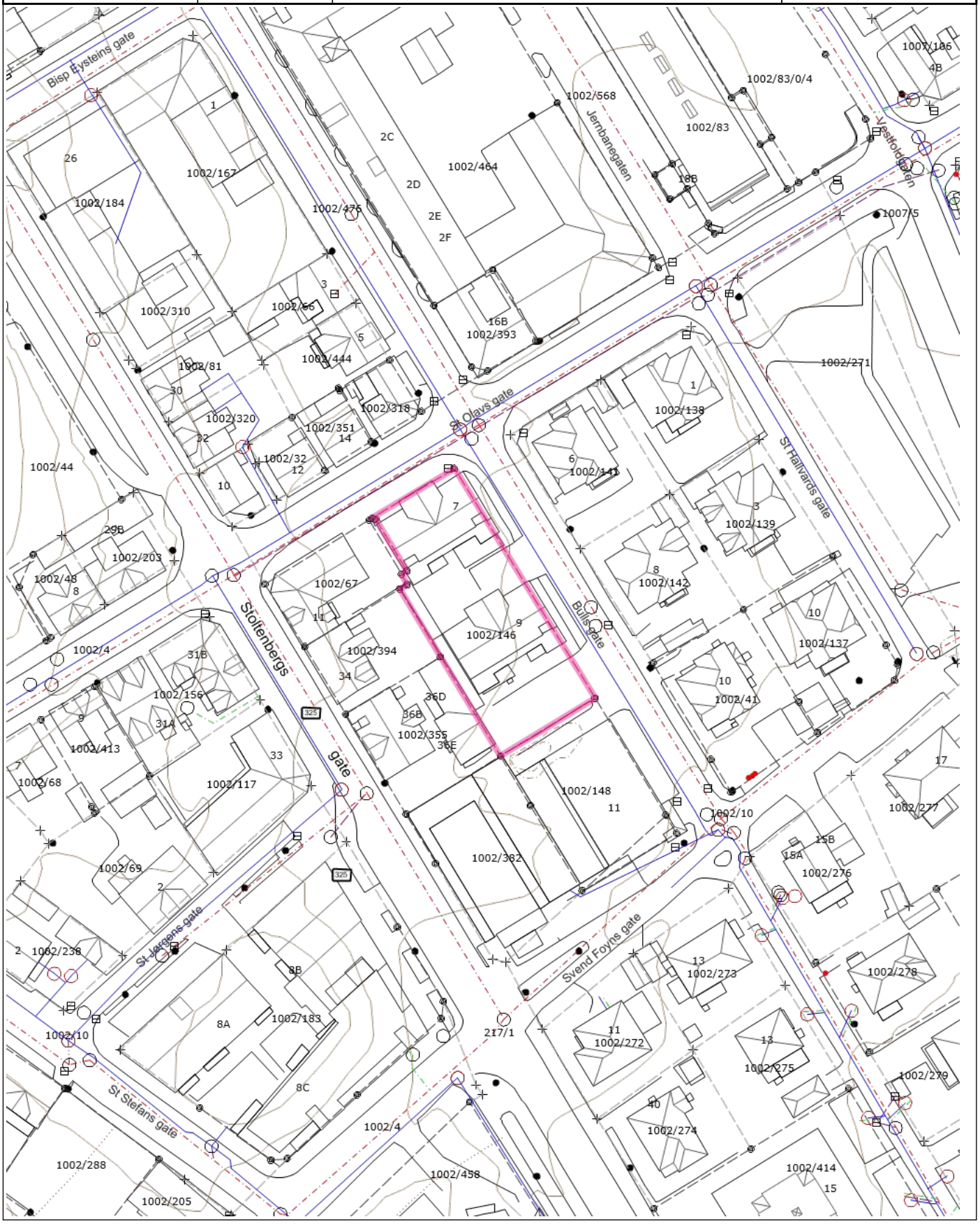
- Sluk
- MatrikkelnummermedSnr
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Bolig
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Hekk
- Vegdekkekant
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Veg
- Lekeplass
- Annet
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Mønelinje
- Taksprang
-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

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 217
Adresse:	Bulls gate 7 3110 TØNSBERG			
Annen info:				

Tønsberg kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Avløp_felles
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	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	



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BFK — BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR
- UA1 — UTEOPPHOLDSAREAL
- UA2 — UTEOPPHOLDSAREAL, VERT. NIVÅ 3, OVER GRUNNEN

ANDRE JURIDISKE FLATER

- # — BESTEMMELSESOMRÅDE - UTFORMING

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV — KJØREVEI - NEDKJØRINGSRAMPE TIL PARKERINGSKJELLER

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT STØYSKJERM
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL

Ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:250

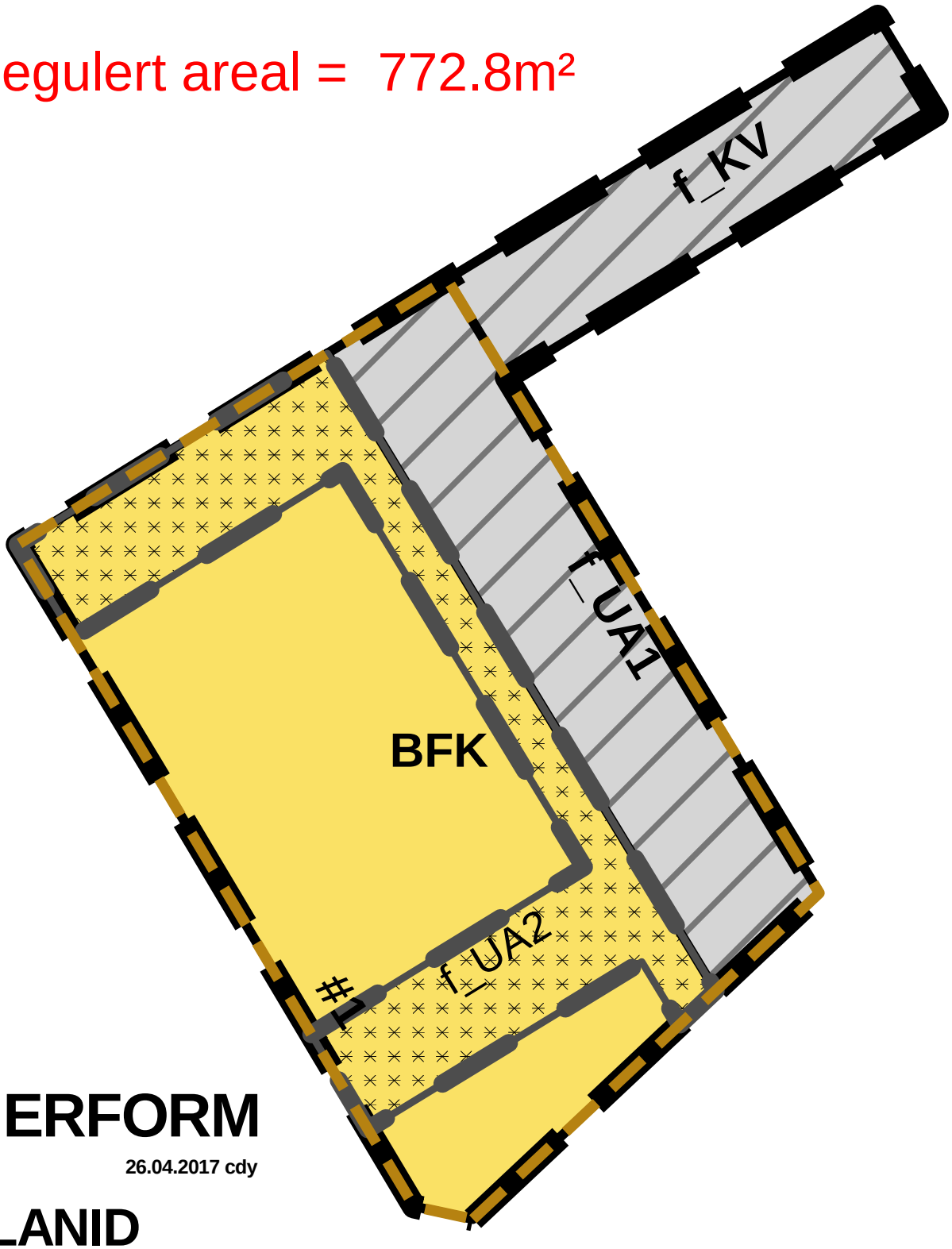
TØNSBERG KOMMUNE

0704 20150110

DETALJREGULERING AV STOLTENBERGS GATE 38

Komplett planforslag 28.11.2016	Forslagstiller -		SPIR Arkitekter		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av SPIR Arkitekter	28.11.16	APB	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 05.01. - 17.02.2017		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	01.12.16	CDY	Jfr. UBA-sak nr. 230/16	28.11.16	
			Vedtatt i UBA, sak nr. 068/17	31.03.17	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 031/17	19.04.17	

Regulert areal = 772.8m²



EIERFORM

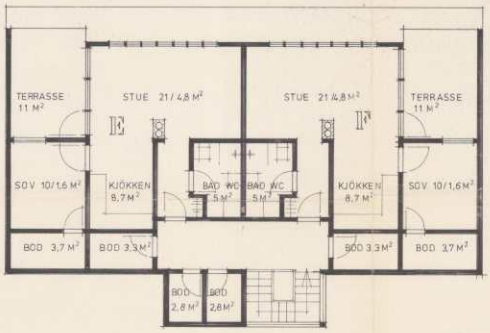
26.04.2017 cdy

PLANID
0704 20150110

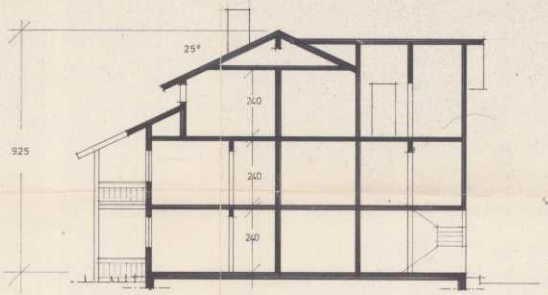
Tegnforklaring

	Vert. nivå 2 (på bakken)		Vert. nivå 3 (over bakken)
———	RpFormålGrense	———	RpFormålGrense V3
– – –	RpGrense	– · –	RpGrense V3
▨	felles	▨	felles V3
▭	annen eierform (privat)		

N
W E
S



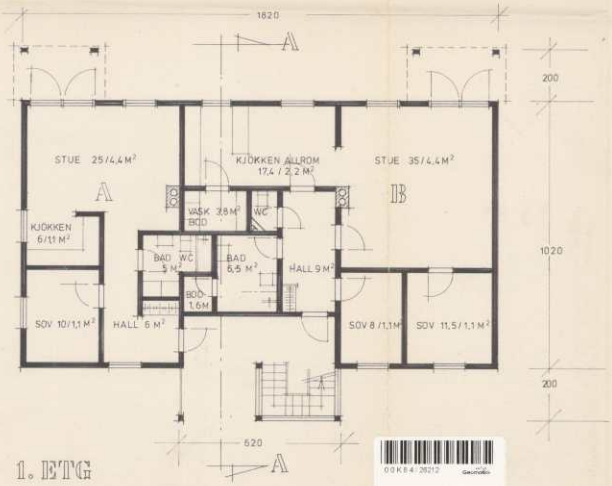
LOFT



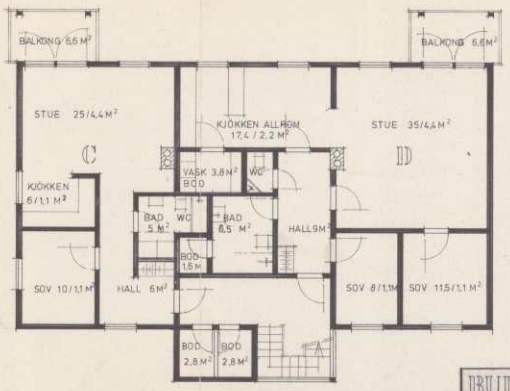
SNITT A-A

Byggn. sjef i Tønsberg
4 MAI 1981
Mottatt:
Aktenr.:

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



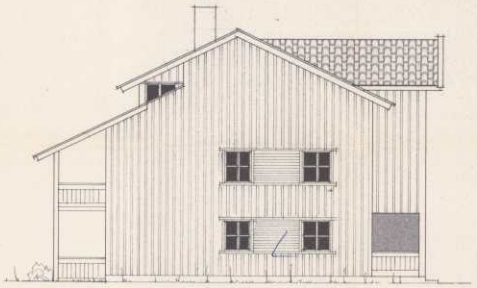
1. ETG



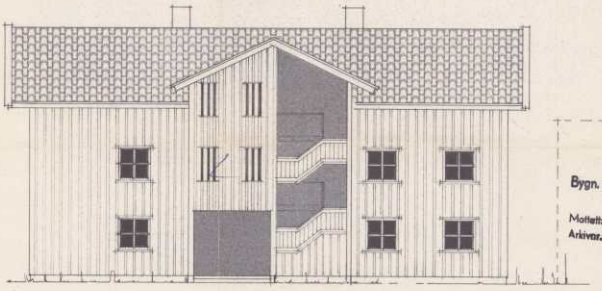
2. ETG

BULLS GT. 7-9.
PLANER SNITT
MÅL 1:100 DATO 26-2-81

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



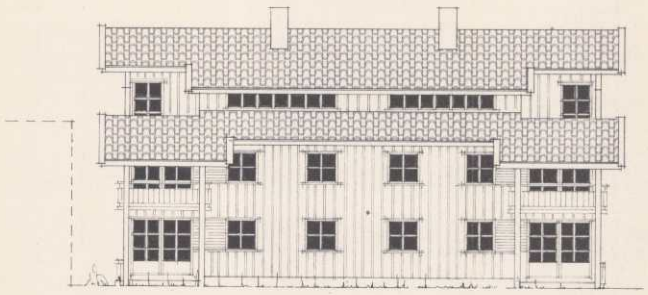
ÖST



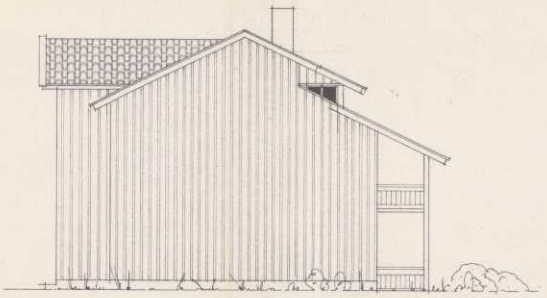
NORD

Bygn. sjef. i Tønsberg
4 MAR1981
Mottatt:
Arkivnr.:

GODKJENT 11/3/1981
Tønsberg Bygningsråd
den 4/3-81 J.nr. 81-1981



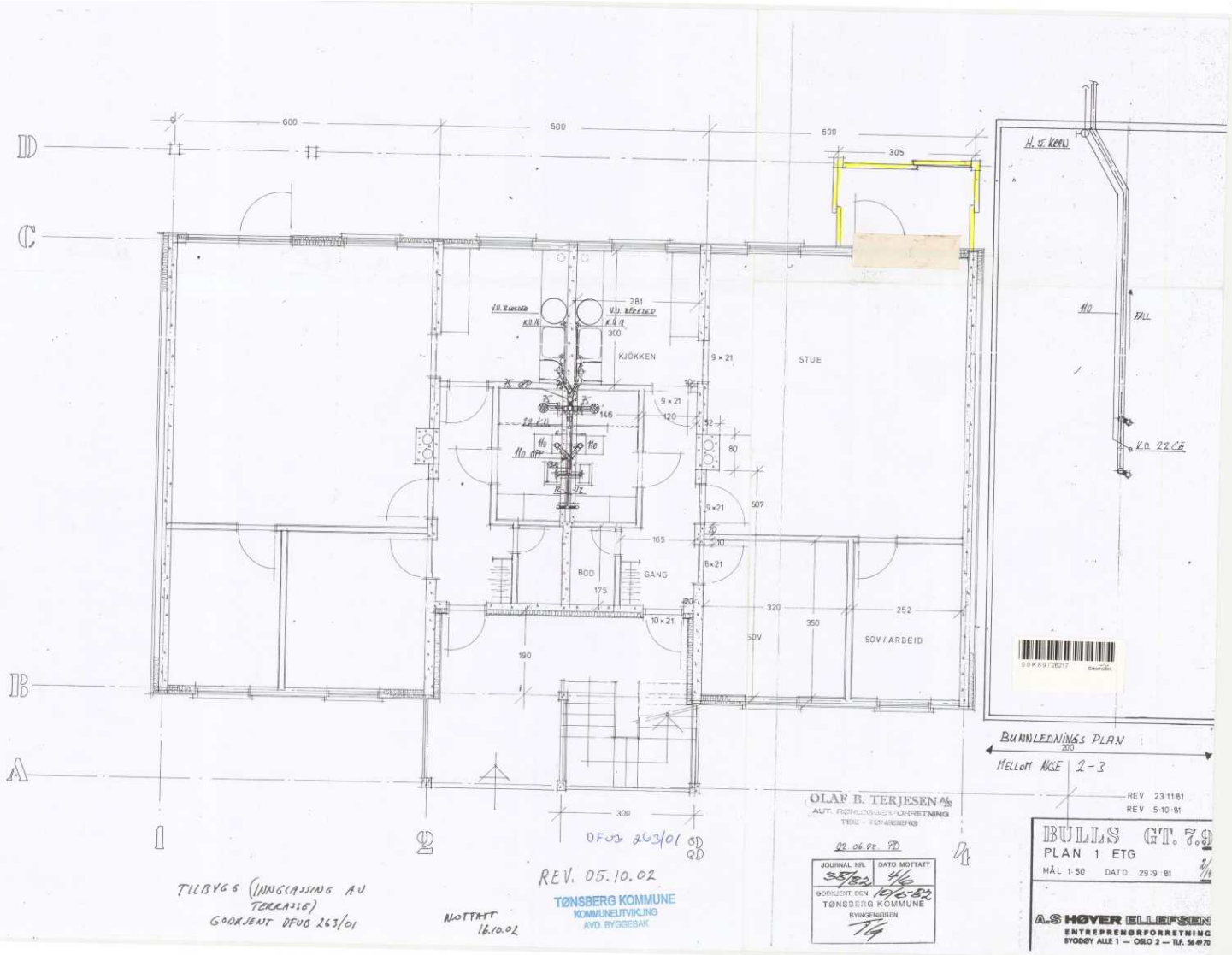
SYD



VEST

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

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



TILBYG 6 (INNGLASSING AV TERRASSE)
GODKJENT DFUG 263/01

MOTTATT 16.10.02

REV. 05.10.02

DFUG 263/01 SD

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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**146**	**0**	**217**	Bulls gate 7, 3110 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre støysoner	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1025.09m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1022.13m^2
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1025.09m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1025.09m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
3905 20150110	Stoltenbergs gate 38 (19.4.2017)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00120	Træleborgområdet (20.10.1978)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**146**	**0**	**217**	Seksjon	SEKSJON NR 217	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.11.1981	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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**146**	**0**	**217**

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
H0201	Bolig	0	0		0	0	Bulls gate 7	1002	146	0	217

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.

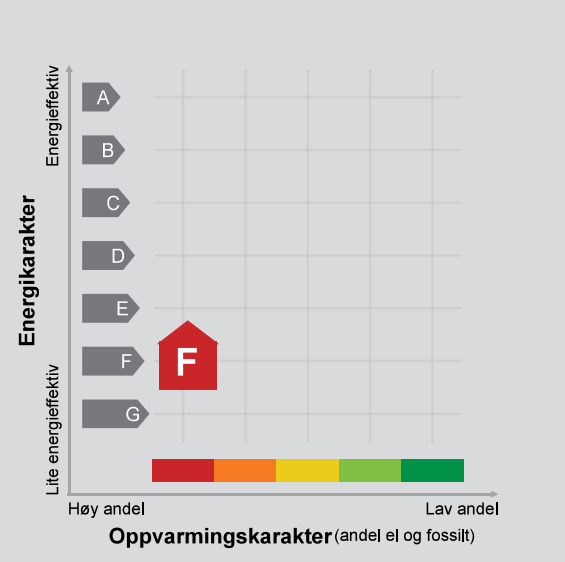
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

ENERGIATTEST

Adresse	Bulls gate 7
Postnummer	3110
Sted	TØNSBERG
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	1002
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	217
Festenummer	—
Bygningsnummer	162127497
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	59a35c06-b069-46ad-852c-bf64ad0cb5ba
Dato	09.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bulls gate 7
Postnr/Sted: 3110 TØNSBERG
Bolignr: H0201
Dato: 09.04.2023 18:06:02
Energimerkenr: 59a35c06-b069-46ad-852c-bf64ad0cb5ba

Gårdsnr: 1002
Bruksnr: 146
Seksjonsnr: 217
Festenr: 0
Bygningsnr: 162127497

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

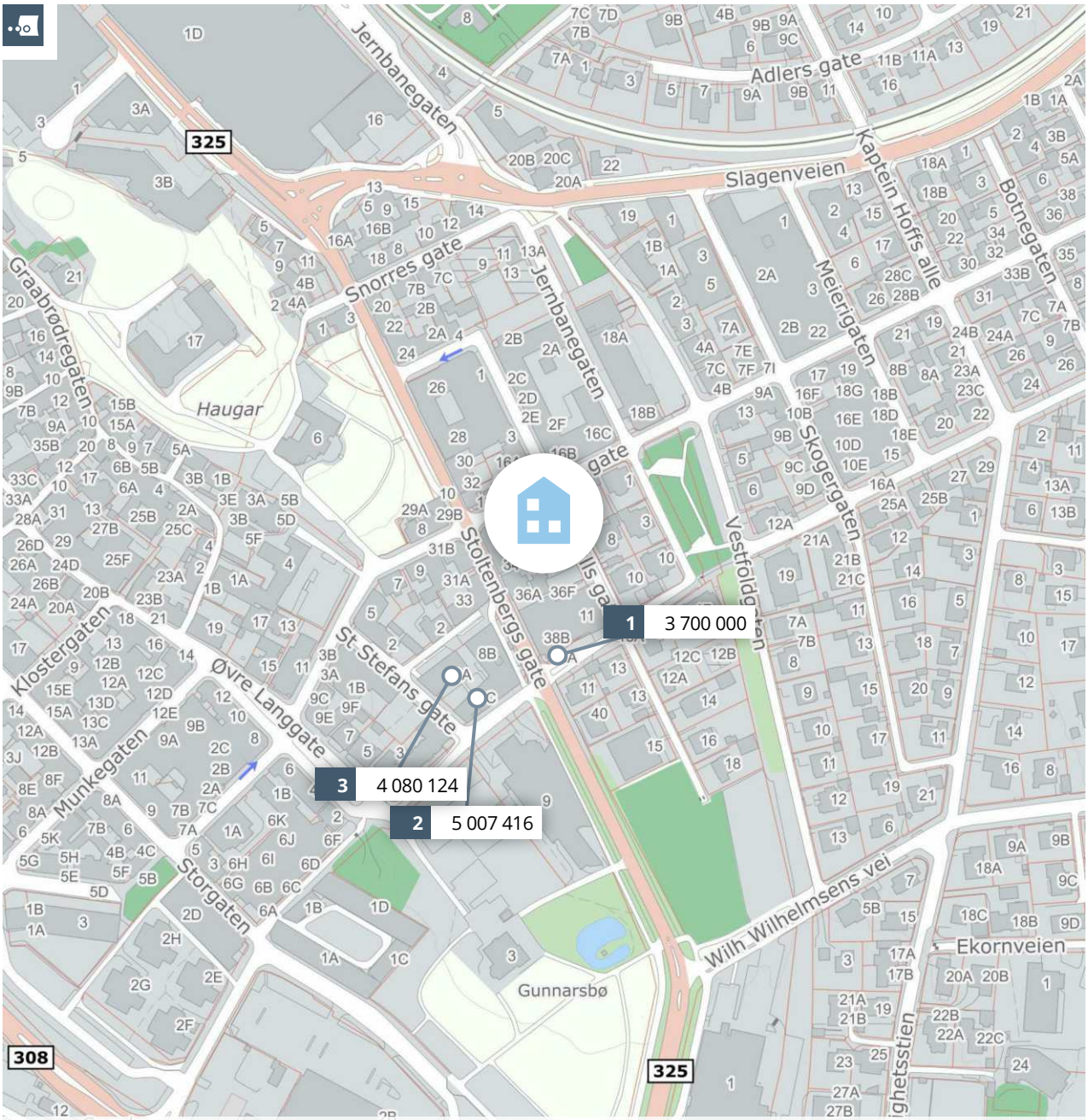
Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

BULLS GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 07.06.2025

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: Herman Homelien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bulls gate 7, 3110 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 1002 BNR 146 FNR 0 SNR 217 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Engene 1

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	52 469
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	2 236
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stoltenbergs gate 38 B 69 m² 1973 3. etg 2 sov	24.03.2025	3 890 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**53 623**
2 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**
3 Svend Foyns gate 8 A 88 m² 2012 1. etg 2 sov	03.02.2025	4 000 000	**3 850 000**	230 124	4 080 124	**46 365**

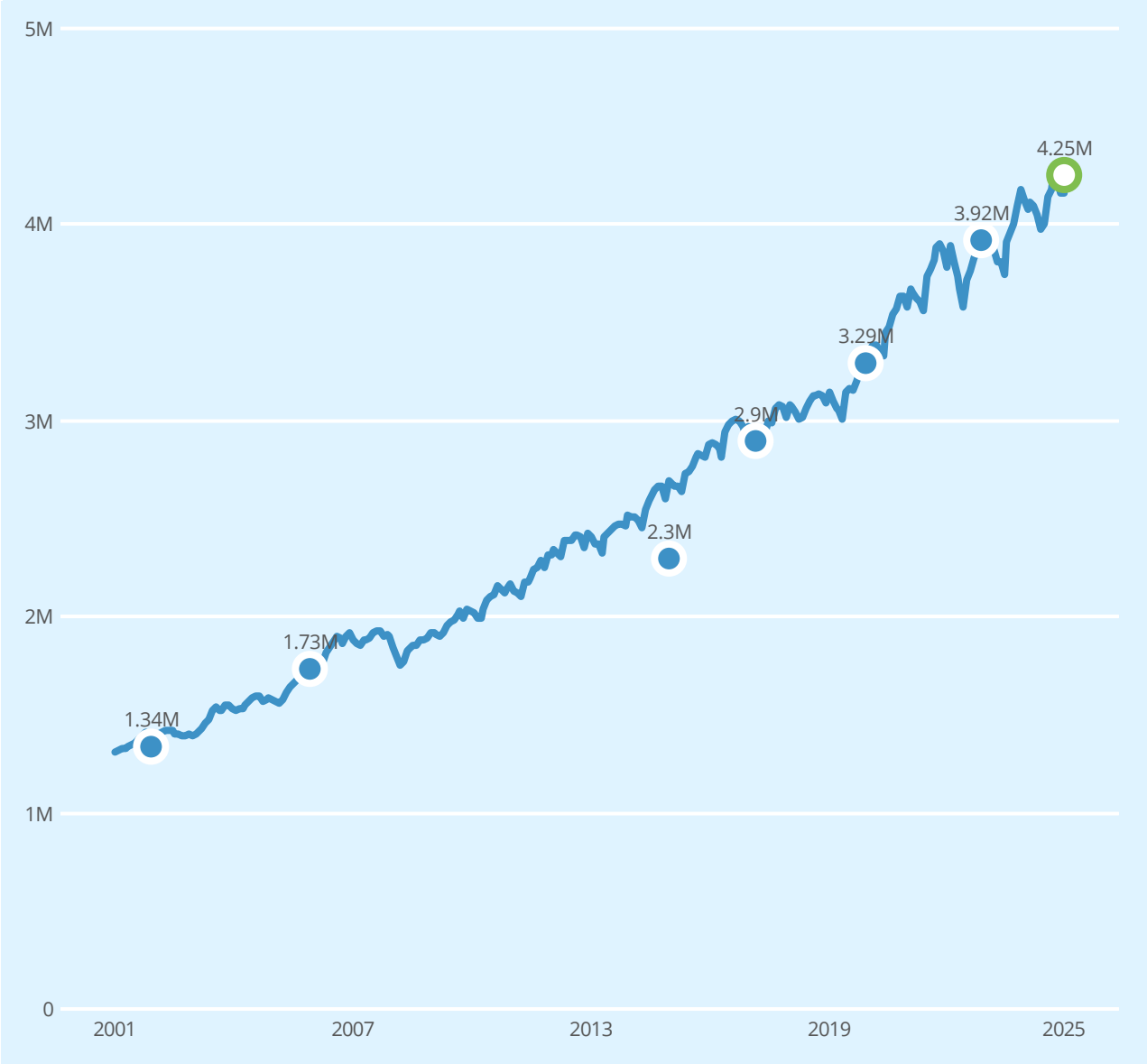
Lys, pen og velholdt 4-roms i meget sentralt og attraktivt område. Hyggelig balkong, p-plass og pusset opp i 2015/16.

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
28.04.2023	08.05.2023	13.06.2023	3 790 000	3 920 000	0	3 920 000
12.06.2020	02.07.2020	03.08.2020	3 290 000	3 290 000	0	3 290 000
06.10.2017	17.10.2017	08.12.2017	2 900 000	2 900 000	0	2 900 000
21.08.2015	28.08.2015	16.09.2015	1 990 000	2 300 000	0	2 300 000
28.08.2006	05.09.2006	04.10.2006	1 680 000	1 730 000	-	1 730 000
18.09.2002	11.10.2002	24.10.2002	1 375 000	1 340 000	-	1 340 000

Leiligheter til salgs i Engene 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

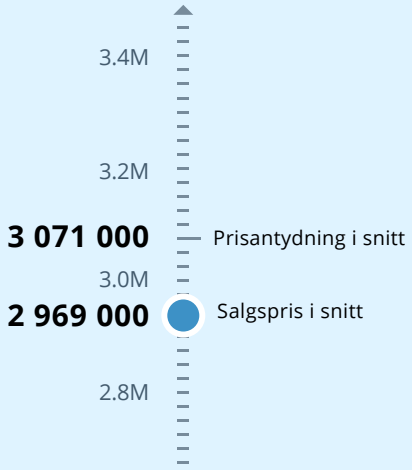


Annonsene har i snitt ligget ute i

98
dager

Leiligheter solgt i Engene 1 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

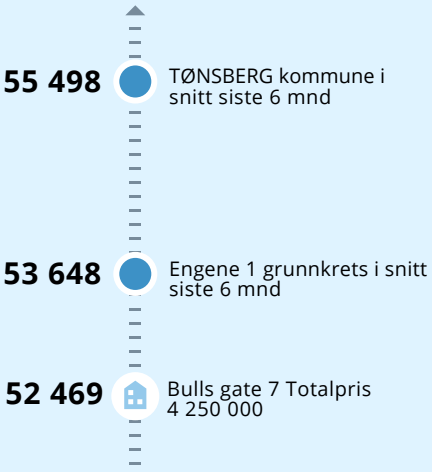


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 3.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



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. 217, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250099

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Herman Homelien

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 994 55 505

E-post: herman.homelien@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.
