

Valløveien 6 E

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Valløveien 6 E

16

Beliggenhet

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter

Valløveien 6 E

Prisantydning	3 850 000
Omkostninger	107 290
Totalpris	3 957 290
Fellesutgifter	3 497 pr. mnd.
Bruksareal	105,0 m ²
BRA-I	85,0 m ²
BRA-E	20,0 m ²
TBA	11,0
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	9 477 m ²
Byggeår	2004

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Valløveien 6 E

Velkommen til Valløveien 6E og denne svært pene og tiltalende eierleiligheten, 1. etasje med god planløsning, heis og garasje med bod. Fin, tilbaketrukket beliggenhet i Sameiet Tolvsrød Vest med sydvestvendt og solrik terrasse. Leiligheten er innredet med 2 soverom og har en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til solrik terrasse. Sjønær, attraktiv og sentral beliggenhet med kort kjøreavstand (4 min.) til bl.a. Ringshaugstranden og Vallø småbåthavn. Nær Olsrød Park kjøpesenter med bl.a. REMA 1000, diverse forretninger og LEVEL treningssenter. Kort gange til bl.a. MENY dagligvare og ellers diverse forretninger på Tolvsrød. Det er kun 3,2 km til Tønsberg sentrum og jernbanestasjon. Velkommen til visning!











Beliggenhet

Boligen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk på Olsrød ved Tolvsrød. Det er gangavstand til skole, barnehager og Olsrødsenteret med dagligvarebutikk, klesforretning, treningscenter med badeland og kafé. Kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nærheten. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Kort vei til deilige strender/badeplasser på Ringshaug/Skallevold, samt småbåthavn på Vallø Marina.

Gode bussforbindelser til/fra Tønsberg sentrum. Det er ca. 4 km til Tønsberg sentrum.

Velkommen!

Valløveien 6E

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚏 Glitneveien Linje 116A, 116B, N116	2 min ⚡ 0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	9 min 🚶 3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚶

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	6 min 🚶 2.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	11 min ⚡ 1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	10 min 🚶 3.4 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 🚶 4.2 km

«Stille, trygt og familielevennlig. Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehager, matbutikker, strand og båthavn, skog og turmuligheter og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

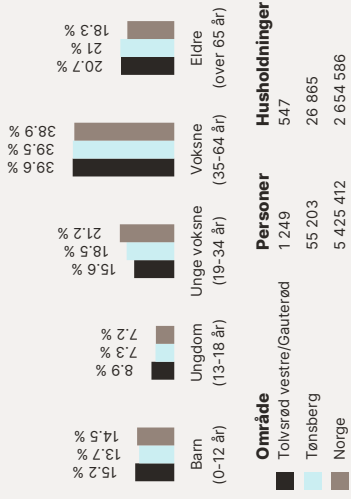


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tolvsrød vestre/Gauterød	1 249	547
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) 75 barn	7 min ⚡ 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	6 min ⚡ 0.5 km
Meny Tolvsrød	7 min ⚡

Valløveien 6E

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚏 Glitneveien Linje 116A, 116B, N116	2 min ⚡ 0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	9 min 🚶 3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚶

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	6 min 🚶 2.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	11 min ⚡ 1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	10 min 🚶 3.4 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 🚶 4.2 km

«Stille, trygt og familielevennlig. Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehager, matbutikker, strand og båthavn, skog og turmuligheter og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

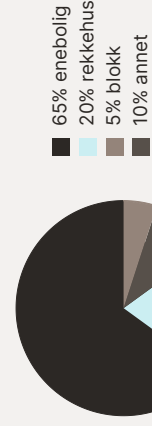


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Presterød Skole Aktivitetshall, ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
⚽ Presterød U-skole Ballbane Ballspill	6 min ⚡ 0.5 km
🏊 Level treningssenter	5 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	12 min ⚡

Boligmasse

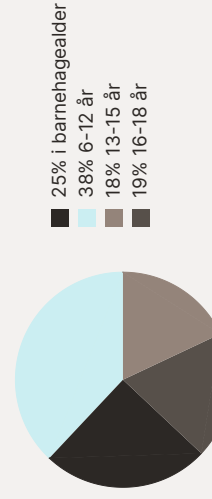


Varer/Tjenester

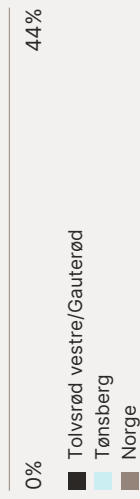
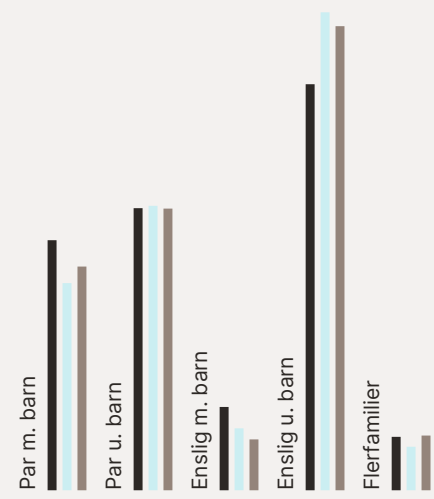
📍 Olsrød senter 5 min ⚡

📍 Boots apotek Olsrød 6 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

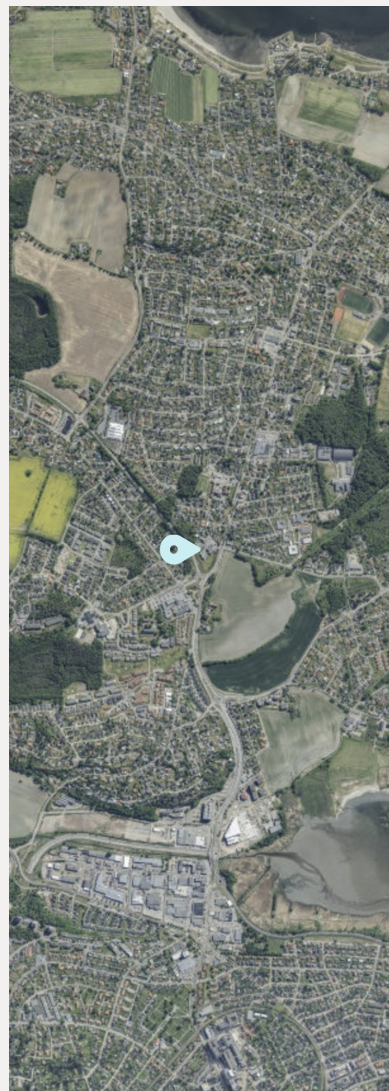


Sivilstand

Sivilstand	Tolvsrød vestre/Gauterød	Tønsberg	Norge
Gift	33%	36%	33%
Ikke gift	48%	48%	54%
Separert	13%	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



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



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





Innhold

Leilighet ligger i 1. etasje, har trappefri adkomst og inneholder gang, stue med utgang til terrasse, kjøkken, to soverom og bod.
Parkering i garasje med bod.

BRA 105,0 m²

BRA-I 85,0 m²

BRA-E 20,0 m²

TBA 11,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 105,0 m².

- BRA-i: 85,0 m².
- BRA-e: 20,0 m².

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m².

Første etasje:

BRA-i: 85 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Gang, stue, kjøkken, bad, soverom og bod.

BRA-e: 20 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

Garasje plass med bod.

TBA: 11 m².

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettetid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Det medfølger én parkeringsplass.

Byggemåte

Leilighet i 1. etasje i leilighetsbygg. Det er vinduer med 2-lags glass og aluminiumsbekledning utvendig. Det samme gjelder balkongdøren. Terrassen er hellelagt med betongheller. Innvendige overflater er hele og pene med kun normal slitasje etter alder. Vedovnen og piperøret har for liten avstand til veggen. Døren mellom gangen og stuen tar i karmen og må justeres. Badet her fliser på vegger og gulv. Det er lite fall på gulvet, men det fungerer slik det er. Ellers er leiligheten i god stand både utvendig og innvendig. Det er egen garasje i felles garasjebygg utenfor.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminiums bekledning utvendig. Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums bekledning utvendig. Hellelagt terrasse utenfor stuen.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom, målt på baksiden av gipsplater.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. plassert i kjøkkenbenk. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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

- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

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

- Radonmåling utført januar-mars 2024. Måleverdi stue 35+-18 Bq/m3 og soverom For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 16.12.2025.

Tomt

Tomten er fellesareal – 9477,00 kvm.

Uteplassen til leiligheten er rammet inn med hekk så du får noe areal for deg selv.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for fire boligblokker, datert 27.12.2006. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Deler av kjøkken og soverom 2 er inndelt ulikt fra tegning.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med gulvvarme på bad, peisovn og panelovner.

Energikarakter: D - Rød

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 09.11.2021. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Denne leiligheten har p.t. ikke Norgespris på strøm.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 850 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

96 250,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 957 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 497,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/internett, felles bygningsforsikring, div. honorarer, strøm i fellesareal, vedlikehold fellesareal og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 17 268,- for 2025.

Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Vi gjør oppmerksom på at beløpet kan øke i 2026.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox inkl. i felleskostnader per måned.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 042 137,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 168 549,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Sameiet

Sameiet Tolvsrød Vest, Orgnr: 988 575 895

Forretningsfører: Heimtun Regnskap & Rådgivning AS
Styreleder: Siv-Anita Moe

Sameiet består av 30 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 843/21767.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Budsjettforslaget som foreligger er uten nye dører - nytt forslag kommer med betaling for dørene. Budsjett med betaling for dører ca. kr. 550 000,-. Det blir avstemming om beløpet skal deles over 1, 2 eller 3 år eller fast økning samt når oppstart blir. Dersom beløpet legges til felleskostnader vil dette medføre en økning på ca. 400,- pr. mnd.
- Det ble vedtatt en økning av felleskostnadene på kr. 300,- i forbindelse med TV/internett fra Altibox.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Ifølge sameiets vedtekter er det krav om styregodkjennelse av ny eier. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i KLP Skadeforsikring med polisnr. 81698902.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 857 560,-

Driftskostnader kr. 907 704,-

Årsresultat kr. - 50 144,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Den enkelte sameier har i tillegg ansvaret for vedlikehold av ytre rom og fellesarealer som måtte tjene til dennes eksklusive bruk, herunder, men ikke begrenset til, vedlikehold og fornyelse av vinduer både utvendig og innvendig, inngangsdører og teknisk utstyr.

Utvendige arrangementer på bygningen er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjennelse fra sameiets styre. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samle plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning i styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Hekk på eget uteareal skal vedlikeholdes og klippes. Anbefalt høyde er 165 cm.

I henhold til sameiets husordensregler er det vaskelister (trappevask) i etasjene i blokk A, B og E. Disse skal følges av alle beboere.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger, felles gangareal, felles lekeareal, felles parkeringsplass, gang-/sykkelvei og kjørevei med plannavn "Olsrød Øst", vedtatt 23.04.2003 med planID 53023 og til veg med plannavn "Sandeåsen boliger", vedtatt 08.02.2017 med planID 20150113. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt veg - nåværende.

Relaterte planer:

- GBNR. 146/4, 149/32 m. fl., Gauterødveien, vedtatt 10.12.1985 med planID 53007
- Gang- og sykkelveg langs Valløveien, vedtatt 06.12.1995 med planID 53014

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe.

For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over privat adkomst.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering, tinglyst 02.12.2004, dagboknr. 17393.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet. Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.
--

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitvarer på kjøkken. Selger opplyser at møbler som er i leiligheten kan medfølge, bortsett fra lenestol, rammemadrass og skap i gangen.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.

Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg/tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Grethe Main Mansika.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Valløveien 6 E.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 149, bnr. 4, snr. 23 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 843/21767.

Vårt oppdragsnummer er 28251017.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,1 % beregnet av salgssummen inkludert evt. fellesgjeld, dog minimum kr. 43 750,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging. kr. 15 900,-, internettannonsering kr. 20 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

13.01.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Valloveien 6 E, 3151 TOLVSØD

10 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Valloveien 6 E	Valloveien 6 E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Det var mine foreldre som har kjøpt den. Jeg husker ikke året, men megler har den informasjon.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Mansika, Tove

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Side 1



- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleirdel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
 jan-mars 2024, måleverdi stue 35+-18 Bq/m³ og soverom <28Bq/m³

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95616672

Side 4

Egenerklæringskjema

Name Date
Mansika, Tove 2025-12-10

Identification
 **bankID** Mansika, Tove

Egenerklæringskjema

Signed by: Mansika, Tove 10/12-2025 16:18:10 BANKID

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

Tilstandsrapport

Valløveien 6 E, 3151 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 149, bnr. 4, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-I: 85 m²



Befaringsdato: 05.11.2025 Rapportdato: 16.12.2025 Oppdragsnr.: 22008-1306 Referansenummer: EA2475

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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 bygningsakkyndige 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.

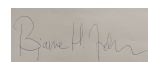


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 bygningsakkyndiges vurderinger. For tiffeller 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 bygningsakkyndige 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.

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1306

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 2 av 19

Valløveien 6 E, 3151 TOLVSRØD
Gnr 149 - Bnr 4
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsalder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 forberedt.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningsen bruk eller verdi
- vesentlig • etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningsens plassering på grunn
- bygningsens planløsning
- bygningsens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearlegg
- bygningsens estetikk og arkitektur
- bygningsens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1306

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 3 av 19

Valløveien 6 E, 3151 TOLVSRØD
Gnr 149 - Bnr 4
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22008-1306

Befaringsdato: 05.11.2025

Side: 4 av 19

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i leilighetsbygg. Det er vinduer med 2 lags glass og aluminiums bekledning utvendig. Det samme gjelder balkongdøren. Terrassen er hellelagt med betongheller. Innvendige overflater er hele og pene med kun normal slitasje etter alder. Vedovnen og piperøret har for liten avstand til vegg. Døren mellom gangen og stuen tar i karmen og må justeres. Badet her fliser på vegger og gulv. Det er lite fall på gulvet, men det fungerer slik det er. Ellers er leiligheten i god stand både utvendig og innvendig. Det er egen garasje i felles garasjebygg utenfor.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminiums bekledning utvendig. Boligen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums bekledning utvendig. Hellelagt terrasse utenfor stuen

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørsterskelen er 15.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . målt på baksiden av gipsplåter.

KJØKKEN [Gå til side](#)

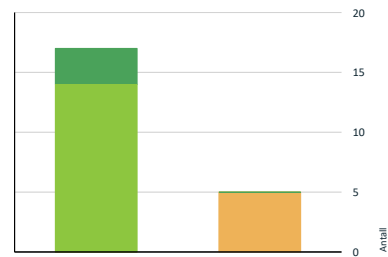
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn og vannstoppssystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. plassert i kjøkkenbenk.
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.
Røykvarslere og brannslukningsapparat

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- 10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2004

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminiums bekledning utvendig.



10 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med aluminiums bekledning utvendig.



10 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellelagt terrasse utenfor stuen

INNVENDIG

10 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling.

Tilstandsrapport



10 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

10 0 Radon

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

10 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

Det er for liten avstand fra røykrøret og til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det må monteres ildfast plate/ beskyttelse på vegg. Det bør også sjekkes om ovnen kan stå med eksisterende avstand til veggens bak.



10 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Døren mellom gangen og stuen tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Tilstandsrapport

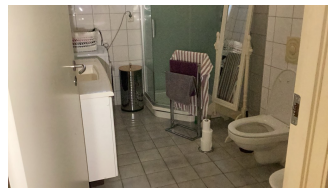


VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

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

ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom - målt på baksiden av gipsplåter.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,plattetopp,stekeovn og vannstoppssystem.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

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



10.1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

10.1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Tilstandsrapport

10.2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

10.1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2004

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

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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



Tilstandsrapport

Nei

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningsakkyndig 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat

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

Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

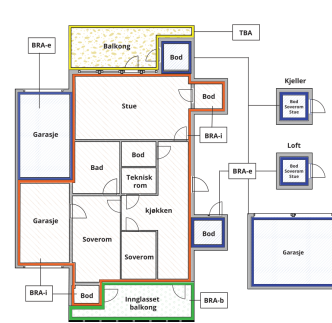
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass: Heltes garasjeplasser er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	20		105	11
SUM	85	20			11
SUM BRA					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, bad, bod, stue, kjøkken, soverom 2		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Garasje med bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	4



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Tove Mansika	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	149	4		23	0 m ²	IKKE OPPGIT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valløveien 6 E

Hjemmelshaver
Mansika Erling, Mansika Grethe Main

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i 1 etasje i leilighetsbygg med flere leiligheter i etablert boligområde

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. plen, asfalt, beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.12.2025		Gjennomgått	4	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	06.11.2025	
3	16.12.2025	
4	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 bygningsakkyndiges 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. Straktiltak 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 overvake 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 TGU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lennsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forekleses med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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 elers 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 byggermeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 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 sne 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/balkeniå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets 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.

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatestyk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstatede vegger til bad, utendørs 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 bruksid:** 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med sikratak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

- **Elendommens 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 elendommens 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 bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

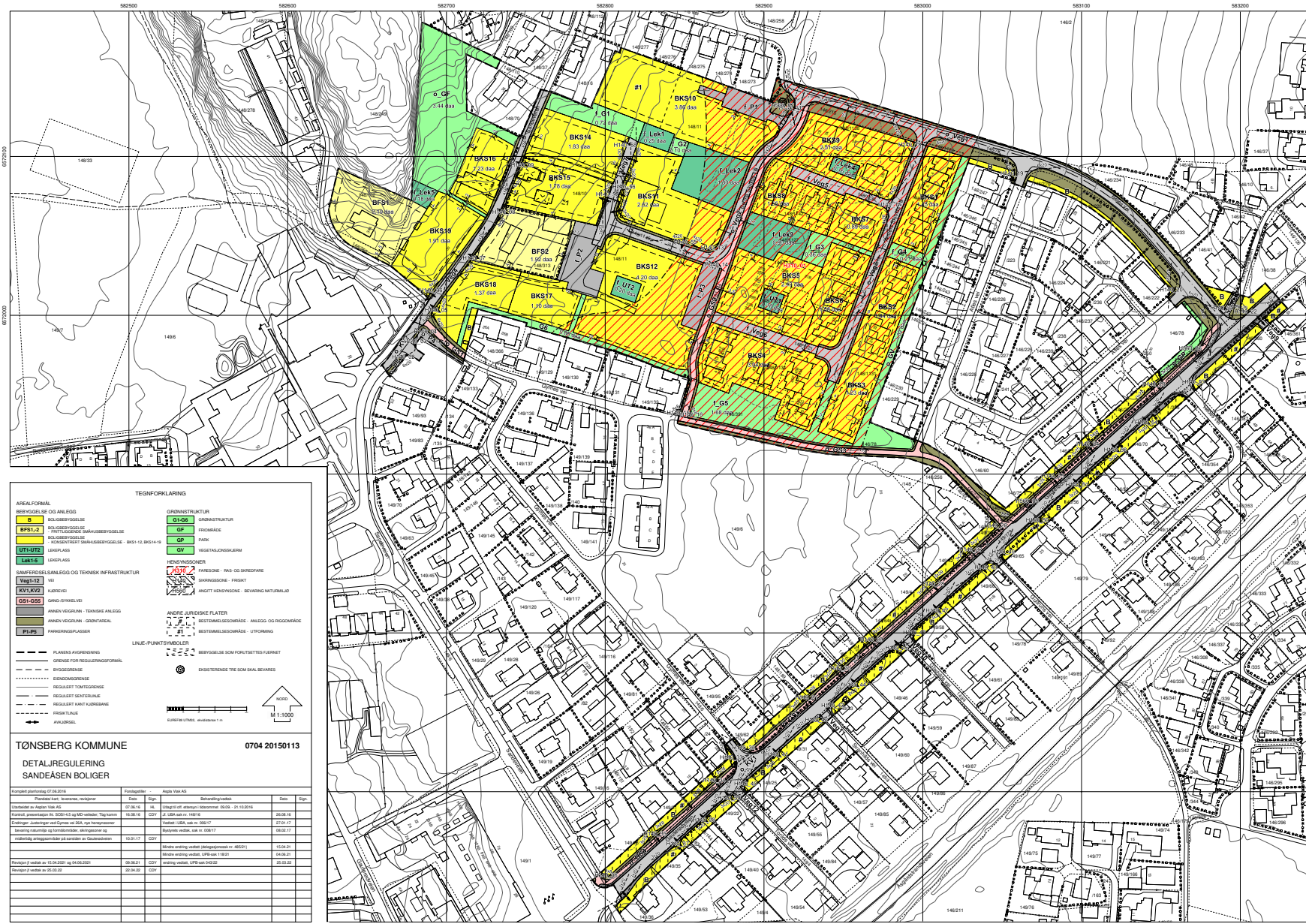
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvalking og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/EA2475>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon



DETALJREGULERING AV SANDEÅSEN BOLIGER PLANID 0704 20150113

**§ 1
PLANENS HENSİKT**

Planen skal legge til rette for ca 200 boliger av tett småhusbebyggelse med varierte boligtyper. Gode bokvaliteter skal sikres gjennom husplasseringer rundt grønne tun, sammenheng i grønnstruktur og trafikksikre løsninger.

**§ 2
REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)**

- § 2.1 **Bebyggelse og anlegg** (pbl § 12-5 pkt. 1)
 Boligbebyggelse (B)
 Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2)
 Boligbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-19)
 Uteoppholdsareal (UT1-UT2)
 Lekeplass (LEK1-5)

- § 2.2 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (pbl § 12-5, pkt. 2)
 Vei (Veg1 –12)
 Kjørervei (KV1,KV2)
 Gang- /sykkelvei (GS1-GS5)
 Annen veggrunn – tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal
 Parkering (P1-P5)

- § 2.3 **Grønnstruktur** (pbl § 12-5 pkt.3)
 Grønnstruktur (G1-G6)
 Friområde (GF)
 Park (GP)
 Vegetasjonsskjerm (GV)

- § 2.4 **Hensynssoner** (pbl § 11-8 jf. §12-6)
 Sikringsoner - Frisikt (H 140)
 Faresone - Ras- og skredfare (H 310)
 Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560)

- § 2.5 **Andre juridiske flater** (pbl §12-5 pkt. 2 og 5)
 Bestemmelsesområde – anlegg- og riggområde

**§ 3
FELLESBESTEMMELSER**

- § 3.1 **Visuell utforming** (pbl. § 12-7, 1)
 Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Farge- og materialbruk skal bidra til å gi et dempet uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bygningsform og materialbruk skal variere mellom feltene slik at det skapes identitet og skiftende karakter for de enkelte delfelt.

Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattende fyllinger og skjæringer, samt andre vesentlige terrengingrep skal unngås. Murer tillates etablert for å håndtere høydeforskjeller til fordel for økt uteoppholdsareal. Murer skal være oppført i granitt og maks. ha en høyde på 1,5 meter.

§ 3.2 **Boligtyper**
 For definisjon av boligtyper skal veileder Grad av utnyttning (2014) benyttes.

§ 3.3 **Plassering og atkomst** (pbl. § 12-7, 2)
 Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Renovasjonsanlegg tillates plassert utenfor byggegrenser med forutsetning om at frisikt mot vei opprettholdes.

Sportsboder tillates etablert inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Gjelder kun mellom eiendommer innenfor områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

Mindre justering av formålsgrænse mellom grønnstruktur og lekeplasser tillates. Arealene skal utvikles som en helhet.

Avkjørsel skal etableres som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

Atkomstveier med inntilliggende rabatter i BKS14 skal ha kantstein og lave murer i granitt. Rabattene skal beplantes med busker og trær.

§ 3.4 **Gjerder**
 Det tillates ikke oppført gjerder i eiendomsgrense mellom privat boligareal og felles grønnstruktur/uteoppholdsareal eller felles lek.

§ 3.5 **Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger** (pbl. § 12-7, 2)

§ 3.5.1 **Minste uteoppholdsareal (MUA)**

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være:

Enebolig: 150 kvm, sekundærleilighet/hybel (Inntil 60 kvm BRA) 50 kvm

Lavblokk: MUA=40 kvm per boenhet. Innenfor felt BKS1-BKS16 skal privat MUA på minst 15 kvm sikres innenfor boligformålet for respektive felt. Øvrig areal til uteopphold per boenhet dekkes av felles grønnstruktur og friområder.

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig: MUA=100 kvm per boenhet. Innenfor felt BKS1-BKS18 skal privat MUA på minst 60 kvm sikres innenfor boligformålet for respektive felt. Øvrig areal til uteopphold dekkes av felles grønnstruktur (G1-G6) og friområde (GF).

For felt BKS19, skal alt areal for uteopphold (minste MUA) løses innenfor feltet.

Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind. Uteoppholdsarealene skal være skjermet mot støy, forurensing fra luft, trafikklarer og andre helsefarlige forhold i miljøet. Minste dybde på forhager (avstand vegkant-hus) er 4 meter.

Private hager som grenser til felles lek eller grønnstruktur skal avgrenses med beplantning, terrengsprang, eller lignende for å unngå privatisering av fellesarealene.

Innenfor BKS10 skal lave terrengmurer i granitt terrassere uteoppholdsarealer/skrånninger brattere enn 1:3.

§ 3.5.2 Lekeplasser (områdelek, nærlek og nærmiljøanlegg)

Lekeplasser skal etableres på følgende områder:

Områdelek Lek 1-3 sum 2450 kvm	Nærlek Lek 4-5 sum 340 kvm	Nærmiljøanlegg Opprustning av lekeplass på eiendom gbnr 146/78 1520 kvm
G5 – minst 750 kvm	UT2 – minst 100 kvm	
GF – minst 750 kvm naturlek	G4 – minst 100 kvm	
	Deler av Lek 3 skal tilpasses mindre barn – minst 75 kvm	

Samtlige lekeplasser skal sikres gode solforhold der minst 50% av arealet skal være solbelyst kl 15.00 ved høst/vårjevndøgn. Dette gjelder ikke for naturlekeplasser. Lekeplassene skal utstyres med sitteplasser for voksne og vegetasjon i form av busker og trær. Det skal brukes høy grad av naturlige materialer.

Lekeplassene skal være skjermet mot støy, forurensing fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Nærlekeplasser skal integreres i øvrig felles uteoppholdsareal. Nærlekeplassene skal utstyres med lekeelementer tilpasset alderen 0-5 år.

Nærmere krav til lekeplasser er gitt i § 4.4

§ 3.6 Støy (pbl § 12-7, 3)

Støy i anleggsperioden:

Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Tabell 4: Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfolsom bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se Tabell 5.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (L _{pAeq12h,07-19})	Støykrav på kveld (L _{pAeq1h,19-23}) eller søn-/helligdag (L _{pAeq12h,07-23})	Støykrav på natt (L _{pAeq1h,23-07})
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage		60 i brukstid	

4.2.1 Skjerpning av grenseverdiene for langvarige arbeider

Tabell 5: Korreksjon for anleggsperiodens eller driftsfasens lengde (avrundes til hele uker/måneder). Skjerpning av støygrensene fra Tabell 4 for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

§ 3.7 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)

Det skal gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse for å avdekke ev miljøgifter i grunnen. Dersom resultatene fra undersøkelsen viser høye verdier av miljøgifter, skal det utarbeides en tiltaksplan. Resultatene skal vurderes etter veileder TA-2553/2209.

§ 3.8 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for nye vann- og avløpsledninger som skal godkjennes av Tønsberg kommune. Kommunalteknisk plan skal også vise løsninger for håndtering av overvann.

Overvann skal håndteres lokalt i henhold til godkjent påslippsmengde fra kommunen.

Innenfor felt G1-G2 og Lek1-Lek2 skal det etableres en åpen fordrøyningskanal. Lekeplasser, Lek1-3, skal gis nedsenkning i terreng, regnbed, slik at de fungerer som fordrøyningsmagasin ved store nedbørsmengder.

§ 3.9 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspåtliggende byggetiltak i området. Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen. Ved påvisning av kvikkleire utenfor hensynssone, gjelder samme krav som i hensynssone faresone – ras - og skredfare jmfør § 7.2.

§ 3.10 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

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 fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.11 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Bolig	Antall p-plass bil	Antall p-plasser sykkel
Bolig under 60 kvm	Maks 1 Min 0,2	1
Bolig over 60 kvm	Maks 2 Min 0,5	2

Parkering til lavblokk med tre etasjer skal foregå i parkeringskjeller.

Ved etablering av felles p-anlegg i kjeller med flere enn 8 parkeringsplasser skal minst 10% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk. Antall plasser avrundes oppover til hele plasser.

Felles parkeringsplasser skal ha rabatter med busker eller trær for å bryte opp større asfaltflater. Opparbeidelse av parkeringsplasser for felt BKS1- BKS14, utenfor de regulerte parkeringsplassene P1-P3 og p-anlegg i kjeller, tillates kun inn til felles og offentlige atkomstveier (Veg 2-3, Veg 5-7).

Garasjer og carporter tillates på regulerte parkeringsplasser P1-P3.

§ 3.12 Renovasjon (pbl § 12-7)

Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan som skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Renovasjonsløsninger skal enten graves ned eller bygges inn i separate bygninger. Bygningene skal utformes med lik karakter som omkringliggende bebyggelse.

§ 3.13 Trær som skal bevares

Trær som er markert med punktsymbol i plankart, tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.

§ 3.14 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides en utomhusplan i 1:200 for:

- Hvert byggetelt
- Samlet utomhusplan gjennomgående lek/grønt, feltene G1-G4, lek 1-3 og GF1
- Offentlig lekeplass ved Gauterødveien(del av gbnr 146/78 og 146/205)
- Område G5

Utomhusplanen skal vise:

- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon og ev murer
- Gang- og kjøreareal inklusive kryssløsninger for gående. Materialvalg og kantstein skal fremgå.
- Oppstillingsplasser for bil og sykkel
- Utforming og innhold på lekeplasser og felles uteoppholdsareal. Organisering, materialbruk og møblering skal fremgå.
- Plassering av ev nettstasjon
- Overvannsløsninger på overflaten
- Område for snøopplag langs vei
- Eksisterende og ny vegetasjon, inkl. artsliste for ny vegetasjon.
- Helhellig treplantning for gjennomgående lek/grønt

- Belysning
- Eventuelle gjerdet og skjermvegger
- Renovasjon

§ 3.15 Overskuddsmasser/matjord

Overskuddsmasser/matjordplan utføres i henhold til intensjonen i fylkeskommunens veileder. Den skal vise hvordan masser ved graving skal omplasseres innenfor planområdet til hager og grøntområder og utenfor til forbedring av jordbruksarealer. Dersom masser skal transporteres bort fra området, skal det redegjøres for håndtering for å forhindre eventuelle fremmede arter, samt nyttiggjøring av matjord for nydyrking.

§ 3.16 Anleggsplan

Det skal lages følgende planer for anleggsperioden:

- Anleggsplan som viser hvordan støy, støv, rystelser samt trafikale forhold og sikkerhet for myke trafikanter ivaretas under anleggsperioden.
- Anleggsplan som viser permanente og midlertidige deponiområder.
- Plan for overvåking av massestabilitet og grunnvannstand under anleggsperioden.
- Anleggsplan som viser hvordan eksisterende trær skal ivaretas og beskyttes under anleggsperioden.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS19

Innenfor felt BKS1-BKS19 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus, kjedehus, tomannsboliger samt lavblokk i maks 2 etasjer.

Innenfor BKS13, BKS14 og BKS 16 tillates det også etablert lavblokk med inntil 3 etasjer + p-kjeller. Blokk i 3 etasjer skal ha flatt tak og parkering skal foregå i p-kjeller.

Utnyttelse og høyder			
Felt	Utnyttelse maks %BYA	Maks mønehøyde og byggehøyde (flatt tak)	Krav til utforming mm
BKS1	51%	C+ 30,5	Flate tak
BKS2	53%	C+ 30,5	Flate tak
BKS3	47%	C+ 31,5	
BKS4	53%	C+ 31,5	
BKS5	45%	C+ 31,5	
BKS6	40%	C+ 30,5	
BKS7	43%	C+ 31	
BKS8	40%	C+ 31	

BKS9	34%	C+ 31	
BKS10	34% og #1 40%	C+ 32,5 og #1 C+ 35,5	Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse i BKS11 organiseres som tun rundt lek 2, Høyder skal tilpasses naturlig fall på terreng, #1 Bebyggelse pulltak
BKS11	40%	C+ 32,5	Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse i BKS10 organiseres som tun rundt lek 2. høydeforskjell innenfor feltet håndteres gjennom terrassering / beplantet jordvoll.
BKS12	35%	C+ 32,5	Bebyggelsen skal organiseres som tun
BKS14	40%	C+ 38	Bebyggelse saltak
BKS15	40%	Gesims 6,5 m, møne 8,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.	
BKS16	45%	Gesims c+ 40 –c +43	Blokkbebyggelse flatt tak, nedtrapping mot nord
BKS17	35%	C+ 34,5	
BKS18	29%	C+ 36	
BKS19	42%	C+39	Flate tak.

Bygninger for renovasjon skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

For BKS 14, BKS 16 og BKS 19 skal høydeforskjeller tas opp i bebyggelsen fremfor fylling av terreng.

§ 4.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS2
Innenfor felt BFS1-2 skal det etableres frittliggende småhus.

BFS1
Utnyttelse skal maks være % BYA:30%.

Tomt lengst vest skal ha maks byggehøyde på kote c+ 39,5 m
De øvrige to tomtene skal ha maks byggehøyde på kote c+ 37,5 m

Tønsberg kommune Side 7 Reguleringsbestemmelser

BFS2
Utnyttelse skal maks være % BYA: 25%.

Maks gesimshøyde c+34m og maks mønehøyde c+ 36 m.

§ 4.3 Uteoppholdsareal (UT1-UT2)
UT1 er felles for BKS5
UT2 er felles for BKS12
Bebyggelse skal organiseres rundt uteoppholdsareal.
Uteoppholdsarealene skal utstyres med sitteplasser og beplantning.
Innenfor UT2 skal minst 100 kvm avsettes til lek og utstyres med minst to elementer for lek.

§ 4.4 Lekeplass (Lek1 – Lek5)
Lek 1-3 er felles for BKS1-BKS18.
Lek 4 er felles for felt BKS1, BKS7-9
Lek 5 er felles for BKS19 og BFS1-2.

§ 4.4.1 Lek 1
Utforming skal henge sammen med utforming i Lek2, men tilpasses mindre barn.

§ 4.4.2 Lek 2
Lekeplassen utformes med mest mulig naturlige materialer og elementer. Naturlige terrengsprang skal integreres i utforming av lekeplass.
Det tillates oppfylling av terreng for å skape større terrengvariasjoner.

Det skal i utstrakt grad benyttes spiselige planter, busker og trær med frukt eller bær.

§ 4.4.3 Lek 3
Lekeplassen skal utstyres med element for klatrelek og balanse.
Lek for de minste (nærløk) skal etableres i randsonen av lekeplassen.

§ 4.4.4 Lek 4
Lekeplassen skal utformes med lekeelement for de minste barna og integreres i øvrig felles uteopphold. Mindre justering av formålsgrenser tillates, men størrelsen på arealet skal opprettholdes.

§ 4.4.5 Lek 5
Eksisterende naturkvaliteter skal ivaretas. Det tillates inngrep for å bedre tilgjengeligheten samt tilrettelegging for naturlek.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige formål
Følgende arealer er offentlige: KV1 og KV2, Vei1, Vei 2, Vei 3, GS 1-5, tilgrensende annen veggrunn, P4 og P5.

§ 5.2 Kjørevei (KV1 og KV2)
I KV1 skal det etableres et opphøyd gangfelt mellom Gudruns vei og Gymes vei.
Dagens plassering av busstopp skal videreføres, men der det er hensiktsmessig på grunn av trafiksikkerhet tillates stopplassene forskjøvet noe mot nord eller sør.

Tønsberg kommune Side 8 Reguleringsbestemmelser

Det skal utarbeides en plan for trafikkreduserende og fartsdempende tiltak for KV1.
Herunder skilting Gjennomkjøring forbudt.

§ 5.3 Vei (Vei 4 - Vei 7)
Vei 4 er felles atkomst for BFS1, BKS19, BKS16, BKS18, BFS2 og BKS15
Vei 5 er felles atkomst for BKS7 – BKS9
Vei 6 er felles atkomst for BKS4 – BKS6
Vei 7 er felles atkomst for BKS13 – BKS14

§ 5.4 Vei 4
Trafikkregulerende tiltak skal gjennomføres for å ivareta trafiksikkerhet.

§ 5.5 Parkering (P1-P3)
Parkering P1 er felles for BKS10
Parkering P2 er felles for BKS12 og BKS17
Parkering P3 er felles for BKS12, BKS5 og BKS4

Parkeringsplasser skal brytes opp gjennom beplantning av trær og busker.

§ 5.6 Gang- og sykkelvei (GS4-5)
Avkjørsler innenfor GS4 og GS5 er kun avkjørsler for eksisterende boliger.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Offentlige formål
Friområde GF og vegetasjonsskjerm GV er offentlige arealer.

§ 6.2 Grønnstruktur (G1-G6)
Grønnstruktur G1-G6 er felles for felt BKS1-BKS18.

Det skal etableres sammenhengende tursti gjennom G1-G2, med fast dekke og minste bredde 2 meter, samt kanal/fordrøyningsmagasin for overvann.

G3 skal opparbeides sammenhengende med Lek3, i forhold til etablering av løsning for overvannshåndtering. Det skal etableres en tursti med minste bredde 2 m.

Innenfor G5 skal det settes av minst 750 kvm til områdelek. Lekeplassen skal utformes med aktivitet for barn i alderen 6-15 år. Innenfor arealet skal det også etableres treningselementer for voksne.

G4 skal utstyres med minst to lekefunksjoner for barn i alderen 0-6 år.

Innenfor G6 skal det etableres en tursti med minste bredde 2 meter.

§ 6.3 Friområde
Innenfor GF skal minst 750 kvm etableres som lekeplass. Området skal videreføres som naturlekeplass. Det tillates tilrettelegging for utvidet naturlek.
Tursti fra Vei4 opp til naturlekeplass skal opparbeides i minst 2 m bredde.

Tønsberg kommune Side 9 Reguleringsbestemmelser

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssoner – frisikt (H140_)
I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende vei

planum. Oppstammede trær tillates.

§ 7.2 Faresone ras- og skredfare (H310_)
Grunnarbeider i området må utføres med forsiktighet.
Innenfor faresone kvikkleire tillates lett trehusbebyggelse i maks. 2 etasjer uten kjeller.
Utbygging av området skal prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Det vises til geoteknisk rapport 18.05.2015 (Grunnteknikk AS). Rapporten skal brukes som grunnlag for all detaljprosjektering. Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

Før grunnarbeider starter opp skal det utføres en tilstandsvurdering, og settes setningsbolter, for eksisterende bebyggelse som grenser til planområdet i Atlas vei.

§ 7.3 Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø, (H560_)
Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomført særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme.
Nødvendige beskæringstiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige.
Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner. Bærelagsmasser i gategrunn innenfor trærnes rotsoner skal i minst mulig grad skiftes ut.

§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 8.1 Bestemmelsesområde – Midlertidig anleggs- og riggområde (#)
Anleggsbelte skal benyttes til anleggsmaskiner og selve fremføringen av anlegget. Anleggsområdet skal kun disponeres i anleggstiden. Etter at anlegget er ferdig skal området opparbeides og tilbakeføres til opprinnelig bruk til grunneier.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

§ 9.1 Dokumentasjonskrav
Følgende skal legges ved rammesøknad:

- Utomhusplan for det aktuelle byggefeltet, jfr § 3.14
- Samlet utomhusplan gjennomgående lek/grønt leveres ved søknad om første byggetrinn. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for offentlig lekeplass (gbnr 146/78) leveres ved søknad for BKS10-BKS12. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for område G5 leveres ved søknad for felt BKS 4. Jfr § 3.14
- Anleggsplaner, jfr § 3.16
- Kommunalteknisk plan, jfr § 3.8
- Renovasjonsteknisk plan, jfr § 3.12

Tønsberg kommune Side 10 Reguleringsbestemmelser

- Behandling av overskuddsmasser, matjord jfr § 3.15
- Rapport fra miljøteknisk grunnundersøkelse samt evt. tiltaksplan, jfr § 3.7
- Plan for trafikkrøduserende tiltak for KV1, jfr § 5.2

§ 9.2 Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse

§ 9.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Opphøyd gangfelt i Gauterødveien, mellom Gudruns vei og Gyms vei, sammen med trafikkrøduserende tiltak, skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bolig nr. 1 innenfor BKS1-BKS14, jfr § 5.2 og § 9.1.
- Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS10-BKS12 dvs. bolig nr. 82.
- Snuhammer KV2 og oppstramming kryss GS1 x Vei4, skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse til felt som har atkomst fra Sandeveien dvs. BKS15-BKS16, BKS18-BKS19, BFS2 og BFS1.
- Vei 2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til BKS10-14 dvs. bolig nr. 82.
- Vei 3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til BKS1-9 dvs. bolig nr. 1
- GS2 skal være ferdig opparbeidet som midlertidig grusvei før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS8 og/eller BKS5. GS2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet til kommunal standard før det gis igangsettingstillatelse til siste byggetrinn innenfor BKS1-BKS9.
- Felles parkeringsplasser P1-P3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for tilgrensende felt.
- Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.

§ 9.2.2 Lek og uteopphold

Gjennomgående grønnstruktur med turstier skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS 11. Midlertidig tursti for hele strekningen skal etableres ved bolig nr. 1 i felt BKS1-BKS12.

- Lek i G 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS1.
- Lekeplass i G5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS4
- Lek 3, G3 og UT1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS5 og BKS 7-8.

- Lek 2 og G2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS11.
- Lek 1 og G1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS13 og BKS14.
- Lek 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS9.
- Lek 5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.
- Tursti i G6 skal ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS12, BKS17 og BKS18.
- UT2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS12.
- Felles uteoppholdsarealer skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.
- Offentlig lekeplass ved Gauterødveien på del av gbnr 146/78 og 146/205, skal oppgraderes som naturlekeplass. Langs deler av Gauterødveien skal plassen være skjermet med beplantning. Lekeapparater skal innpasses i terreng og rundløype for terrengsykling skal opparbeides. Benker plasseres på sitteplasser med dekke av belegningsstein. Lekeplassen skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse for BKS 14 dvs. bolig nr. 125.

§ 9.2.3 Setningsbolter Atles vei

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i BKS1-9 skal det settes setningsbolter i bebyggelse som grenser til planområdet i Atles vei.

§ 9.2.4 Skole og barnehagekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal det sikkes tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 9.2.5 Miljøteknisk tiltak mot miljøgifter i grunnen

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal miljøtekniske tiltak vedrørende miljøgifter i grunnen være gjennomført dersom det blir påvist funn.



§ 9.3 Rekkefølgekrav for midlertidig brukstillatelse

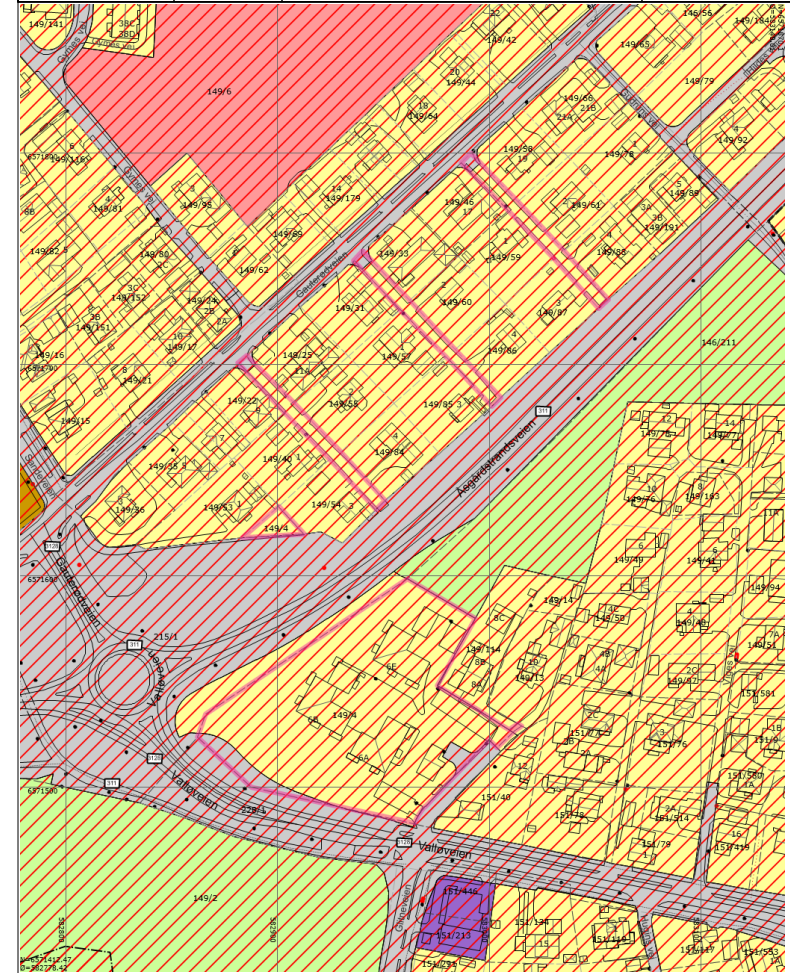
Privat og felles uteoppholdsareal som ikke er satt av som egne formål, skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i hvert enkelt deifelt/tomt.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
08.02.2017, sak: 008/17

Anne Hekland
virksomhetsleder

Endring vedtatt 15.4.2021, delegert sak 482/21.
Endring vedtatt UPB i møte 4.6.2021, sak 118/21
Endring vedtatt UPB i møte 25.3.2022, sak 043/22

 Tønsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 23
	Adresse:	Valløveien 6E 3151 TOLVSRØD				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					



19.11.2025 15:05:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

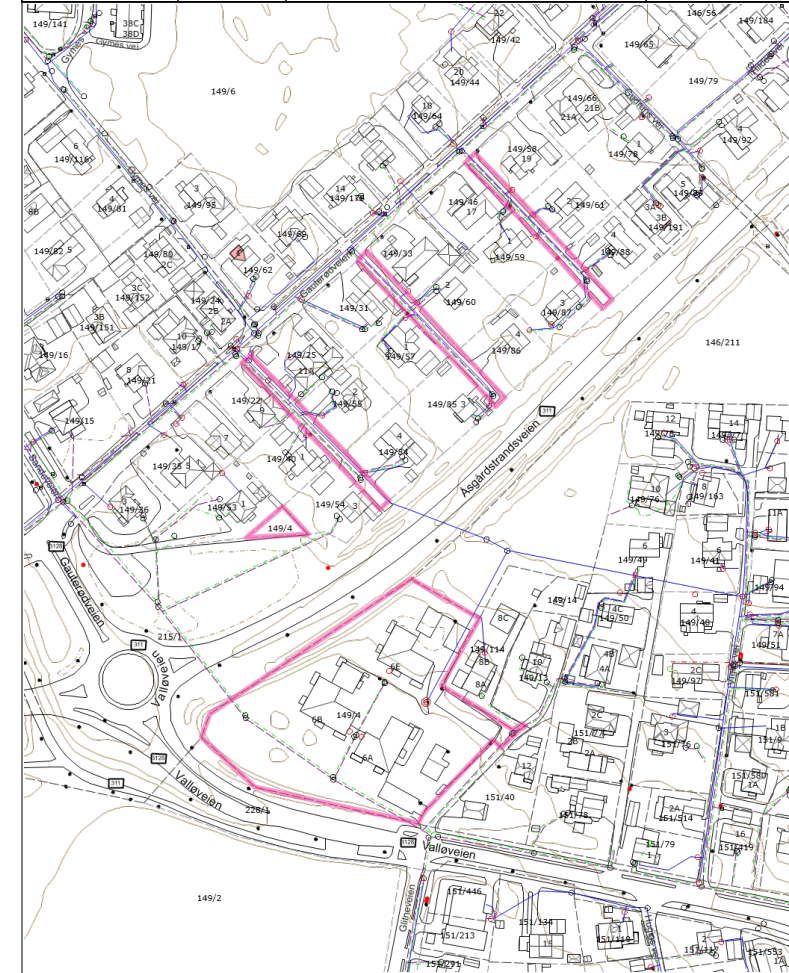
Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Matrikelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Overkjørbart areal avgrensning		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesveggboks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - Tunnel - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Ras- og skredfare		Flomfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Fremtidig
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende		Veg - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Forsenkningskurve		Høydekurve

19.11.2025 15:05:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 23
	Adresse:	Valløveien 6E 3151 TOLVSRØD				
Annen info:						



19.11.2025 15:00:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Brannventil		Hydrant		Kran
	Septiktank		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Sluk		Avløp felles		Drensledning
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Matrikelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Overkjørbart areal avgrensning		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Vegdekkekant undergang		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesveggboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Forsenkningskurve		Høydekurve		

19.11.2025 15:00:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte telefon: 33 34 86 23
Vår ref.: 06/26331
Arkiv: GB-GBNR 0149/0004_FA-L42
Deres ref.:

Dato: 27.12.2006

Tellefsen Eiendom AS
Pb 2328 Postterminalen
3103 TØNSBERG



0 0 H L 7 1 2 2 7 9 5
Geomobilit

Olserød øst - 0149/0004 - 4 boligblokker med tilsammen 30 boenheter. Midlertidig brukstillatelse

Gbnr : 149/4
Bygningsnr : Bygg A: 22186426. Bygg B: 22186434.
Bygg C: 22186442. Bygg D: 22186450.
Jnr : 2006/5758
Byggets art : 4 boligblokker med til sammen 30 boenheter og med tilhørende garasjeanlegg.

Det gis hermed midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeid – jfr plan- og bygningslovens § 99 nr 2. Tillatelsen forutsetter at følgende mangler rettes opp innen de nevnte frister:

Følgende erklæring må tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr 149/4, jfr brev av 1. desember 2006 fra Statens vegvesen:

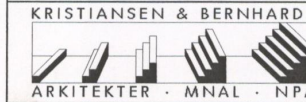
"Statens vegvesen samtykker i at støyvullen inntil videre kan ligge slik den er plassert i dag. Den må imidlertid fjernes/flyttes fra Statens vegvesens eiendomsområde når vegvesenet finner dette nødvendig eller ønskelig. Flytting av støyvullen medfører ingen erstattingsplikt for Statens vegvesen. Eier av gbnr 149/4 samtykker i ovenstående."

Tinglysningsutgifter dekkes av eiere av gbnr 149/4 i Tønsberg.

Frist for tinglysning samt gjennomføring av støvavskjerming innen rammen av frisksikringsplan og reguleringsplanen slik dette er redegjort for i bygningssjefens brev av 20. desember 2006, settes til 15. juli 2007. Hertil skal vegetasjon gjennomføres som vist på bebyggelsesplanen.

Jan Bergan
Jan Bergan
rådgiver

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Alle 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank: Org.nr.

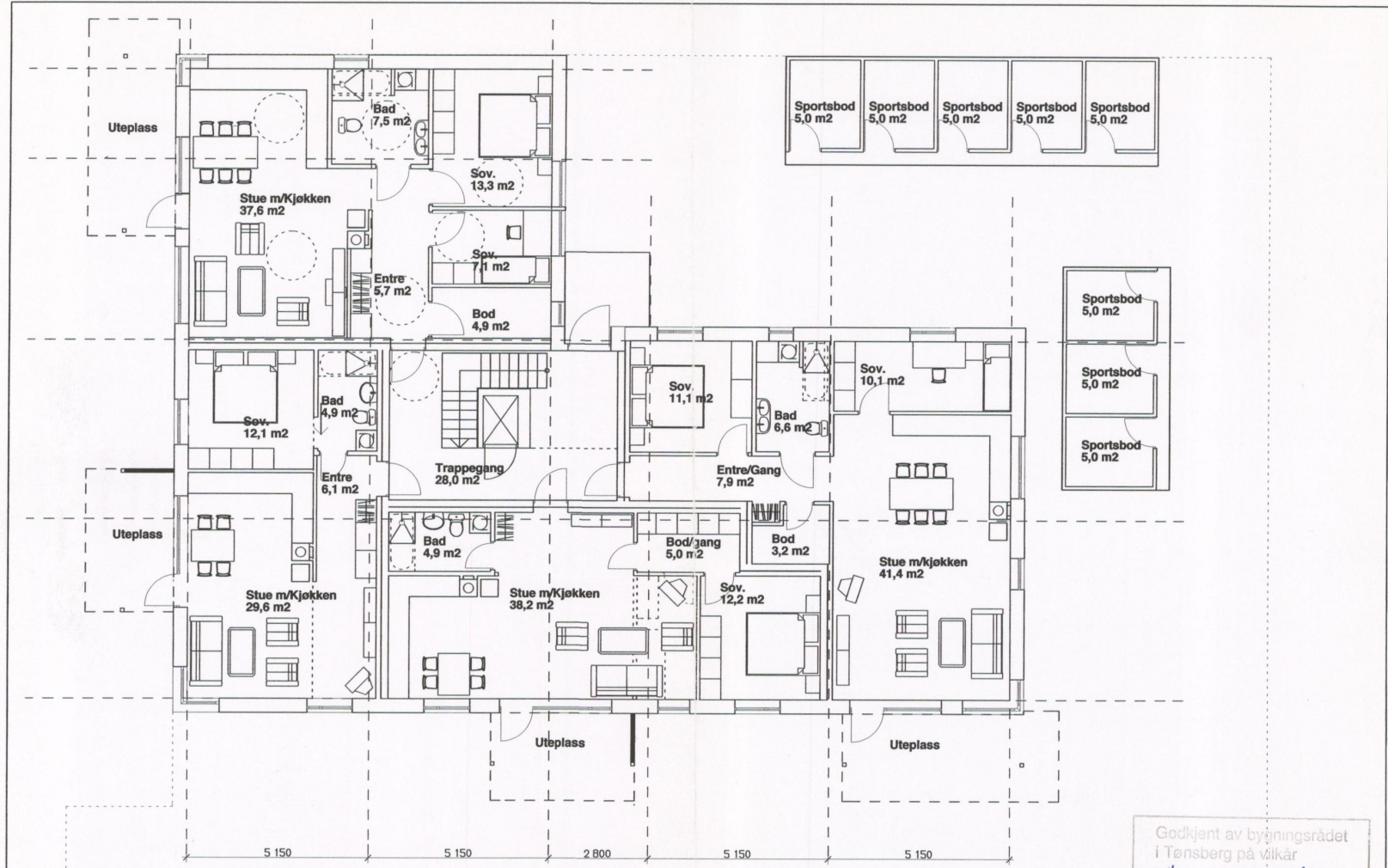


AS KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER MNAL NPA
BULLSGT. 2A, 3110 TØNSBERG
TLF. 33 37 84 84 FAKS 33 37 84 80

2380
OLSRØD ØST, BOLIGER
TELLEFSEN EIENDOM AS

DAED:	REV:	TYPE:	TITTEL:
31.10.03			Plan 1.etg - hus D
PAEL:	SEK:	KTRL:	TEGN.NR.:
1 : 100	SA		A - 10 -4

Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår 01/12:03 sak 4.80/03





BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Valløveien 6A (Rikke Steneby)
Vår referanse: 2649869/16853890
Bestilling: C3 2021-10-05 95

Dato
05.10.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 17393 Embete: 91 Registrert: 2.12.2004 Rettsstiftelse: SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	149	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returmeres etter tinglysing til

TINGLYST
02 DES. 2004
TØNSBERG TINGRETT
17393

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen
Kommunen: Tønsberg kommune | Gnr: 149 | Bnr: 4 | Fester: | Snr: |

2. Hjemmelshaver(e)
Fodselsnr./Org.nr (11/9 siffer) 2): 9812 1181 690 | Navn: Tellefsen Eiendom AS | Idetall andel 2): 1/1

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste.

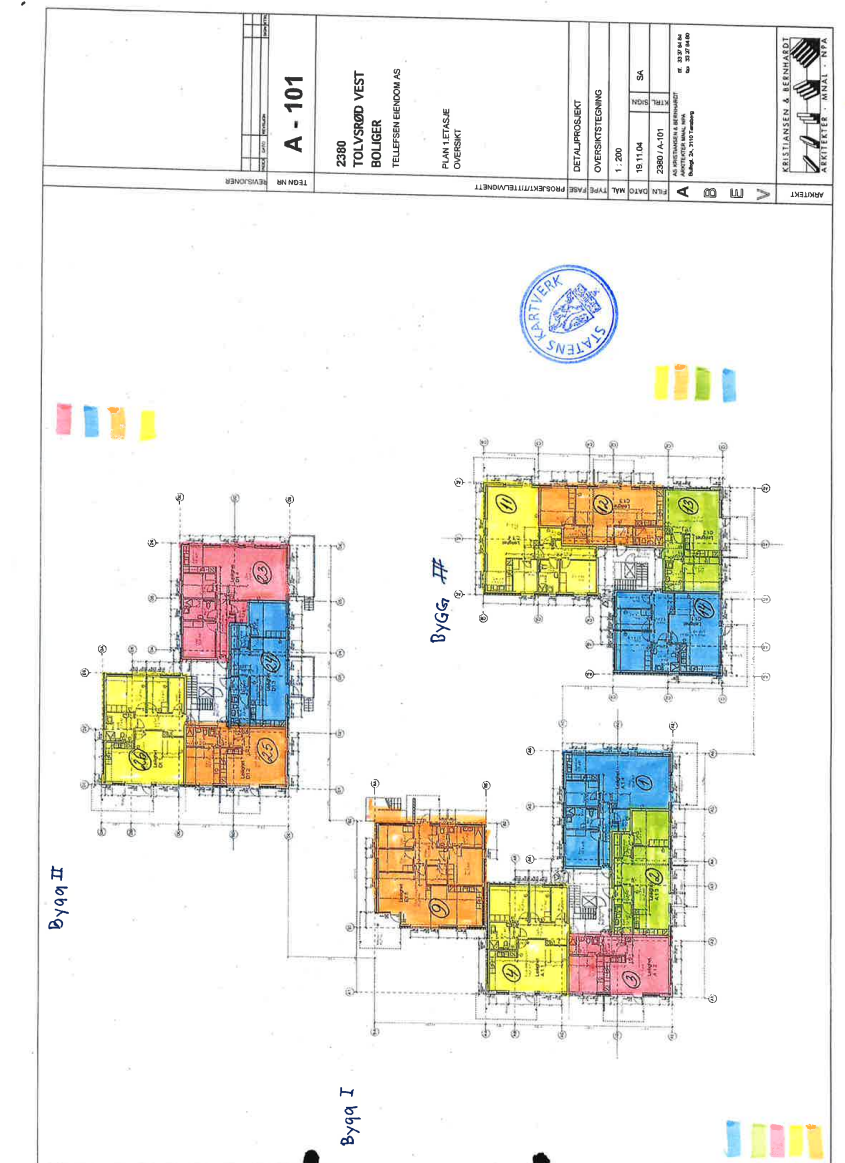
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	843	-	13	D	549	-	25	B	549	-	37			
2	B	634	-	14	B	803	-	26	B	803	-	38			
3	B	549	-	15	B	843	-	27	B	843	-	39			
4	B	803	-	16	D	634	-	28	B	634	-	40			
5	D	843	-	17	B	549	-	29	B	549	-	41			
6	B	634	-	18	B	803	-	30	B	803	-	42			
7	B	549	-	19	B	843	-	31				43			
8	B	803	-	20	B	634	-	32				44			
9	B	982	-	21	B	549	-	33				45			
10	D	982	-	22	D	803	-	34				46			
11	B	843	-	23	B	843	-	35				47			
12	B	634	-	24	B	634	-	36				48			

Sum tellere: 21767 = nevner: 21767

4. Supplerende tekst⁷⁾
CBSI: Her pålenses kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Rettskopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



VEDTEKTER FOR SAMEIET TOLVSRØD VEST

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Sameiet Tolvsrød Vest har forretningskontor i Tønsberg kommune. Sameiet består av 30 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet omfatter bebyggelsen på gnr 149 bnr 4 i Tønsberg kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Den enkelte seksjon må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til sin seksjon. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon, jfr. eierseksjonsloven (esl.) pgr. 22.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes fra til styret.

Sameiermøte kan fastsette nærmere regler for vedlikehold av seksjonene og fellesarealer bestemt for eksklusiv bruk for sameier.

3. FELLESUTGIFTER

Med mindre annet er bestemt i disse vedtekter skal utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Eksempel på fellesutgifter er kommunale avgifter, forsikringspremier for bygninger og anlegg, vedlikeholdsutgifter, godtgjørelse til forretningsfører og administrasjon av sameiet for øvrig, revisor, vaktmestertjenester etc.

I sameiets årsbudsjett skal det også avsettes et beløp til sikring av uforutsette ekstraordinære utgifter. Størrelsen på beløpet fastsettes av sameiets styre.

Til dekning av fellesutgiftene kan det avtales at det skal innbetales et forskuddsvis å konto beløp hver måned/kvartal til sameiet beregnet i henhold til vedtatt budsjett.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal være en høyere andel av fellesutgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

4. VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Den enkelte sameier har i tillegg ansvaret for vedlikehold av ytre rom og fellesarealer som måtte tjene til dennes eksklusive bruk, herunder men ikke begrenset til vedlikehold og fornyelse av vinduer både utvendig og innvendig, inngangsdører og teknisk utstyr.

Innvendige forandringer av de enkelte seksjoner er tillatt i den utstrekning forandringene ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller er til skade for øvrige sameiere. Utvendige arrangementer på bygningen er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning fra sameiets styre.

Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, dog med separate vedlikeholdsfond.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Disponering av vedlikeholdsfondene krever enighet fra eierne av hver av de respektive seksjonene bygget på sameiermøtet, jfr. pkt 10.

6. GODKJENNELSE AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en representant fra hver leilighet. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer. Styret velges særskilt av sameiermøtet for 1 år av gangen. Det skal velges varamedlemmer til styret.

Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen.

Leder:
Styremedlemmer:

8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anlegg og samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når alle medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med 2/3 flertall.

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Det innkalles til styremøtet av styreformann når det er behov, eller minst ett styremedlem forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

9. FIRMATEGNING

Hele styret.

10. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst en halvpart av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ekstraordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det, senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med enstemmighet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Det kreves full enighet til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene
3. Saker som nevnt i eierseksjonslovens § 30.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel over tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

13. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til oppmøte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

14. REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted

Revisor:

15. SIKKERHET

Sameiet har legalpant i hver enkelt seksjon.

16. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter pgr. 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse eller innsigelsen er grunnløs. Avgjørelsen tas av Namsmannen i kjennelse som kan påkjæres.

For auksjonen gjelder bestemmelsene i lov av 13. august 1915 nr. 7 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endringer av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameierne med full enstemmighet.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

Ordensregler for Sameiet Tolvsrød Vest

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Sameiet Tolvsrød Vest, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i Sameiet. Andelseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Ved risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal det hensyn til naboer. Vær oppmerksom på at balkongene ikke er tette.
- Avløp/takrenne på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Husk og at balkongene ikke er tette, så ha dialog med naboen under for å unngå uenigheter. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Hekk på eget uteareal skal vedlikeholdes og klippes. Anbefalt høyde er 165 cm. Påse at hekken ikke er sjenanse for naboen

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
 - Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.
- Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Batterier, lyspærer, lysstoffrør og møbler skal leveres på gjenvinningsstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
- Mat skal ikke legges ut på Sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Campingvogner, campingbiler og hengere skal parkeres på oppmerkede plassene ved postkassene.

De HC parkeringen vi har i sameiet er ikke lovpålagte, men er tidligere bestemt at vi skal ha da det skal tilrettelegges for HC. Det er ikke påkrevd HC bevis fra kommunen for å benytte disse plassene, så om du i perioder har behov for å parkere nærme inngangspartiet kan du fint parkere der i korte perioder uten problemer. Bruk sund fornuft. I sameiet har vi 1 garasje per leilighet og 30 plasser for fellesparkering, det oppfordres å benytte garasje først. På vinteren blir det dårlig brøytet når det står mange biler på plassene og på våren er det vanskelig å få sopet der bilene står parkert.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i Sameiet Tolvsrød Vest

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Rengjøring av oppgangene.

Det er vaskelister i etasjene i blokk A, B og E. Disse skal følges av alle beboere.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, gjentakende brudd over tid er å anse som vesentlig mislighold

Referat årsmøtet Sameiet Tolvsrød Vest

02.04.2025

Årsmøtet ble holdt i Valløveien 6c

Møteleder: Siv Anita Moe

1. Igangsetting av møte

Antall leiligheter representert: 12

2 Godkjenning av Innkalling: Merknad: Budsjett ikke komplett, manglet fullstendig pris for dørene og det skulle hatt vedlegg på de 3 forslagene ang dørene.

Ellers ok

Godkjenning av møtereferater

2 stykker: Aina og Camilla

3. Årsregnskap/Årsberetning:

-Port til søppelhuset

-Garasjeportene trenger maling?

-Planlegging av dørene

-1 EL Bil tilkobling

-Påkost av heisen

- Styremøter 3 fysisk og endel telefonmøter.

4 Budsjettforslag 2025

- Budsjettforslaget som foreligger er uten de nye dørene, nytt forslag kommer med betaling for dørene.
- Budsjett med betaling for dører:
Tot. Underkant av 550 000.-
Forslag fra regnskap, brøk regner det over 1,2 eller 3 år, det er et ønske om å få eksakt økning for 1, 2 eller 3 år.
Det blir avstemning om 1,2,3 år eller fast økning og når oppstart blir.

Legge det inn i husleie? Snitt ca 400,- Regnskap sjekker ut.
Info sendes beboerne asap. Med avstemning om startdato.

5. Honorar Styremedlem

-Styreleder Siv Anita Moe: 25000 hvor 5000 er gave

-Styremedlem Jeanette Stenberg: 15000 hvor 5000 er gave

-Ole James Hoff ønsker ikke betalt

6. Innkommende saker

Stien- Dugnad først, så ser vi om vi trenger eksternt hjelp. 23/24 April kl 1600.

Mose på asfalten- Villa service

Vask av fellesgang- Ikke styresak, vask heisene fri for stein.

Problemer med vasking? Ta internt møte i det bygget de de gjelder. Ønske om at det skal fortsatt stå i husreglene

Skilting- Pass på hastighets inn på plassen, alle må avpasse farten.
Max 15 km/t Sølv sjekker skilt priser. Maling på asfalten, flytte grus kassen ut fra veggen.

Ventilasjon søppelrom- La porten stå litt åpen, på varme dager. Avventer med å installere vifte.

Hjemmesiden- Ta kontakt med Siv Anita om du ikke kommer inn på nettsiden.

Altibox- Styreleder fikk beskjed forrige uke at avtalen som vi har nå går ut i juni og vi har fått 3 tilbud: Se vedlegg. Om du har en annen nett leverandør, si i fra til styre. Avstemning Flex M: Enstemming. Det vil bli en økning i fellesutgiftene på 300 kr som gjelder Altibox TVog internett.

Dere får info fra styret når det nærmer seg bytting/endring.

7. Valg av styremedlemmer:

Styreleder: Siv Anita Moe

Styremedlem: Jeanette Stenberg

Styremedlem: Ole James

Varamedlem: Sølvi Hagen

Side 2

PÅ VALG FOR 2 ÅR 2025:

15 stemmeberettigede: 12 oppmøtte og 3 har forhåndsstemt.

Styremedlem: Jeanette Stenberg- Gjenvalg-antall stemmer 13- Gjenvalgt 2år til 2026

Styremedlem: Ole James- Gjenvalg-Antall stemmer 11-Gjenvalgt 2år 2026

Varamedlem: Sølvi Hagen- Enstemmig vedtatt. Gjenvalgt i 2 år 2026

Kandidat til Styremedlem:

Camilla Lagestad- Antall stemmer 2

Dato for godkjenning: 4/4-25

Camilla Lagestad

Siv Anita Moe

Side 3

SAMEIET TOLVSRØD VEST RESULTATREGNSKAP 2024						
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Forslag Budsjett 2025	Korrigert Budsjett 2025
Inntekter:						
Driftslukkud		821 756	751 382	768 852	798 036	
Viderefakturert forbruk strøm øbil		30 699	30 244	35 000	35 000	
Eierskiftegebyr		5 000		5 000	5 000	
Purregebyr		105	245			
Sum inntekter		857 560	781 871	808 852	838 036	
Utgifter:						
Gjeldgjensett til styret	1	30 000	30 000	30 000	30 000	
Arbeidsgeveravgift		4 230	4 230	4 230	4 230	
Gave styremedlemmer		10 000	10 000	10 000	10 000	
Avskrivninger	2	17 987	6 905			
Elektrisitet		72 352	75 033	75 000	75 000	
Snevdyding		103 665	39 539	55 000	70 000	
Sandstrøing/soping		8 426	11 624			
Vektmesterfj. Plenkipping mm		166 408	169 035	175 000	170 000	
Serviceavtale Pelias		11 369	10 211	11 000	12 000	
Arbeidskostnad lokaler		29 550	16 416			
Inventar og utstyr		1 019	800	5 000	5 000	
Programvare		11 936	12 761	13 000	13 000	
Rep og vedlikehold bygning		42 056	76 367	150 000	100 000	
Servive/rep heisanlegg		157 828	55 853	25 000	50 000	
Rep og vedlikehold utstyr		542	1 790			
Rep og vedlikehold annet		-10 000	-10 000			
Revisjon		358	0	10 000	10 000	
Regnskap og foretningsførsel		13 750	13 750	14 000	14 000	
Arbeidskostnad tjeneste		37 829	39 472	50 000	50 000	
Kontorrekvisita		16 115				
Heistelefon		309		2 000	2 000	
Beredskap heisalarn		17 669	16 062	1 500	1 500	
TV/ PVR dekoder		88 440	83 640	12 500	12 500	
Kontingert. fradragsberettiget		2 130	1 990	90 000	90 000	
Forsikringspremie		70 069	63 728	2 000	2 200	
Styre- og bedriftsforsamlingsmater		0	1 228	65 000	70 000	
Bankgebyrer		3 767	3 449	1 000	1 000	
Arbeidskostnad		0	162	3 500	3 800	
Sum utgifter		907 704	732 643	804 730	798 230	
Overskudd		-50 144	54 228	-4 122	41 806	
BALANSE PR. 31.12.24						
Eiendeler:	Note	31.12.2024	31.12.2023			
Varige driftsmidler	2	154 750	172 737			
Kundefordringer	3	10 137	11 685			
Forskjuddbetalt forsikring		20 029	15 674			
Andre fordringer		19 647	10 477			
Bankinnekudd driftskonto		498 272	538 717			
Sum eiendeler		700 835	749 290			
Gjeld:						
Forsk.bet kunder	3	4 485	17 184			
Leverandørgjeld		22 319	5 421			
Påløst kostnad		7 593	10 103			
Sum gjeld		34 397	32 708			
Egenkapital						
Egenkapital 01.01	4	716 583	662 354			
Årets resultat	4	-50 144	54 228			
Sum egenkapital		666 439	716 583			
Sum gjeld og egenkapital		700 835	749 290			
Tønsberg, 01.02.2025						
		<i>Jeanette Stenberg</i>	<i>Siv Anita Moe</i>	<i>Ole James Hoff</i>		
		Styremedlem	Styreleder	Styremedlem		



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 avhendning av fast eiendom (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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

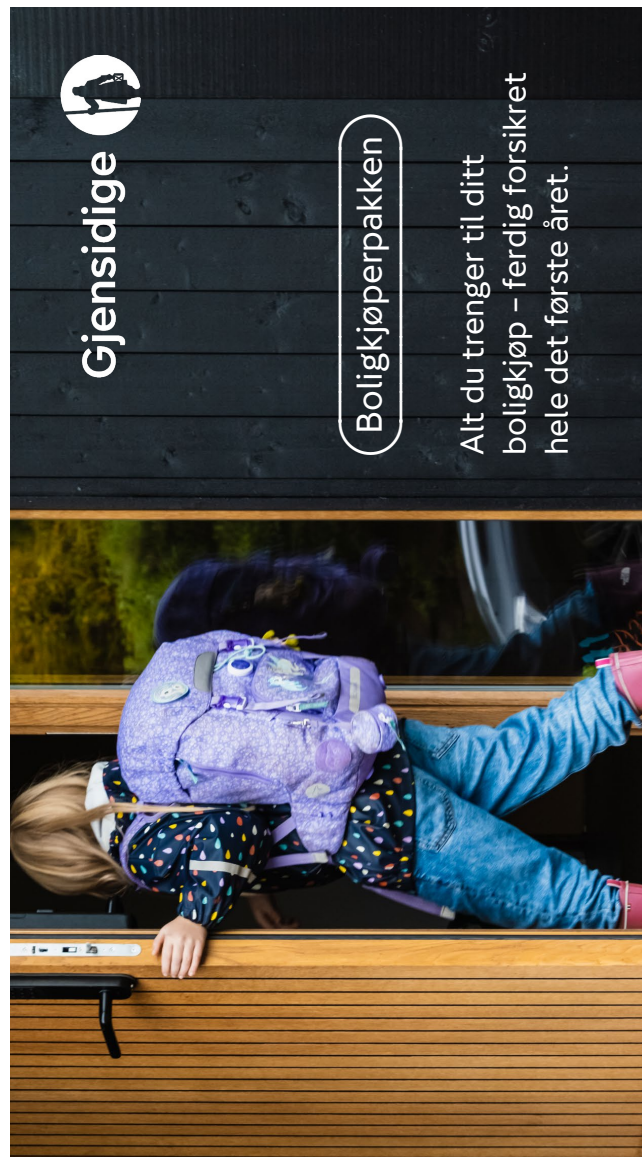
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

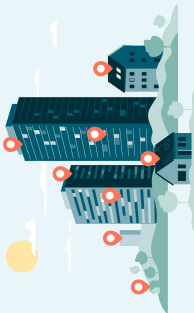
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmeilig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 13.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no