Reservatveien 2B

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

26

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter

Reservatveien 2B

Prisantydning	4 500 000
Omkostninger	Ca. 2,65% av salgssum
Fellesutgifter	3 897 pr. mnd.
Bruksareal	76,0 m²
BRA-I	62,0 m²
BRA-B	14,0 m²
Soverom	2
Etasje	3
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	5 745 m²
Byggeår	2018

Kontakt vår megler

Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg

Standard

Velkommen til Reservatveien 2B – en rålekker og påkostet leilighet i 3. etasje, som fremstår både lun og svært hyggelig. Leiligheten har en gjennomtenkt og praktisk planløsning med to soverom, ett delikat bad og en solrik, innglasset balkong med mulighet for å åpne glassene.

Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med parkettgulv og lysegrå vegger. Her er det god plass til både sko og yttertøy, samt tilgang til en romslig innvendig bod. Leiligheten er påkostet med lekre eikedører som gir et eksklusivt og helhetlig preg.

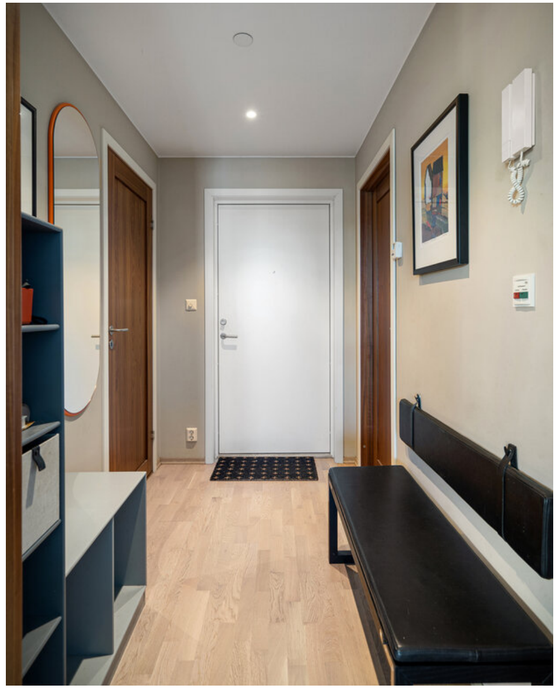
Stue og kjøkken ligger i en åpen og luftig løsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til den romslige, innglassede balkongen med svært gode solforhold – et perfekt sted å nyte både tidlig vår og sene sommerkvelder. Stuen er utstyrt med en flott og effektiv gasspeis som bidrar til ekstra lun stemning. Kjøkkenet er moderne og stilrent fra HTH, med kjøkkeninnredning i mørk eik, sort benkeplate og rikelig med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer medfølger. Garderobeskap i samme mørke eik gir en gjennomgående og eksklusiv stil i leiligheten. Badet er delikat innredet med moderne baderomsinnredning med kolonialskuffer, ettgreps blandebatteri, downlights i himling, krommet dusjarmatur, innfellbare glassdører i dusjsonen og vegghengt toalett.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme og fremstår som svært moderne og innbydende. Garasjeplass og heis gir ekstra komfort i hverdagen. Tursti ligger rett i nærheten og tar deg enten til Tønsberg sentrum eller ut mot idylliske Husvik.

Dette er en gjennomført og påkostet leilighet du virkelig kan flytte rett inn i.

ITALIA

AEG



2D

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Kilen i Tønsberg, med kort vei til både sentrum og flotte turområder. Dette er et ideelt utgangspunkt for deg som ønsker å kombinere byliv med naturopplevelser. Kyststien går like i nærheten og tar deg fra Kilen mot Husvik og videre til Slagen, eller inn mot sentrum, Nordbyen og vakre Ilene. En rusletur inn til byen for en hyggelig middag på brygga eller for å nyte sommerlivet ligger lett tilgjengelig.

Området er i sterk utvikling og har de senere årene fått flere moderne boligkomplekser, noe som bidrar til et levende og attraktivt nærmiljø. Her finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker og øvrig varehandel. I umiddelbar nærhet ligger også Kilden Kino, som byr på flere fritidstilbud og hyggelige serveringssteder. For barnefamilier eller besøkende barnebarn finnes både lekeplass og fotballbane rett over gaten, tilrettelagt for sameiene.

Beliggenheten er også svært gunstig med tanke på arbeid og kommunikasjon. Det er kort avstand til store arbeidsplasser som Sykehuset i Tønsberg, samt enkel tilgang til både buss og jernbane. Torp flyplass nås på ca. 20 minutter med bil. Tønsberg brygge, sjøen og skjærgården ligger kun få minutter unna og gir rikelig med muligheter for rekreasjon og friluftsliv.

Innhold

Leilighet i 3. etasje med entré, kjøkken, stue med utgang til innglasset balkong, 2 soverom, bad og bod.

- Parkeringsplass i felles garasjekjeller
- Bod i kjeller.

BRA 76,0 m²

BRA-I 62,0 m²

BRA-B 14,0 m²

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 76,0 m²

- BRA-i: 62,0 m²
- BRA-b: 14,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 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 ettertid. 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
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjekjeller.

Garasjeanlegg driftes som egen anleggseiendom/ Kilen Boligsameie Felleseiendom med egne vedtekter og ordensregler (GBNR. 151/612).

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Spotter i tak og lys i speilet. Utført av Moer installasjon i 2020.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Det var is i en avrenningsluke i taket. Det var Sameiets ansvar å holde avrenningen fri for is. I ettertid har vi fått installert et system som skal forhindre den isdannelsen som var årsak til vannlekkasjen.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Nytt lys i speil på badet Montert infrjvarmmer på terrasse Montert flere stikk og byttet til dimmere. Utført av Moer installasjon i 2019.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Selger er i prosess med å utbedre skaden i taket på soverommet etter vannlekkasjen fra isdannelsen.

Byggemåte
Rapporten omfatter en selveierleilighet i boligblokk oppført i 2018. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun
gjelder den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler, herunder fasader og øvrige fellesarealer, omfattes av sameiets
ansvar og er derfor ikke vurdert. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske
inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra
observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet
teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.
Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen.
Rapporten er et viktig verktøy for å avdekke avvik og vurdere behov for videre tiltak.

Utvendig:
Todelt boligblokk i 7 og 4 etasjer, oppført i betong med garasjeanlegg i underetasjen. Bygningen er delvis forblendet med
teglstein og delvis med murflater. Det er støpte etasjeskillere og støpte betongvegger eller gipsvegger mellom boenhetene og fellesarealene. Flatt tak tekket med PVC-folie eller tilsvarende.

3-punkts vippevinduer med 3-lags isolerglass. Fastkarm med 3-lags isolerglass i stue. Vinduer beslått med lakkert aluminium på utvendig side. Malt hoveddør med EI-30/40 dB kvalitet inn til leiligheten. Enkel terrassedør fra stue. Utgang fra stue til innglasset balkong av betong. Balkongen har et areal på 14 m² og er utstyrt med lukket rekkverk av glass og stål.

Innvendig:
Hovedsakelig parkett på gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte betong himlinger. Boligen har isolert
stålpipe tilkoblet gasspeis. Leiligheten har innvendige dører i finért og massivtre.

Våtrom:
Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Rommet har fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servant montert i innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ferdigattest datert. 23.10.2018 sak. 765/18. Krav til uavhengig kontroll gjaldt, men særskilt dokumentasjon er ikke fremlagt i denne rapporten.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeåret med fronter i finert utførelse. Laminert benkeplate med underlimt rustfri kum. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Vannstopper er
montert i kjøkkenbenken, og komfyrvakt er plassert over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Hovedvannledningen inn til leiligheten er av plastrør, med stoppekran i fordelerskap. Innvendige vannrør er av plastrør (rør-i-rør) med fordelerskap plassert på baderommet. Besiktiget i fordelerskap. Innvendige avløpsrør av plast. Leiligheten har
balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og friskluftilførsel i oppholdsrom.

Det er installert gassinstallasjoner med peis i stue. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av våtrom. Alle opplysninger om varmeanlegget er ifølge eier. Varmeanlegget er ikke funksjonstestet eller vurdert, og det settes ikke tilstandsgrad.
Sikringsskap er plassert i bod og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 9 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Tegninger datert 12.08.2016 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Gunnar Sverrisson, datert 13.01.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet.
5745,00 kvm.

Tomten er meget pent opparbeidet og velholdt av sameiet. Vedlikehold av fellesarealene er satt bort til vaktmester, som klipper gress og busker på sommeren og brøyter snø og strør på vinteren. Det er plener, stier, beplantning, sittebenker og fin lekeplass for de minste.

Denne matrikkelenhet har 1/78 andel i GBNR. 151/612 i Tønsberg kommune (realsameie).

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolig og parkeringsgarasje, datert 23.10.2018.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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 vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra våtrom. Der er det elektriske varmekabler. Det er installert gasspeis i stuen.

Energikarakter: Ingen -

Energiforbruk foregående år var 12 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Vestfold interkommunale brannvesen befarte fyringsanlegget den 25.01.2025. Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Andre utgifter
Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV/internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm og evt. 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.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 500 000,-

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

112 500,00,- (Dokumentavgift)
297,00,- (Pantattest kjøper)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 623 837,- 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. 3 898,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/internett (grunnpakke), akonto fjernvarme, gass, garasje og løpende drift og vedlikehold.

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. 11 500,- for 2025.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/internett fra Telenor - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm og evt. 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. 999 003,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 996 012,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet
Kilen Boligsameie , Orgnr: 920 766 951
Forretningsfører: OBOS
Sameiet består av 78 seksjoner.

Sameiet omfatter eiendommene GBNR. 151/534, samt realsameiene GBNR. 151/606, 605 (Realsameie med Tolvkanten AS, andel 1/4 og Kilen boligsameie, andel 3/4) og 611.

Hver seksjon i sameiet er eier av en ideell andel i realsameier for felles uteområde,
adkomst/gjesteparkering, atrium og turvei.

GBNR. 151/605 utgjør felles adkomst og gjesteparkering for sameiets eiendom og følgende andre eiendommer: GBNR. 151/530 i Tønsberg kommune (Realsameie med Tolvkanten AS, andel 1/4 og Kilen boligsameie, andel 3/4). Atrium, grøntområder, oppstillingsplass for stigebil, gangveier, lekeplass, sykkeloppstillingsplass og felles renovasjonsanlegg. GBNR. 151/606 og 611 utgjør felles uteoppholdsareal og turvei.

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.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Regnskap
Driftsinntekter i 2024 kr. 3 103 395,-
Driftskostnader i 2024 kr. 2 727 050,-
Årsresultat i 2024 kr. 379 301,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Fasadeendringer, bygningsmessige arbeide, utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, montering av parabol, skillevegger, endring av fasadekledning, innglassing av verandaer/ balkonger/ terrasser, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet. Se sameiets vedtekter pkt. 6 for utfyllende informasjon.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, gårdsplass og ras- og skredfare i henhold til reguleringsplan "Kilen sørøst, GBNR. 151/4 mfl.", vedtatt 19.03.2014. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og ras- og skredfare. Relaterte planer til eiendommen er "Næringsområde på Kilen", vedtatt 19.03.2014 med plan-ID 53003.

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. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro i fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen og over til Smørberg og videre til Jarlsberg- totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032.I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man 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/.

Det gjøres oppmerksom på at området Kilen er under utbygging og ytterligere utbygging må påregnes.

Bygget ved siden av eiendommen "Tolvkanten" er nylig solgt. Megler har vært i dialog med styreleder for Kilen Boligsameiet, som informerer om at de ikke har mottatt informasjon om "Tolvkanten".

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
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.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 18.04.1985, dagboknr. 5963, gjelder: Rett for kommunen til å ha, omlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger i traseer.
Erklæring/avtale, tinglyst 15.08.1985, dagboknr. 12968, gjelder: Avtale for TAU og kommunen vedr. avløpsledning. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger mm.
Erklæring/avtale, tinglyst 12.04.1991, dagboknr. 4183, gjelder: Eiendommene GBNR. 151/530, 566 og 567 har adkomstrett over hverandres eiendommer frem til offentlig vei, fri rett til å legge ledningsanlegg over hverandres eiendommer, samt fri rett til å parkere på hverandres eiendommers parkeringsareal i den utstrekning dette er nødvendig.
Bestemmelse om veg, tinglyst 31.07.1992, dagboknr. 9417, gjelder: Eiendommene GBNR. 151/530, 566 og 567 har gjensidig adkomstrett over hverandres eiendommer.
Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 25.08.2016, dagboknr. 767253, gjelder: Bestemmelse vedr. riving av bygg på eiendommen GBNR. 151/530.
Jordskifte, tinglyst 12.02.2018, dagboknr. 429722, gjelder: Jordskiftesak.
Seksjonering, tinglyst 05.03.2018, dagboknr. 500055.
Sammenslåing av eierseksjonssameier, tinglyst 24.03.2023, dagboknr. 315305.

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:

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.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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 eigedom (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 Vibeke Steen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Reservatveien 2B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 151, bnr. 534, snr. 65 i Tønsberg.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 28260002.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 40 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 15 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring: 3 750,00
Markedspakke standard: 20 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00
Utleggsgebyr: 4 990,00

Vederlag er summert til kr. 93 530,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:
Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer. 6 725,00

Innhenting av informasjon forretningsfører; pris varierer fra ulike forretningsførere for boligsameier, borettslag etc 555,00

Opplysningspakke kommunen 3 849,00
Re-annonsering Finn.no 4 900,00

Utlegg er summert til kr. 16 029,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 109 559,-.

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 Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no / Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Reservatveien 2B, 3118 TØNSBERG

14 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Reservatveien 2B	Reservatveien 2B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Oktober 2018 - okt 2023

Har du kjennskap til feil /t 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

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Steen, Vibeke

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spotter i tak og lys i speilet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moer Installasjon

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Det var is i en avrenningsluke i taket. Det var Sameiets ansvar å holde avrenningen fri for is. I ettertid har vi fått installert et system som skal forhindre den isdannelsen som var årsak til vannlekkasjen.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt lys i speil på badet Montert infrjvarmmer på terrasse Montert flere stikk og byttet til dimmere

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moer Installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 setningsskader 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

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 utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ 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 24292297

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Vibeke Steen	2026-08-14

Identification

Vibeke Steen

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Reservatveien 2 B, 3118 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 151, bnr. 534, snr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 62 m²

Befaringsdato: 12.01.2026 **Rapportdato:** 13.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2186 **Referansenummer:** KC1610

Foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.

Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@taksthus.no
928 98 294

Reservatveien 2 B, 3118 TØNSBERG
Gnr 151 - Bnr 534
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Reservatveien 2 B, 3118 TØNSBERG
Gnr 151 - Bnr 534
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

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

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en selveierleilighet i boligblokk oppført i 2018. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler, herunder fasader og øvrige fellesarealer, omfattes av sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten er et viktig verktøy for å avdekke avvik og vurdere behov for videre tiltak.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Todelt boligblokk i 7 og 4 etasjer, oppført i betong med garasjeanlegg i underetasjen. Bygningen er delvis forblendet med teglstein og delvis med murflater. Det er støpte etasjeskillere og støpte betongvegger eller gipsvegger mellom boenhetene og fellesarealene. Flatt tak tekket med PVC-folie eller tilsvarende.

3-punkts vippevinduer med 3-lags isolerglass. Fastkarm med 3-lags isolerglass i stue. Vinduer beslått med lakkert aluminium på utvendig side. Malt hoveddør med EI-30/40 dB kvalitet inn til leiligheten. Enkel terrassedør fra stue. Utgang fra stue til innglasset balkong av betong. Balkongen har et areal på 14 m² og er utstyrt med lukket rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG Gå til side

Hovedsakelig parkett på gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte betong himlinger. Boligen har isolert stålpipe tilkoblet gasspeis.
Leiligheten har innvendige dører i finért og massivtre.

VÅTROM Gå til side

Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Rommet har fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servant montert i innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ferdigattest datert. 23.10.2018 sak. 765/18. Krav til uavhengig kontroll gjaldt, men særskilt dokumentasjon er ikke fremlagt i denne rapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med fronter i finert utførelse. Laminert benkeplate med underlimt rustfri kum. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Vannstopper er montert i kjøkkenbenken, og komfyrvakt er plassert over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hovedvannledningen inn til leiligheten er av plastrør, med stoppekran i fordelerskap. Innvendige vannrør er av plastrør (rør-i-rør) med fordelerskap plassert på baderommet. Besiktiget i fordelerskap. Innvendige avløpsrør av plast. Leiligheten har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og friskluftilførsel i oppholdsrom.

Det er installert gassinstallasjoner med peis i stue. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av våtrom. Alle opplysninger om varmeanlegget er ifølge eier. Varmeanlegget er ikke funksjonstestet eller vurdert, og det settes ikke tilstandsgrad.

Sikringsskap er plassert i bod og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 9 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

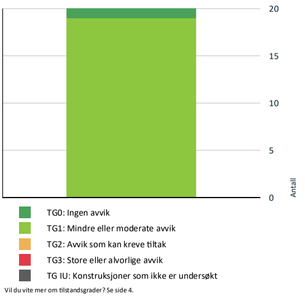
Tegninger datert 12.08.2016 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Reservatveien 2 B, 3118 TØNSBERG
Gnr 151 - Bnr 534
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

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.

Selveierleilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Ny glassveranda.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

3-punkts vippevinduer med 3-lags isolerglass. Fastkarm med 3-lags isolerglass i stue. Vinduer beslått med lakkert aluminium på utvendig side.

TG 1 **Dører**

Malt hoveddør med EI-30/40 dB kvalitet inn til leiligheten. Enkel terrassedør fra stue.

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Utgang fra stue til innglasset balkong av betong. Balkongen har et areal på 14 m² og er utstyrt med lukket rekkverk av glass og stål.

TG 1 **Andre utvendige forhold**

Todelt boligblokk i 7 og 4 etasjer, oppført i betong med garasjeanlegg i underetasjen. Bygningen er delvis forblendet med teglstein og delvis med murflater. Det er støpte etasjeskillere og støpte betongvegger eller gipsvegger mellom boenhetene og fellesarealene. Flatt tak tekket med PVC-folie eller tilsvarende.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Hovedsakelig parkett på gulv. Vegger er kledd med plater med malte overflater. Malte betong himlinger.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Boligen har isolert stålpipe tilkoblet gasspeis.

Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Leiligheten har innvendige dører i finért og massivtre.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Rommet har fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett og servant montert i innredning, samt opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ferdigattest datert. 23.10.2018 sak. 765/18. Krav til uavhengig kontroll gjaldt, men særskilt dokumentasjon er ikke fremlagt i denne rapporten.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig mansjett i sluk, noe som indikerer membransystem. Membran på gulv for øvrig kan ikke verifiseres visuelt uten inngrep, og eventuell utførelse må dokumenteres av eier eller utførende.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne samt opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon og tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (entré). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.

Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med fronter i finert utførelse. Laminert benkeplate med underlimt rustfri kum. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Vannstopper er montert i kjøkkenbenken, og komfyrvakt er plassert over platetoppen.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Hovedvannledningen inn til leiligheten er av plastrør, med stoppekran i fordelerskap. Innvendige vannrør er av plastrør (rør-i-rør) med fordelerskap plassert på baderommet. Besiktiget i fordelerskap.

TG 1 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Leiligheten har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og friskluftilførsel i oppholdsrom.

TG 1 **Varmesentral**

Det er installert gassinstallasjoner med peis i stue.

TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av våtrom. Alle opplysninger om varmeanlegget er ifølge eier. Varmeanlegget er ikke funksjonstestet eller vurdert, og det settes ikke tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 9 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Montering ved nybygg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer for elektriske arbeider i perioden 2019–2024 er dokumentert og registrert i Boligmappa. Det vises til Boligmappa for nærmere spesifikasjon av arbeidene.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. 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

Sikringsskap i bod

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold og forstøtningsmurer.

Innholdet tilpasses boligen og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Reservatveien 2 B, 3118 TØNSBERG
Gnr 151 - Bnr 534
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

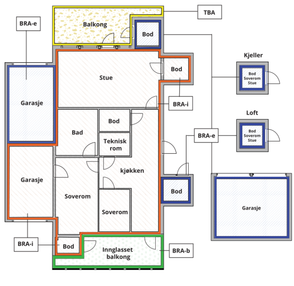
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg 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 innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	62		14	76	
SUM	**62**		**14**		
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bad, bod, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, glassveranda		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 12.08.2016 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innglasset balkong med omlegging av elektrisk anlegg og endring av sprinkelanlegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.1.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3905 TØNSBERG	151	534		65	4944 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Reservatveien 2 B

Hjemmelshaver
Steen Vibeke

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Tegninger	12.08.2016		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.10.2018		Innhentet		Nei
Egenerklæring	12.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	**Ny versjon**	**Kommentar**
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Reservatveien 2 B, 3118 TØNSBERG
Gnr 151 - Bnr 534
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedtekter for Kilen Boligsameie (Reservatveien 2 A, B, C, D, E)

Vedtektene er vedtatt ved etablering av nytt boligsameie 27.10.2022.

Sist oppdatert på årsmøte 11.04.24

1. Navn og opprettelse

1. Sameiets navn er Kilen Boligsameie.
2. Sameiet omfatter eiendommene, gnr. 151 bnr. 534, samt realsameiene gnr. 151 bnr. 606, gnr. 151 bnr. 605 (Realsameie med Tolvkanten AS, andel ¼ og Kilen boligsameie, andel ¾) og gnr 151 bnr 611.
3. Eiendommen består av 78 eierseksjoner.
4. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, framgår av seksjoneringsbegjæringen.
5. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, kjellerboder (utenfor garasjeanlegg) og andre fellesrom, andre grøntområder, adkomstvei, gangveier, lekeplass, sykkeloppstillingsplass, oppstillingsplass for brann/stigebil og felles renovasjonsanlegg.
6. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene, og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.
7. Garasjeanlegg driftes som egen anleggseiendom/ Kilen Boligsameie Felleseiendom med egne vedtekter og ordensregler (Gnr. 151 bnr. 612).

2. Rettslig råderett:

1. Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier. Ved utleie av leiligheten skal styret ha skriftlig melding om hvem som til enhver tid benytter seg av seksjonen.
2. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
3. En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger, mislighold eller andre forhold til sameiet.
4. Ingen, ikke heller juridiske personer, kan eie mer enn to seksjoner i sameiet. Dette med unntak av stat, kommune m.m. som det framgår av eierseksjonsloven § 23.

3. Eierandeler i realsameier Hver seksjon i sameiet er eier av en ideell andel i realsameier for felles uteområde, adkomst/gjesteparkering, atrium og turvei. Realsameieandelene kan ikke skilles fra seksjonene.

1. Gjesteparkering og adkomst. Gnr. 151 bnr. 605 utgjør felles adkomst og gjesteparkering for sameiets eiendom og følgende andre eiendommer: gnr. 151 bnr. 530 i Tønsberg kommune (Realsameie med Tolvkanten AS, andel ¼ og Kilen boligsameie, andel ¾). Atrium, grøntområder, oppstillingsplass for stigebil, gangveier, lekeplass, sykkeloppstillingsplass og felles renovasjonsanlegg. Gnr. 151 bnr. 606 og gnr. 151 bnr. 611 utgjør felles uteoppholdsareal og turvei.

4. Bruken av boligen og fellesarealene:

1. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
2. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Arealet kan ikke benyttes til privat bruk som medfører at andre beboere ikke kan ferdes fritt der.
3. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
4. Det skal ikke finne sted parkering på områdene som er satt av til oppstillingsplass for brann/stigebil.

5. Vedlikehold 5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.
4. Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
6. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

7. Seksjonseierne er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1. Sameiet skal holde bygninger, og eiendommen for øvrig, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne, jf. § 1-5. Sameiet skal vedlikeholde grøntanlegg, elektriske installasjoner utendørs, trapper, lekeplasser mm. Anleggs- og bygningsmessige endringer på fellesområder tillates ikke uten ett flertallsvedtak på årsmøtet.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også fjernvarmeinstallasjoner, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting, og skadedyrsanering. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
5. Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. Fasadeendringer

Sameiet har som målsetning å sikre enhetlige fasader, og å opprettholde et eksklusivt arkitektonisk uttrykk. Fasadeendringer, bygningsmessige arbeide, utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, montering av parabol, skillevegger, endring av fasadekledning, innglassing av verandaer/ balkonger/ terrasser, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet.

Følgende retningslinjer er vedtatt:

1. **Fargevalg**: Grunnfarger i byggene skal benyttes: Brun, sand, lys og mørk grå, naturfarge.
2. **Screens og markiser**: Hvis man skal ha solskjerming skal det monteres screens, markiser eller uttrekkbar «vindskjerming» i tilsvarende utførelse som de som allerede er montert på bygget. (Det er tillatt med løse parasoller (ta hensyn til fargevalg), andre typer fastmontert skjerming som «partytelt» etc. er ikke tillatt)
3. **Glassrekkverk**: Beboere på bakkeplan som ønsker rekkverk må bestille tilsvarende glassrekkverk som er montert fra tidligere. Det skal være felles høyde på glassrekkverk i hver etasje. Hvis glassrekkverkene i byggene skal tildekkes skal det benyttes folie som gir glasset en grå matt farge (frostet glass). Innvendig tildekking med presenning, gardiner, treverk/bambus etc. er ikke tillatt.
4. **Skillevegger på terrasser**: Det skal ikke endres på eller settes opp fastmonterte skillevegger/levegger uten godkjenning. Det skal være tilsvarende utførelse som de som allerede er montert på bygget.
5. **Himlinger på balkong**: Trelekter tillates. Monteres i trykkimpregnert materiale, og skal ikke behandles med farge. Malt himling direkte på betong er ikke tillatt.
6. **Utvendige lamper**: Det kan ikke monteres egne utelamper.
7. **Parabolantenner**: Parabolantenner eller lignende installasjoner tillates ikke.
8. **Beplantning**: Det er ikke tillatt med egen beplantning på felleseiendommen. Dette gjelder blant annet foran terrasser.
9. **Innglassing av balkonger**: Kilen Boligsameier har fått innvilget en rammetillatelse for innglassing av balkonger og montering av pergolaer. I henhold til plan- og bygningsloven faller tillatelsen bort etter to år etter siste montering. De som ønsker slik innglassing vil få nærmere informasjon om gitt tillatelse og ytterligere informasjon om krav og gjennomføring av styret. Innvendig solskjerming av innglasset balkong er tillatt hvis man hensyntar gitt fargevalg. Seksjonseierne har rett til å innglasse egen terrasse forutsatt skriftlig godkjenning fra styret. Innglassingen vedlikeholdes av den som til enhver tid eier seksjon med innglasset terrasse. Den aktuelle seksjonseieren er også erstatningsansvarlig for skade som forvoldes dersom terrasseglasset faller ned eller lignende, så langt skaden ikke dekkes over sameiets forsikring. Sameiets forsikring dekker innglassing, men egenandelen dekkes av seksjonseier. Styret har rett til fremme pålegg om vedlikehold av innglassingen. Ifølge brannforskriftene må alle balkonger/terrasser som er innglasset ha montert sprinkleranlegg og nødvendig utlufting. Styret kan pålegge en seksjonseier å skifte, eventuelt fjerne fasadeendringer grunnet falming / slitasje / defekter o.l. Fasadeendringer kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

7. Dyrehold

1. Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.
2. Hunder holdes i bånd og luftes utenfor fellesområdet. Dette gjelder også besøkende med hund.
3. Katteeiere følger med på kattene sine når de oppholder seg i utearealet så de ikke er til sjenanse for andre beboere.
4. Fellesarealene, herunder plen og blomsterbed, skal ikke benyttes som toalett for dyr.

8. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

8-1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk. Felleskostnadene dekker faste utgifter knyttet til drift, vedlikehold og serviceavtaler samt tv/internett. Det påløper også fastsatte beløp til de som har garasjeplass og de som har gasspeis.

2. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på seksjonseiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.
3. Alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommer som ligger i realsameie skal som utgangspunkdeles likt mellom alle eierne.
4. Fjernvarme vil etterfaktureres hver måned etter faktisk forbruk.

8-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8-3 Heftelsesform For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 Mislighold Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

9-2 Pålegg om salg Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-3 Fravikelse Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret - sammensetning

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre styremedlemmer, med to varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet, styret velger nestleder blant sine medlemmer.
4. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

10-2 Styremøter

1. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
2. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteledérens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10-3 Styrets oppgaver Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet

1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
2. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-5 Inhabilitet Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10-6 Representasjon og fullmakt Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

11. Årsmøtet

11-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
2. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11-2 Tidspunkt for årsmøtet

1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
2. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
3. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Innkalling til årsmøte

1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
3. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
4. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 11-2 (1).

11-4 Saker årsmøtet skal behandle

1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: * behandle styrets årsberetning * behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår * velge styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite

   * Varamedlemmene møter ikke fast, og mottar ikke honorar før de evt. tiltrer. De innkalles ved fast medlems langvarige fravær/sykdom eller flytting.

   * Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til sameiets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av beboerne, og kun svare overfor beboerne i årsmøter. Komiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styret av det sittende styret.

   * behandle vederlag til styret

3. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11-5 Hvem kan delta i årsmøtet

1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11-6 Møteledelse og protokoll

1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
2. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved ny avstemming.

11-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
   3. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
   4. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   5. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
   6. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
   7. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
   8. endring av vedtektene.

11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

1. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
2. Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11-12 Inhabilitet Ingen kan delta i en avstemning om:

1. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

12. Forholdet til eierseksjonsloven Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Vedlegg til vedtektene

Ordensregler:

1. **Oppganger, heiser og inngangspartier:** 1.1. Hver seksjonseier kan ha én dørmatte og én pynteting i gangen utenfor egen seksjon. 1.2. Når vi har med store ting i heisen passer vi på å beskytte veggene mot skader. 1.3. Dørautomatikk og heisdører skal ikke presses opp. 1.4. Røyking i oppganger eller utenfor inngangene tillates ikke. Det skal heller ikke kastes sneiper eller snus på bakken eller i blomsterbed.
2. **Balkong/Terrasse:** 1. Det er ikke tillatt å spyle balkongene. 2. Blomsterpotter eller lignende må ha brett under ved vanning. 3. Vær også forsiktig med gjenstander som henger og kan falle ned grunnet vind og vær. Utvendige blomsterkasser er ikke tillatt.
3. **Støy vs. Ro:** Støyende aktiviteter, som høy musikk, boring, snekring etc. begrenses så mye som mulig i perioden 23:00 – 07:00.
4. **Søppelcontainere:** Oppgang 2C og 2E benytter primært søppelkassene ved Burotveien.
5. **Uteområdet**: Alle bidrar til å holde uteområdet rent og ryddig.

Det henvises også til vedtekter og ordensregler for garasjeanlegget / Kilen Boligsameie Felleseiendom.

Vedtekter for
Kilen Boligsameie Felleseiendom
(Felles anleggseiendom for Kilen Boligsameie)

Eierne av gnr. 151 bnr. 534 i Tønsberg kommune har vedtatt følgende som bindende for seg og senere eiere av eiendommene:

1.Kilen Boligsameie Felleseiendom:
Gnr. 151 bnr. 612, garasjeanlegget i bygningsmassen, driftes som anleggseiendom/Kilen Boligsameie Felleseiendom som et tillegg til Kilen Boligsameie.

Hver seksjonseier har en ideell eierandel på 1/78 i Kilen Boligsameie Felleseiendom. Eierne av felleseiendommen skal eie, drifte og vedlikeholde garasjeanlegget med tekniske anlegg.

2.Styret:
Kilen Boligsameie Felleseiendom driftes og forvaltes av styret i Kilen Boligsameie.

Styret er ansvarlig for alminnelig drift og forvaltning av eiendommen.
Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall.
Styret skal sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

3.Årsmøte:
Vedtektsendringer, budsjett og andre beslutninger tillegges årsmøte i Kilen Boligsameie.

4.Eiendomsmasse/Garasjeanlegg:
Gnr. 151 bnr. 612 ligger under ovennevnte eiendommer, og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, boder og tekniske rom. Alle seksjonseiere har rett til å benytte garasjeanlegget, men ikke alle har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.

- En liste over hvilke seksjonseiere som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 1. Oversikten viser hvilken bod som ligger til hvilken seksjon.
- Det er kun seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med sin seksjon som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget. En liste over hvilke seksjonseiere som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 2. Oversikten viser hvilken parkeringsplass som ligger til hvilken seksjon.

5.Overføring av rettigheter:
Rettigheter til garasjeanlegg tilhører den enkelte seksjonseier. Rettighetene er nødvendige tillegg til den enkelte seksjon, og kan ikke skilles fra denne, jf. avhendingsloven § 3-4. Ved overdragelse av seksjonen, følger rettighetene automatisk med.

Fra ovennevnte kan det bare gjøres unntak for overføring av parkeringsplass til en annen seksjon som ligger innenfor samme gårds- og bruksnummer som overdragende seksjon. Det er i tilfelle kun parkeringsrettigheten som overføres, ikke eierandelen i sameiet.
Salg av parkeringsrettighet formidles av styret internt i sameiet.

Frivillig overdragelse av rett til parkeringsplass som skjer til en annen seksjon innenfor samme gårds og bruksnummer, krever ikke samtykke fra styret eller sameiermøtet, men skal meldes til styret. Overføring av parkeringsplass kan kun leies ut til seksjonseier innenfor samme gårds- og bruksnummer.

En seksjonseiers rett til å benytte parkeringsplass og /eller bod kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra seksjonseieren som har den aktuelle rettigheten. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten enstemmighet blant samtlige seksjonseiere.

6.Felleskostnader:
Alle kostnader til drift og vedlikehold skal i utgangspunktet deles likt på alle seksjonseierne. Seksjonseiere som har rett til bruk av parkeringsplass i garasjeanlegget skal dekke merkostnadene dette påfører sameiet. Slike kostnader vil blant annet omfatte kostnader til reparasjon og vedlikehold av garasjeport.

Kostnadene beregnes av styret/forretningsfører, og skal innkreves sammen med øvrige felleskostnader.

7. Særlig om bruk av tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser)
Garasjeanlegget inneholder 3 parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Retten til å benytte en slik plass kan i henhold til oversikten i bilag 2 være utlagt til en seksjonseier som ikke har et slikt behov.
Dersom det i forbindelse med et senere eierskifte til en seksjonseierandel melder seg en ny eier med et dokumentert behov for en slik plass, skal denne seksjonseier få benytte den særlig tilrettelagte parkeringsplassen som befinner seg nærmest vedkommendes oppgang.

Det samme gjelder dersom det oppstår behov hos en eksisterende eier. Den opprinnelige rettighetshaveren til plassen forplikter seg da til å bytte parkeringsplass med vedkommende.

Rettigheten til å kreve bytte og til å benytte en særlig tilrettelagt plass, er avhengig av at den aktuelle seksjonen i utgangspunktet har rett til parkeringsplass.

Når et dokumentert behov for særlig tilrettelagt plass bortfaller, skal det byttes tilbake.

8. Eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

9. Bilag
Bilag 1: Seksjoner som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget
Bilag 2: Seksjoner som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget

Vedlegg til vedtektene:

Ordensregler for Kilen Boligsameie Felleseiendom - Garasjeanlegget:

- Biloppstillingsplasser er primært for parkering av biler. Det skal ikke utføres større reparasjoner i garasjen. Oljesøl og lignende fra kjøretøy skal fjernes.
- Private eiendeler oppbevares i bodene.
- I bodene skal det være minst 0.5 meters klaring opp til taket på grunn av sprinkleranlegg og sikkerhet.
- Sykler settes på sykkeloppstillingsplass eller i egen bod.
- Styret har fattet vedtak og utarbeidet retningslinjer for elbillading som må følges. Seksjonseiere skal dekke kostnadene knyttet til montering fra infrastruktur til eget ladepunkt, og egen lader.

Protokoll til årsmøte 2025 for KILEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 920766951
Møtet ble avholdt 3. april kl. 18:00, Elihu. Husvikveien 13, 3113 Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder leder møtet, som fastsatt i vedtektene.

Forslag til vedtak:
Odd Eyvind Hovland er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Styrets innstilling
Matthias Melby fra Obos fører protokollen, og signerer denne sammen med en av de møtende eierne.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Matthias Malby (Obos) foreslått. Som protokollvitne ble Per Erik Haugland foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt. Protokolltilførsel 1: Sameiets økonomi og egenkapital ble diskutert. I den forbindelse ble det fremmet et ønske om å protokollføre at sameiet ikke har en egen vedlikeholdskonto for avsatte midler til fremtidig vedlikehold. Styret ble oppfordret til å vurdere en slik løsning.**
Protokolltilførsel 2: Anmerkning til styrets arbeid- Fasadearbeidene. Det er fortsatt feil på enkelte deler av fasaden som må utbedres. Det er sprekker i kledning som kan føre til vann mellom kledning og veggkonstruksjon. Reklamasjonen er meldt inn.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000, som budsjettert.

Styrets innstilling
Dette er samme honorar som for 2023, og som budsjettert.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kroner
✓ **Vedtatt.**

7. Fullmakt til å ta opp lån

For å kunne iverksette jobben med å olje/male trepanelene på ytterveggene, må sameiet ta opp lån.

Om andre investeringsprosjekter også skal vedtas og gjennomføres må dette tas hensyn til ved fastsetting av lånet.

Styrets innstilling
1.
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 1,0 million for å olje/male de brune trepanelene på fasadene.
Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

2.
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 600 000 for å skifte til digitalt låssystem i alle fellesdører (hovedinnganger, atriedører og dører fra garasjen) og hoveddør inn til alle leilighetene.
Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Ikke vedtatt. Styret har valgt å trekke saken.
Styret vil få utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet, som tydeliggjør hvilke vedlikeholdsbehov sameiet har, når tiltakene bør gjennomføres og forventede kostnader for gjennomføring av de ulike prosjektene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 1,0 million for å olje/male de brune trepanelene på fasadene. Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Forslag til vedtak 2:
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 600 000 for å skifte til digitalt låssystem i alle fellesdører og hoveddør inn til alle leilighetene. Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Forslag til vedtak 3:
Motforslag til sak 7. Saken fremmes av følgende beboere: Hans Olav Gilje, Steinar Tronhus, Lars Morten Skullerud, Glenn Moskvil og Roar Abrahamsen. Nevnte vedlikehold settes på vent til neste årsmøte, for å få en mer helhetlig oversikt over behov og økonomi opp mot hva Årsrapporten sier om en Vedlikeholdsplan. I denne perioden økes fellesutgiftene (innenfor styrets muligheter) for å etablere en anbefalt vedlikeholdskonto. Forslaget om å låne penger nå er for lite begrunnet og avklart. Hvorfor har vi ikke oppsparte midler, må vi ta disse vedlikeholdene nå? Det er også en del andre vedlikeholdsbehov som ikke er avklart, og vi vil trolig eventuelt kunne ha mindre lån over kortere tid. Det kan ikke være rimeligere å ha lån, enn å bruke oppsparte midler. Forslag til vedtak: Forslaget om fullmakt til å ta opp lån forkastes, forslaget vurderes på nytt til neste år etter en samlet vurdering av behov og kostnader til fremtidig vedlikehold jfr Årsrapportens punkt om Vedlikeholdsplan.

8. Røykeforbud på balkonger og ev. andre steder

Fremmet av: Edgar Depowski

Det er fremmet ønske om å innføre røykeforbud på balkongene.

Styrets innstilling
Styret har konsultert advokaten i Huseierne, som skriver at det ikke er hjemmel for et slikt generelt forbud. Tidsbegrenset forbud på spesielt sted - som utenfor soveromsvinduer ved leggetid - kan muligens være innenfor loven, men det er ikke det det er bedt om.

Styret foreslår at innsendt forslag avvises.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at innsendt forslag avvises.
Vedtatt.

9. Endre husordensreglene vedr valg av leverandør til innglassing

Fremmet av: Grete B. Fredene

Forslagsstiller mener det bør være mulig å benytte andre og billigere leverandører enn UteDesign til screens og innglassing.

Styrets innstilling
Styret er enige i at det kan være behov for å se på om vi må være så strenge som vi er nå. Men det er Utedesign som er nevnt i den godkjenningen vi har fra kommunen vedrørende innglassing.
Styret ønsker også å ta en gjennomgang av vedtektene. Blant annet for å fordele bedre mellom vedtekter og husordensregler. Dermed bør sakene sees i sammenheng, og styret innstiller på at saken utsettes til neste årsmøte.

Forslag til vedtak:
Styret innstiller på at saken utsettes til neste årsmøte for å bli behandlet sammen med en gjennomgang av vedtektene.
Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Aune
Glenn A. Sommerstad Moskvil

Følgende stilte til valg:
Bjørn Aune
Glenn A. Sommerstad Moskvil

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Berit Apalen
Ine Merkesvik

Følgende stilte til valg:
Berit Apalen
Ine Merkesvik

11. Valgkomité

Styret innstiller på medlemmer til valgkomiteen, og følger prinsippet om at de som sist gikk ut av styret sitter i valgkomiteen. De kjenner styrearbeidet godt.

Styrets innstilling
Sickan C. Tveiten

Astrid R. Selen

Forslag til vedtak:
Styrets innstilling tas til følge.
Vedtatt.

Møteleder Odd Eyvind Hovland /s/
Protokollfører Matthias Melby /s/
Protokollvitne Per Erik Haugland /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 332
KILEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KILEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
3. april 2025 kl. 18:00, Elihu. Husvikveien 13, 3113 Tønsberg.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fullmakt til å ta opp lån
8. Røykeforbud på balkonger og ev. andre steder
9. Endre husordensreglene vedr valg av leverandør til innglassing
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i KILEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder leder møtet, som fastsatt i vedtektene.

Forslag til vedtak
Odd Eyvind Hovland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Matthias Melby fra Obos fører protokollen, og signerer denne sammen med en av de møtende eierne.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Matthias Malby (Obos) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024 - Kilen Boligsameie.pdf
3. 0332 Kilen Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000, som budsjettert.

Styrets innstilling

Dette er samme honorar som for 2023, og som budsjettert.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kroner

Sak 7

Fullmakt til å ta opp lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å kunne iverksette jobben med å olje/male trepanelene på ytterveggene, må sameiet ta opp lån.

Om andre investeringsprosjekter også skal vedtas og gjennomføres må dette tas hensyn til ved fastsetting av lånet.

Styrets innstilling
1.
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 1,0 million for å olje/male de brune trepanelene på fasadene.
Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

2.
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 600 000 for å skifte til digitalt låssystem i alle fellesdører (hovedinnganger, atriedører og dører fra garasjen) og hoveddør inn til alle leilighetene.
Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Forslag til vedtak 1
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 1,0 million for å olje/male de brune trepanelene på fasadene. Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Forslag til vedtak 2
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 600 000 for å skifte til digitalt låssystem i alle fellesdører og hoveddør inn til alle leilighetene. Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Sak 8

Røykeforbud på balkonger og ev. andre steder

Forslag fremmet av:
Edgar Depowski

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet ønske om å innføre røykeforbud på balkongene.

Styrets innstilling
Styret har konsultert advokaten i Huseierne, som skriver at det ikke er hjemmel for et slikt generelt forbud. Tidsbegrenset forbud på spesielt sted - som utenfor soveromsvinduer ved leggetid - kan muligens være innenfor loven, men det er ikke det det er bedt om.

Styret foreslår at innsendt forslag avvises.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at innsendt forslag avvises.

Sak 9

Endre husordensreglene vedr valg av leverandør til innglassing

Forslag fremmet av:
Grete B. Fredene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller mener det bør være mulig å benytte andre og billigere leverandører enn UteDesign til screens og innglassing.

Styrets innstilling
Styret er enige i at det kan være behov for å se på om vi må være så strenge som vi er nå. Men det er Utedesign som er nevnt i den godkjenningen vi har fra kommunen vedrørende innglassing.
Styret ønsker også å ta en gjennomgang av vedtektene. Blant annet for å fordele bedre mellom vedtekter og husordensregler. Dermed bør sakene sees i sammenheng, og styret innstiller på at saken utsettes til neste årsmøte.

Forslag til vedtak
Styret innstiller på at saken utsettes til neste årsmøte for å bli behandlet sammen med en gjennomgang av vedtektene.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Aune

- Glenn A. Sommerstad Moskvil

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

- Berit Apalen
  1. varamedlem
- Ine Merkesvik
  2. varamedlem

Sak 11

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret innstiller på medlemmer til valgkomiteen, og følger prinsippet om at de som sist gikk ut av styret sitter i valgkomiteen. De kjenner styrearbeidet godt.

Styrets innstilling

Sickan C. Tveiten

Astrid R. Selen

Forslag til vedtak

Styrets innstilling tas til følge.

ÅRSRAPPORT FRA STYRET
2024

Styrets sammensetning

Styret har hatt følgende sammensetning i 2024:

Posisjon	Fram til årsmøtet 11.04.24	Fra årsmøtet 11.04.2024
Styremedlem	Sickan C Tveiten	
Styremedlem		Trude Jahnsen
Styremedlem	Astrid Selen	Astrid Selen
Styremedlem	Espen Kveil	Espen Kveil
Styrets leder	Odd Eyvind Hovland	Odd Eyvind Hovland

Økonomi

Resultat og likviditet
Resultatet viser et overskudd for 2024 på 379 301 kroner. Sammen med resultatet for 2023 har sameiet dermed bygget seg opp en nødvendig likviditetsbuffer på nærmere 1,3 mill kroner. Denne likviditetsbufferen er nødvendig blant annet fordi mange av de store serviceavtalene forfaller tidlig i året, og for å møte uforutsette situasjoner.

I forbindelse med overgangen til Obos som forretningsfører, ble det gjort endringer i innkrevingen av betaling for energi/fjernvarme (oppvarming og varmtvann) og gass.

Energikostnader/fjernvarme
Totalt sett er det krevd inn noe for mye til energikostnader, og 104 455 kroner er derfor ført som gjeld og skal refunderes de enkelte eierne etter separat avregning per leilighet. Det er likevel mulig at noen vil bli fakturert for et større forbruk enn de har innbetalt for. Se note 12.

Gass
Innbetalinger vedr. gass er ført under Andre inntekter og er spesifisert i note 3. Over tid skal kostnadene til gass og service på anlegget dekkes av disse innbetalingene. Fellesanlegget sjekkes hvert år, mens anlegg og peis i leilighetene kontrolleres hvert annet år. Utgiftene vil derfor svinge, mens innkrevd beløp for gass søkes holdt jevnt.

Revisjonshonorar
Overskridelsen fra budsjett skyldes delvis en sent innkommet faktura fra forrige revisor vedrørende felleseiendommen i 2023.

Konsulenthonorar
Beløpet er siste års betaling på HMS-systemet vi hadde fra Bori. Nå bruker vi Obos sin HMS-løsning, som er inkludert i forretningsførerhonoraret.

Drift og vedlikehold
Det framgår av note 8 hva vi har brukt penger på her. Mesteparten gjelder serviceavtaler til grøntanlegg, heiser, fellesdører, brannsikring, gassanlegg og ventilasjon.

Under grøntanlegg inngår utgiftene til jord og planter for det arbeidet som er utført mellom 2D og 2E for å beskytte membranen på garasjekanten, der den tidligere grusgangen gikk.

Maskinleie inngår i Andre driftskostnader. Vi håper med dette å beskytte membranen framover, og at det bidrar til en forskjønning av området.

Energi/fyring
Dette gjelder oppvarming, samt strøm til heiser, lys og dører i fellesarealene.

TV-anlegg/bredbånd
Posten viser hva vi betaler Telenor for bredbånd og TV-pakke. Beløpene som er innkrevd fra beboerne inngår i Innkrevde felleskostnader. Disse postene går opp i opp.

Andre driftskostnader
Her inngår blant annet vaktmestertjenester, renhold i fellesarealene, snørydding og vask av søplecontainerne.

Totalt sett har driften vært svært nøktern. Tanken har vært å bygge opp likviditet og egenkapital, uten å be om ekstra innbetalinger fra eierne, nå mens vi er i en periode før større vedlikeholdsoppgaver melder seg. Det har vi klart, samtidig som felleskostnadene bare er økt med samme sats som konsumprisindeksen.

Sameiet har ikke tatt opp lån. De eneste gjeldspostene er derfor gjeld til serviceleverandører, samt forskuddsbetalte felleskostnader, oppvarming og gass fra beboerne.

Sameiet kan komme til å måtte ta ansvaret for en feil i et innvendig avløpsrør i en av leilighetene. Det er ikke satt av for dette mulige ansvaret, som av en takstmann er stipulert til under kr 200 000.

Saker styret har arbeidet med

Styret har hatt månedlige styremøter, og jobbet med ulike saker mellom møtene. Det er også gjennomført diverse befaringer, åpnet for håndverkere og rykket ut ved garasjeport, dør eller heis som ikke lystrer. Styret gjennomfører i tillegg en rekke poster i HMS-planen, som skal sikre at det er trygt å bo her. Brannøvelse er også gjennomført. Samlingsplassen er flyttet til parkeringsplassen til Kilen Handelspark.

Oppryddingen i feil og reklamasjoner fra bygget ble overtatt tar usedvanlig lang tid, og krever uforskammet mye kapasitet til oppfølging.

Skifte av forretningsfører
Styret vedtok skifte til Obos som forretningsfører. Overgangen skjedde per 1. april 2024. I ettertid er styret svært tilfredse med overgangen. Viktige momenter er:

- Kommunikasjonskanalen Vibbo, som gjør det lettere å kommunisere med eiere og beboere
- Styrerommet – som er en felles plattform for styret og styrearbeidet
- Leveranderavtaler, som sparer oss for utgifter.

Det skal likevel ikke underslås at det både ble noen overraskelser og en del ekstraarbeid med overgangen, blant annet knyttet til a konto for fjernvarme

Fasadearbeidene
Feilene på fasadene har vært en gjenganger også dette året. Det har vært en tålmodighetsprøve for mange av dere at leilighetene har vært pakket inn i stillaser og plastpresenninger store deler av sommeren. Det er ytterst beklagelig, men var likevel nødvendig. Nå er de arbeidene avsluttet, med noen mindre gjenstående forglemmelser.

Tette gapet mellom balkong og yttervegg på de overste balkongene
Vi kan ikke si oss ferdige med denne saken. Veidekke ville tette sprekken. Norconsult støtter

ikke løsningen, uten videre, og det har vært vanskelig å få konkluderende svar. Dette er en åpen post i 2025, der vi søker bistand fra Obos.

Veidekke påtok seg, til slutt, å heve *innkjøringen til garasjen*, og la på et ekstra lag asfalt. Over tid må vi regne med at terrenget vil fortsette å synke.

Trappen mellom 2A og 2D ble øket med et ekstra trinn nederst.

Dreneringspappen henger periodevis og slenger, fordi terrenget utenfor synker. Dette lar seg ikke løse permanent, men må følges opp løpende.

Flere av *inngangspartiene* synker utenfor selve bygningen. Veidekke er ikke ferdige med å utbedre. Spesielt ved 2A skal det lages ny platting for inngangen.

Alle *nedløpene i garasjen* er isolert. (Dette er nedløp for det vannet som samler seg utendørs i atriet.) Nå slipper vi det kondensvannet som tidligere oppsto på utsiden av rørene og dryppet ned på biler og inne i boder.

Utelampene har gitt utfordringer. De er slurvete og dårlig festet. En periode var lampene også utgått, men produseres nå på nytt igjen. Vi tror årsaken til feilene er identifisert, og har noen tanker om utbedring. Det er mye billigere enn å montere nye.

Vi forsøkte å etablere en *hagegruppe*, for å kunne bruke litt penger på forskjønnelse i atriet. Det ble ikke noen stor suksess, og er ikke realisert.

Da *membranen over garasjetaket* ble synlig der grusgangen gikk ned mellom 2D og 2E tok vi affære ved å fjerne grusveien, legge på ekstra jord for å jevne ut terrenget, og plante en hekk langs garasjetaket for å markere at det ikke skal gås der. Det vil bli svært kostbart om membranen skades.

Grusen fra grusveien ble brukt til å *heve terrenget rundt søylen* ved trappa mellom 2A og 2D. Deretter ble det lagt jord og bark på toppen. Dette er likevel et område som trolig vil fortsette å synke.

Olje *de brune trepanelene på yttervegger og på balkongene*. Noen av trepanelene er svært tørre og ville ha godt av et strøk eller to. Vi innhentet to anbud, og fikk sjokk over prisene. For å gjennomføre dette måtte vi tatt opp lån, og det ville krevd et årsmøtevedtak.
Styret inngikk derfor en avtale med Obos Prosjekt som nå innhenter anbud fra flere leverandører, og vil styre og kontrollere prosjektet for oss om det blir gjennomført.
Det innhentes anbud på både olje (som er brukt fra før) og maling. Maling gjøres med om lag dobbelt så lange intervaller, og vil i tilfelle bli billigere i lengden.
Saken kommer opp på årsmøtet.

Service på *gassanlegget* – både fellesanlegget og knyttet til hver leilighet med peis og gasskap. Arbeidene ble utført forsommeren 2024 uten at noen feil ble avdekket.

Filterbytte i ventilasjonsanleggene. Det ble skiftet filter i ventilasjonsanleggene i alle leilighetene og fellesarealene høsten 2024.

Vedlikeholdsplan. Styret vil i 2025 ta initiativet til å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for eiendomsmassen. Slik kan arbeidene planlegges bedre, og kostnadene fordeles bedre over tid. Vi ønsker å unngå overraskende økninger i felleskostnadene eller krav om ekstraordinære innbetalinger.

Noen saker som er gjennomført nå i 2025, før årsmøtet:

- Strammet opp inngangsdørene i leilighetene

- Lagt varmekabel i garasjegulvet under der garasjeporten går ned, for å hindre at den fryser fast og ødelegger motoren når vi søker å heve den
- Montert Atwell-kryss på takene for å unngå at det bygger seg opp is som hindrer regn- og smeltevann å komme fram til nedløpene.
  Vi hadde en vannlekkasje som skyldtes oppsamlet vann som fant nye veier.

Saker vi har jobbet med, men som ikke er gjennomført i løpet av 2024. Flere av disse presenteres i årsmøtet:

- Nytt system for porttelefon, med video
- Digitale nøkler i alle dører
- Lås på dørene fra garasjen og inn i alle oppgangene
- Takrenner på ytterkant av de øverste etasjene for å hindre regngardin for etasjene nedover, og spesielt terrassene nederst
- Undersøkt muligheten for å tette igjen bodene i garasjen. På grunn av brannsikringshensyn har dette vist seg å ikke være mulig. Det ville i alle fall blir svært kostbart.
- Male i fellesarealer innvendig. Ikke prioritert.

Serviceleverandører. Vi følger opp serviceleverandørene og har byttet ut elektrikeren til Vestfold Elektro. Flere av de andre er til vurdering, både på grunn av pris og manglende proaktivitet.

Avtalen med Vaktmester.no er gjennomgått og blir endret våren 2025. Også andre avtaler vil bli gjennomgått i tiden framover.

Avtalen med renholderne, Enklere Miljø, er gjennomgått og utvidet noe i løpet av året. De vasker nå også gulvlistene. Vi har også forlenget mattene i inngangene.

Styret hadde en gjennomgang med Strandman etter vinteren 2023-24, der vi ikke var fornøyd. Etter den gjennomgangen opplever vi at vedlikeholdet både sommer og vinter har vært bra.

Styret vil gjerne minne om at vi alle må bidra for at det skal være hyggelig å bo i Kilen Boligsameie. Noen kan bidra med fysiske oppgaver, andre ved å varsle om forhold styret bør se på. Alle kan bidra med å holde en hyggelig tone, ta vare på våre felles eiendommer og verken forsøple ødelegge.
Styrearbeidet er et frivillig dugnadsarbeid, og det er ikke mange som står i kø for en plass i styret. Styret takker for konstruktive innspill, bidrag til gjennomføring av større og mindre arbeider, samt hyggelige heia-rop gjennom året.

Kilen 31.12.2024 / 19.03.2025

Odd Eyvind Hovland Styreleder | Astrid R. Selen | Trude Jahnsen | Espen Kveil

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 281 151,-.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KILEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 920 766 951, KUNDENR. 332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 953 121	2 833 621	2 924 460	3 140 000
Andre inntekter	3	150 274	352 565	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 103 395**	**3 186 186**	**2 924 460**	**3 140 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-18 245	-19 213	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-151 965	-112 709	-130 000	-170 500
Konsulenthonorar	7	-10 000	-56 740	-10 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-774 128	-603 553	-732 000	-926 000
Forsikringer		-263 638	-310 662	-340 000	-315 000
Ladekostnader EL-bil		0	-260	0	0
Energi/fyring	9	-118 298	-254 853	-365 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-462 554	-467 064	-467 064	-467 064
Andre driftskostnader	10	-642 973	-472 505	-509 200	-539 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 727 050**	**-2 297 559**	**-2 848 514**	**-2 937 814**
DRIFTSRESULTAT		**376 345**	**888 627**	**75 946**	**202 186**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 956	12 963	0	0
Finanskostnader		0	260	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 956**	**13 223**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**379 301**	**901 850**	**75 946**	**202 186**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		379 301	901 850		

KILEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 920 766 951, KUNDENR. 332

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 511	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 083	107 925
Andre kortsiktige fordringer		0	84 761
Driftskonto OBOS-banken		1 407 654	0
Innestående i andre banker		0	951 532
SUM OMLØPSMIDLER		**1 492 248**	**1 144 218**
SUM EIENDELER		**1 492 248**	**1 144 218**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 281 152	901 850
SUM EGENKAPITAL		**1 281 152**	**901 850**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 776	0
Leverandørgjeld		79 866	160 756
Energiavregning	12	104 455	0
Annen kortsiktig gjeld		0	81 612
SUM KORTSIKTIG GJELD		**211 097**	**242 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 492 248**	**1 144 218**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 19.03.2025
Styret i Kilen Boligsameie

Odd Eyvind Hovland /s/ | Trude Strand Jahnsen /s/

Astrid Renate Selen/s/ | Espen Kveil /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 361 426
TV/Internett	461 575
Garasje	92 200
Gass	37 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 953 121**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refundert fra fellesanlegg	34 419
Gass	115 855
SUM ANDRE INNTEKTER	**150 274**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 245.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 000**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 046
Drift/vedlikehold elektro	-33 656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 777
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 154
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-148 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 610
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-196 466
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	4 185
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-774 128**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-74 329
Andre fyringskostnader	-43 969
SUM ENERGI / FYRING	**-118 298**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-47 253
Vaktmestertjenester	-83 781
Renhold ved firmaer	-259 317
Snørydding	-214 606
Andre fremmede tjenester	-10 626
Kontor- og datarekvisita	-2 608
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 900
Andre kontorkostnader	-843
Vedlikehold biler/maskiner	-12 316
Kontingenter	-5 517
Bank- og kortgebyr	-2 206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-642 973**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 758
Andre renteinntekter	198
SUM FINANSINNTEKTER	**2 956**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-528 780
SUM INNTEKTER	**-528 780**

KOSTNADER

Techem	36 855
Fjernvarme	387 470
SUM KOSTNADER	**424 325**

SUM ENERGIAVREGNING	**-104 455**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KILEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av samlets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Provider:Dokumentarkivet (2016)0-HE56-A5B8-A9AC-9A07F4-5F9C

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-21 13:27:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QY7ID7-HDN0-K0M99-44VCF-3N07F-0YVC

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

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

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

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

Vedlegg 3

19 av 19 Sem Boligsameie.pdf

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-21-0296 (Anette Reed)
Vår referanse: 2692164/17214173
Bestilling: C3 2021-11-18 88

Dato
18.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5963	91	18.4.1985	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	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

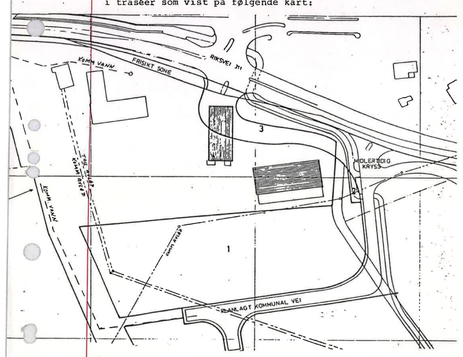
www.kartverket.no

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

ERKLÆRING

Dagbok nr. 5963
Tønsberg Byrett 18 APR. 1985

Rutebilene Farmand A/S bekrefter herved som eier av gnr. 151, bnr. 4 og 534 i Sem at Sem kommune har rett til å ha, omlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger i trasées som vist på følgende kart:



TAU's ledning er også vist på kartet. For gnr. 151, bnr. 4 er rettigheten tinglyst den 4. juni 1975. Herved bekreftes, at den da tinglyste erklæring også skal gjelde for gnr. 151, bnr. 534.

Grunneieren er forpliktet til ikke å foreta terrengmessige arbeider som vanskeliggjør adgangen til ledningene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade. Bygning kan ikke oppføres nærmere ledningenes senterlinje enn 5 meter. Kommunens arbeider skal gjennomføres slik at de ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. Kommunen bekoster normal overflatebehandling (asfalt, plen o.l.) etter arbeidet i den grad det er gjort skade.

Tønsberg, den 28. mars 1985

Rutebilene Farmand a.s
Svein Storli
midl. daglig leder

Ren kopi bekreftes
Anja Christine Bakke

Sem kommune
teknisk sjef

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0185 (Lena Pedersen-Kjøle)
Vår referanse: 32488978/22607752
Bestilling: C3 2023-08-03 46

Dato
03.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12968	91	15.8.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	534	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1985/12968/91
Uthentet 2023-08-03 14:57

Dagbok nr. 12968
Tønsberg Byrett
15 AUG. 1985

S K J Ø T E

Sem kommune skjøter herved gnr. 151, bnr. 535 i Sem til Ingvald Romøren, personnr. 03 04 24 . Overdragelsen er vedtatt av formannskapet 29. januar 1985.

Overdragelsesprisen er kr. 700.000,-.

Følgende tinglyses på eiendommen:

Kjøperen er oppmerksom på at lav beliggenhet kan gi problemer for bortledning av overvann. Dette kan tilsi spesialtiltak som må bekostes av tomteeier. Kommunen forutsettes ikke å ha ansvar for eventuelle skader som måtte oppstå fordi avløpsanleggene ikke fungerer. Vannforsyningen til området tillater kun vannuttak til sanitæranlegg, vasking, bilvask o.l.

TAU og Sem kommune har avløpsledninger over eiendommen. I et byggeforbudsbelte - som også er regulert - skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg av noen art. Grunneieren er forpliktet til ikke å foreta terrengmessige arbeider som vanskeliggjør adgangen til ledningene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade. Før byggearbeider og anleggsarbeider settes i gang i nærheten av byggeforbudsbeltet, skal TAU og kommunen varsles skriftlig for å gis anledning til å påvise grensen for det klausulerte beltet. Tilsvarende skal varsel gis hvis grunneieren vil foreta grafte-/dreneringsarbeider i beltet.

TAU/kommunen har rett til å etterse, drive,vedlikeholde og omlegge ledningene. TAU's/kommunens arbeider skal gjennomføres slik at de ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. TAU/kommunen bekoster normal overflatebehandling (asfalt, plen o.l.) etter arbeidet i den grad det er gjort skade.

Tønsberg, den 5 / 8 - 1985

Ingrid Nordby
Rådmannen i Sem

Riktig gjenpart bekreftes
Tønsberg, den 8.8.1985

Sem kommune
teknisk sjef

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Reservatveien 2B (Anette Røed)
Vår referanse: 31128447/20828234
Bestilling: C3 2023-03-13 46

Dato
13.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4183	91	12.4.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	530	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

Dokn: 4183 Tinglyst 12.04.1991 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
12 APR. 1991
Tønsberg Byrett
Dagbok nr. 4183

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelsinnehavere til gnr. 151, bnr. 530, gnr. 151, bnr. 566 og gnr. 151, bnr. 567 alle i Tønsberg, erklærer herved at samtlige eiendommer gjensidig skal ha fri adkomstrett over hverandres eiendommer frem til offentlig vei, fri rett til å legge ledningsanlegg over hverandres eiendommer samt fri rett til å parkere på hverandres eiendommers parkeringsareal i den utstrekning dette er nødvendig.

Denne avtale blir å tinglyse på samtlige eiendommer, og kan ikke slettes uten samtykker fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, den 3. jan. 1991

For gnr. 151, bnr. 530

Børger A. Hagland — Reidulf Stenbakk

For gnr. 151, bnr. 566

Børger A. Hagland — Reidulf Stenbakk

For gnr. 151, bnr. 567

Børger A. Hagland — Reidulf Stenbakk

2

Undertegnede AS Vestfold Bygg & Prosjekterings Senter som fester eiendommen gnr. 151, bnr. 530 i Tønsberg i.h.t. festekontrakt av 2.1.1985, tinglyst 8.3.1985 samtykker herved i at nærværende avtale påheftes eiendommen.

Tønsberg, den 3. jan. 1991
For AS Vestfold Bygg & Prosjekterings Senter

Bjørger A. Haugland

Reidulf Stenbakk

sten1.erk

RETT KOPI
ADVOKAT

Advokat
BJØRN BYDAL
Tønsberg - Tlf. (033) 14 922

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Reservatveien 2B (Anette Røed)
Vår referanse: 3112849/20828244
Bestilling: C3 2023-03-13 48

Dato
13.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9417	91	31.7.1992	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	530	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Rett kopi bekreftes
Anita Arnesen Østvang

REGISTRERT
31 JUL 1992
Tinglysing Vestfold
Dagboknr. 9417

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –
Navn og adresse: Reidulf Stenbakk, Simlevn. 26, 3152 Jerrøy
Fødselsnummer [1]: 050639

fester herved bort til fester –
Navn og adresse: AS KRUNA, Burotvn. 1, 3100 Tønsberg
Fødselsnummer [1]: 589779 4

~~av teiendom~~ av sin eiendom –
Gnr. 151 Bnr. 566 Kommunenavn Tønsberg

Tomten har fått betegnelsen –
Gnr. Bnr. Event. festenr Areal 1512,7 m²

i samsvar med [2] –
[x] ~~hovedoppmåling~~/målebrev, datert 10.04.91, tingl. 12.04.91
[ ] attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert ..... hvoretter tomten er påvist på kart eller i mørka.

Tomten skal benyttes til –
Lagerhall/næringsvirksomhet

Dato: 9417 Tinglyst: 31.07.1992 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og overtas av festeren [2] –
[x] med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.
[ ] med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.
[ ] med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT
I festeavgift betaler festeren –
Kr. 60.000,– pr. år, forskuddsvis, hel-/~~½~~årlig, første gang ···· Dato 1.1.1991
beregnet etter ..... 10 % % p.a. av tomteverdien ..... Kr. 600.000,–

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.
2) Sett kryss [X] ved det alternativ som gjelder.

Nr 44 Everst: Sem & Sørensen A/S, Oslo 11.81

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –
80 år

regnet fra –
Dato: dags dato

1)
[ ] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

[x] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/~~tre~~ [2] år forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/~~2.~~ [2]

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene gir ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/luft, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Eiendommene gbnr. 151/530, gbnr. 151/566 og gbnr. 151/567 har gjensidig fri adkomstrett over hverandres eiendommer.

1) Sett kryss [X] ved det alternativ som gjelder
2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges rydduggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato	Sted og dato
Tønsberg, 18.9.90	Tønsberg, den 18.9.90
Bortfester	Fester
Reidulf Stenbakk	for AS KRUNA Reidulf Stenbakk

RETT KOPI

ADVOKAT

Høyesterettsadvokat
SVEN HARALDSEN
Tønsberg - Tlf. (033) 14 023

Rett kopi bekrefter: .....

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0145 (Anette Røed)
Vår referanse: 3200422/21583309
Bestilling: C3 2023-06-07 52

Dato
07.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18552	91	12.12.2005	LEIEAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	530	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

LEIEKONTRAKT

KOPI

Mellom

Tolvkanten AS, org.nr. 987 649 038, Halfdan Wilhelmsens allé 46, 3117 Tønsberg, heretter kalt utleieren

og

Kid Interiør AS (org. nr. 958467095) heretter kalt leietageren

TØNSBERG TINGRETT
12 DES. 2005
DAGSBOKNR. 18552

0 Bakgrunn

(Leietageren) har et leieforhold på Tolvkanten i dag og har en allerede inngått leieavtale med de tidligere eierne av Tolvkanten. Tolvkanten AS har kjøpt Tolvkanten med virkning fra 1. januar 2005. I den forbindelse vil det bli inngått nye leieavtaler med samtlige leietagere.

Dette er en "ny" avtale basert på standardleieavtalen som er utarbeidet for Tolvkanten AS og dets leietagere.

1 Hva leieforholdet gjelder

Gnr 151 i bnr 530 i Tønsberg kommune

Leieforholdet omfatter lokaler i Burorvn. 1 i Tolvkanten. Lokalene befinner seg i bygningens 1. etasje og er markert på vedlagte tegning til denne kontrakt.

Leieforholdet omfatter forretning og er beregnet til 557,6 kvadratmeter forretning. Videre omfattes 78,06 kvadratmeter fellesarealer som bla. gjelder trappeoppgang, toaletter, tilgang til kantine og møterom. Fellesarealene er beregnet basert på totale fellesarealer i Tolvkanten og Rektangelet og fordelt på antall utleibare arealer i de to bygningene.

Totalt leiareal i henhold til denne kontrakt utgjør således 635 kvadratmeter.

Leieforholdet omfatter også bruksrett til parkeringsområdet for kunder og ansatte. Utleier kan anvise parkeringsplasser for leietagers ansatte.

2 Bruk av leieobjektet

Dokn: 18552 Tinglyst: 12.12.2005 Erhb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Leieobjektet må kun benyttes til forretning innenfor interiør.

Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i lokalene, herunder drift av annen beslektet virksomhet, er ikke tillatt uten utleiers forutgående skriftlige samtykke. Det samme gjelder salg, eksponering etc. i fellesarealer. Etter denne bestemmelse regnes det som forandring av virksomheten dersom leiers bruk fører annen avgiftsmessig belastning (se nedenfor) for utleier enn den som forelå på avtaletidspunktet.

3 Overtakelse

Leieforholdet løper fra tidligere og leieobjektet er således overtatt.

4 Leietid

Leieforholdet løper fra 01.07.2005 og i syv år til 01.07.2012.

Etter utløpet av syvårsperioden har leieren rett til å få leieforholdet fornyet for en ny femårsperiode. Ønsker leieren å benytte seg av denne rett, skal han varsle utleier skriftlig senest ett år før utløpet av den første leieperioden. Ved slik fornyelse har partene rett til å regulere leien til markedsmessig leie samt foreta andre (nødvendige) endringer i leiekontrakten. Blir ikke partene enige om den nye leiekontrakt innen seks måneder før utløpet av leieperioden bortfaller leieres rett til å få leiekontrakten fornyet.

For det tilfelle at leietageren ikke varsler utleier innen fristen og utleier ikke varsler leietager innen seks måneder før utløpet av den første leieperioden så fornyes leiekontrakten med nye fem år med samme vilkår.

5 Leiesum

Husleien utgjør NOK 375.072,- pr. år frem til 1. januar 2007.

Fra og med 1. januar 2007 utgjør husleien NOK 550.000,- frem til 1. januar 2008.

Fra og med 1. januar 2008 utgjør husleien NOK 572.098.

Husleien betales forskuddsvis hvert kvartal til konto nr. 7177 05 84803.

Leiesummen og/eller annet avtalt vederlag som følger av denne kontrakt er oppgitt uten merverdiavgift. Den til enhver tid gjeldende merverdiavgiftsmerverdiavgift kommer i tillegg til de oppgitte beløp.

Utover det som er bestemt i denne kontrakten kan regulering av leien ikke finne sted. Husleieloven § 4-3 kommer ikke til anvendelse.

Krav som leier påstår han har mot utleier, men som ikke er fastslått ved rettskraftig avgjørelse eller forlik, kan ikke bringes tilmotregning i leien eller fellesutgiftene med mindre utleier samtykker. Dette gjelder både krav som leier påstår forelå på tidspunktet for overtakelsen av lokalene, og krav som oppstår senere.

Husleieloven § 3-8 kommer ikke anvendelse (deponering).

I tillegg til leien betaler leier blant annet:

A: ANDEL AV FELLESUTGIFTER
A1: Energiforbruk i fellesarealer herunder også tekniske anlegg, ventilasjons-,

varmtvanns-, istinings- og generelt overvåkningsanlegg

A2: Offentlige avgifter så som vann-, avløps og renovasjonsavgifter
A3: Drift og vedlikehold av eiendommens tekniske anlegg
A4: Andel av vedlikeholdsavtaler i henhold til offentlige krav
A5: Vaktmestertjenester. Herunder også utgifter til snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg
A6: Drift og vedlikehold av fellesarealer, herunder kantine, møterom, trapper og sikkerhetsopplegg
A7: Vedlikehold av eiendommens låssystem.
A8: Utvendig vask av vinduer.
A9: Markedsføringstiltak
A10: Energiforbruk
A11: Renovasjon

Byggtekniske investeringer av generell art dekkes i sin helhet av utleier. Drift dekkes av leietaker.

Fordeling av disse utgifter skjer på grunnlag av leieareal. Utgifter og fordeling av disse skal fremkomme i regnskap som leier har innsyn i. Leiers andel av utgiftene betales á konto sammen med husleien og avregnes så snart endelig regnskap foreligger. Andel felleskostnader på ledige lokaler skal dekkes av utleier.

Oppregningen ovenfor over fellesutgifter er ikke uttømmende. Også andre utgifter som det er naturlig å anse som fellesutgifter fordi disse kommer alle eller hoveddelen av leierne til gode, blir å anse som fellesutgifter.

B: EGNE DRIFTSUTGIFTER
B1: Renhold, herunder innvendig vask av vinduer
B2: Forsikring av egen innredning samt eventuell økning i eiendommens generelle forsikringspremie på grunn av leiers spesielle virksomhet i lokalet
B3: Vann og avløpsavgifter utover normalt forbruk

Ovennevnte punkter er ikke uttømmende.

Ved forsinket betaling av leie og/eller andel fellesutgifter, svarer forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven eller lov som trer i kraft i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

6 Leieregulering

Hver av partene kan årlig, første gang med virkning fra 1.1.2006 kreve leien regulert i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal den ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet. Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for 15.11.2004. Leiereguleringen baseres på utviklingen fra opprinnelig kontraktsindeks til indeksen for november måned hvert år. Ved offentlig inngrep (prisstopp o.l.) som begrenser en leie utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

Leieren er oppmerksom på at avgifter og kostnader samt ordinær leiesum pålegges merverdiavgift i samsvar med de bestemmelser som til enhver tid gjelder. Likeledes, dersom det skulle inntrèffe nye kostnader som følge av beslutninger fattet av myndighetene, har utleier rett til å kreve leietakerrelaterte kostnader utlignet på leiearealet/leieren. Det samme gjelder nye avgifter som måtte bli innført.

7 Mangler

Leier må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler m.v. innen rimelig tid etter at man burde ha oppdaget dem. Feil og mangler som leier kjente eller burde kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende.

8 Fremleie/overdragelse/selskapsmessige endringer

Fremleier og overdragelse av kontrakten, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overdragelse av minst 50 % av aksjene, selskapsandelene eller eierinteressene hos leier (eller morselskap til leier) anses som overdragelse av kontrakten. Det samme gjelder leiers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnelig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leiers revisor, om slik overdragelse har funnet sted. Selskapsmessige endringer, eksempelvis fisjoner som kan forringe leiers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Manglende svar på søknad om samtykke etter denne bestemmelsen, anses som avslag.

9 Utleiers og leiers plikter

Det påhviler utleier å sørge for at bygningen med tekniske innretninger holdes i godt vedlikeholdt stand. Utleier plikter å sørge for godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer. Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard (eksempelvis ventilasjon) som måtte pålegges utleier i leieperioden på grunn av leietakers virksomhet, kan utleier kreve dekket hos leier.

Leier plikter å behandle så vel de leide lokaler som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Lokalene må ikke brukes på en måte som forringer eiendommens omdømme eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse eller på annen måte generer andre leiere eller naboer. Kostnadene ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leiers ansvar.

Leier plikter å følge de ordensregler, brann/rømningsinstruks samt instrukser for heiser og øvrige tekniske anlegg, som til enhver tid gjelder i eiendommen. Videre plikter leier å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter og instrukser som er eller måtte bli innført og som omfatter leieforholdet. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes oppvarmet slik at frysing unngås. Utleier kan innføre nærmere regler for parkering av biler for kunder og ansatte.

Medfører virksomheten forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, plikter leier selv å betale forhøyelsen. Leier plikter å melde utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie.

Leier plikter å innhente alle nødvendige tillatelser for sin bruk av lokalene. Krav eller pålegg fra arbeidstilsyn, helseråd brannvern, sivilforsvar, industrivern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i lokalene, er leiers ansvar.

Leier plikter å gi utleier adgang til lokalene i kontor/forretningstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering etc. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til lokalene. Utleier disponerer egen nøkkel, som om nødvendig kan brukes i slike tilfelle. Utleier skal ikke gå inn i lokalene uten at det er forhåndsgodkjent av leietagers butikksjef eller regionsjef såfremt det ikke er brann eller lignende i lokalene. Leier kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til et kvartals leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Dersom leier ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heving, krever dette skriftlig forhåndsvarsling om at avtalen kan bli hevet om misligholdet ikke opphører. Uvesentlige avbrudd i forsyninger av vann, strøm, luft etc. plikter leier å tåle uten erstatning eller leiereduksjon.

Leier plikter straks å melde til utleier enhver skade som må utbedres, uansett om plikten til å utbedre skaden påhviler leieren. Lar leieren være å gi pliktig melding, taper han sin mulige rett til erstatning og er ansvarlig for all skade som måtte følge av forsinkelsen.

10 Endring av leieobjektet

Innredning, ominnredning eller noen som helst forandring i eller av de leide lokaler, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Slik forhåndsgodkjenning kan gis på betingelse av at forandringene tilfaller utleier/hjemmelshaver uten godtgjørelse ved leieforholdets slutt, eller at leier bringer lokalene tilbake til opprinnelig stand.

Forhåndsgodkjenning kreves også om leier ønsker å bruke mer strøm, vann, luft, avløp m.v. enn hva lokalene ved kontraktstidspunktet var utstyrt med.

Virksomhetsskilt og reklame må forhåndsgodkjennes av utleier slik at de er i tråd med øvrige skilt på eiendommen. Solavskjerming, radio- og TV-anlegg m.v. må ikke sette opp uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier må selv bekoste sitt firmanavn påsatt det felles anvisningsskilt etter nærmere avtale med utleier. Endringsarbeider beskrevet i dette ledd tilfaller utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger lokalene satt tilbake i sin opprinnelige stand.

Dersom godkjenning av søknad etter dette punkt gis, er leier ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser.

11 Vedlikehold

Det påhviler utleier å bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg etc. når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

Det påhviler leier å bekoste vedlikehold av de leide lokaler, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omramming, slik at disse er i håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også innretninger anbrakt i lokalene av leier. Vedlikeholdsplikten for leier omfatter også fornyelse av tapet og gulvbelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder overflatebehandling av gulv, vegger og tak. Videre omfatter vedlikeholdsplikten ledninger og innredninger som hører til forsyning med og avløp for vann, gass, varme og elektrisk strøm fra egen sikringstavle til lampepunkter og stikkontakter, samt ventilasjons- og kjøleanlegg. Alt arbeid leier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en håndverksmessig god måte.

Leier blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, samt fremleiere, kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utøy.

Leiers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd i de leide lokaler.

Leier plikter å sørge for reparasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, jf. pkt. 11.

Oppfyller ikke leier sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsesfrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leiers regning.

Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid så vel i som utenfor de leide lokaler. Leier plikter å medvirke til at ledninger, kanaler og rør etc. til andre deler av eiendommen, kan føres gjennom det leide lokale uten hinder av leiers innredning etc.

Leier plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avsalg i leien, med mindre ulempene for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leier, og i størst mulig grad varsle leier på forhånd.

12 Leiers avtalebrudd/utkastelse

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser m.m. ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt varsel ved særlig tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 4-18, vedtar leieren at tvangsfravikelse kan kreves i medhold av tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 3. ledd (a). Det samme gjelder når det avtalte leietid er utløpt, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 3. ledd (b).

Gjør leieren ellers noen vesentlig brudd (herunder mangel ved bankgarantien) på leieavtalen kan utleieren, uansett om leieavtalen er avtalt for en viss tid, med tre måneders varsel heve avtalen og leieren plikter da å flytte ut av lokalene.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier p.g.a. misligh old eller fraviker lokalene som følge av konkurs, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den periioden utleier får leid ut lokalene på nytt, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, soksmål og rydding/rengjøring av lokalene fører med seg, samt utgifter til ny utleie. I tillegg av fraflytning p.g.a. misligh old, får pkt. 14 tilsvarende anvendelse.

13 Fraflytting

Leier skal ved fraflytting tilbakelevere de leide lokaler ryddiggjort, rengjort, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndvarksmessig godt vedlikeholdt stand, og med samtlige nøkler. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leiers innredningsarbeider skal fast inventar, delevegger, ledninger o.l. ikke fjernes ved fraflytting, men tilfalle utleier uten godtgjørelse. Utleier kan kreve at leier innen fraflytting fjerner helt eller delvis den innredning og de innretninger, ledninger o.a. han har montert i lokalene, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Oppfyllles ikke disse pikter, kan utleier utføre arbeider for leiers regning.

Mangler som leier ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leiers regning.

I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leier og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe lokalene i den stand de skal være ved tilbakelevering.

I de siste 5 måneder før fraflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at lokalene blir ledige. I samme periode plikter leier, etter forhåndsvarsel, å gå leiesøkende adgang til lokalene 2 dager pr. uke i kontor/forretningstid. Ved fraflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til lokalene.

Senest siste dag av leieforholdet skal leier på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke fjernes skal anses etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Søppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leiers regning.

14 Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Utleier har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldess utleiers misligh old.

Leier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar, maskiner, varer, driftstap og ansvar på kombinsett bedriftsforsikring. I tillegg til egne interesser, skal leier dekke glassforsikring. Leiers forsikring skal være slik utformet at utleier holdes skadesløs i forhindelse med skader som oppstår i de leide lokaler eller på annen måte som følge av leieforholdet. Skade påført leiers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i

pkt. 15, er leiers ansvar. Ved skade på lokalet skal leiers forsikring benyttes så langt den dekker inkludert mulig egenandel, før utleiers forsikring benyttes.

Utleier kan kreve at leier legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

15 Force majeure

Streik, lock-out, blokade eller andre forhold som partene ikke står over, som f.eks. brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon m.v., opptøyer, krig eller inngrep av offentlig myndighet, fritar utleier fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad de ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller under slike forhold plikt til å betale tapa- og skadeserstatning. Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet i leietiden, faller leieavtalen bort.

16 Pantsettelse/tinglysing

Leiekontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykker utleier, skal leier dekke omkostninger forbundet med tinglysingen. Videre skal kontrakten, dersom samtykke til tinglysing gis, ikke ha opprtinnsrett, og den skal vike prioritet for nye pengeheftelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leier forpliktet seg til å avlyse kontrakten senest 1 – en – måned etter leieforholdets opphør. Leiekontrakten kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke.

17 Forholdet til husleieloven

Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-13, 2-14, 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 7-6, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd, 10-5 og 10-6. For øvrig er det avtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.

18 Signatur

Denne kontrakt er utstedt i to likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Drammen, den 22. juni 2005

Utleier:
Tolvkanten AS
Nils Holger Koefoed

Leier:
Kidsplatenior AS
Kidsplatenior AS
Postboks 374
3301 Hokksund
Andreiv gundersen

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0145 (Anette Røed)
Vår referanse: 3200423/21583314
Bestilling: C3 2023-06-07 59

Dato
07.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
767253	200	25.8.2016	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	530	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (navnrevnr):	Plass for tinglysingsstempel
Advokat Erik Bjørn	Doknr: 767253 Tinglyst: 25.08.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 374	
Postnummer: 1301 / Poststed: Sandvika	
Fødselsnr./Org.nr.: 897045362 / Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tolvkanten AS	987 649 038

2. Eiendom (avgivers) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	151	530		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Tønsberg Kommune	950 611 839

Dato | Hjemmelshaver underskrift

Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2016/767253/200**
Uthentet 2023-06-08 10:53

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Hjemmelshaver plikter å rive bygning som vist på vedlagte kart innen 30. august 2018.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

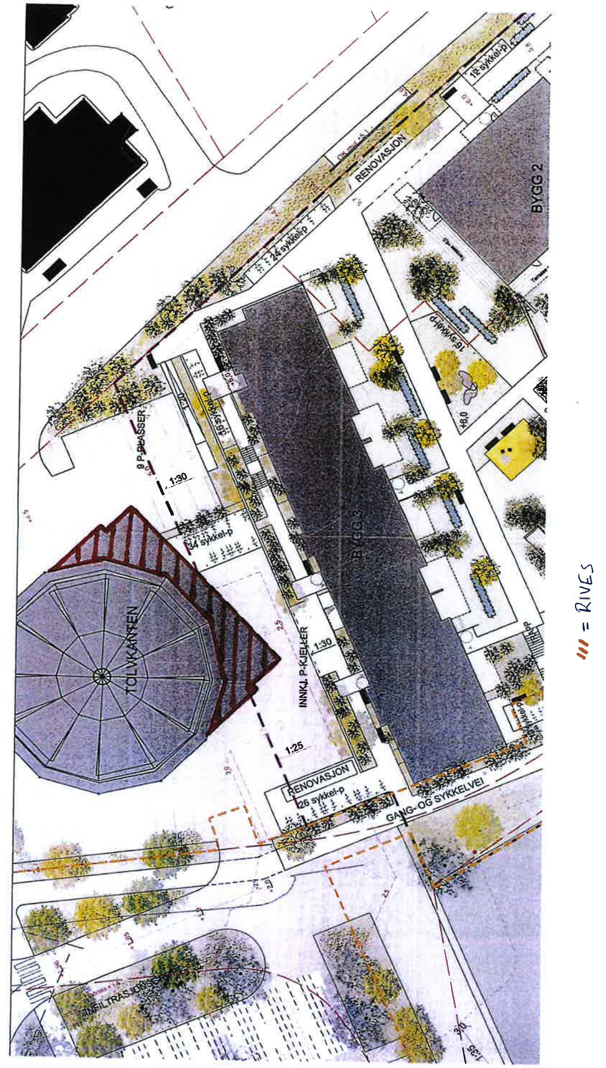
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
19/10-2016	[signature]

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2016/767253/200**
Uthentet 2023-06-08 10:53



Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-21-0077 (Anette Røed)
Vår referanse: 2445336/15093868
Bestilling: C3 2021-03-19 (9) 85

Dato
19.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
429722	200	12.2.2018	JORDSKIFTE OPPRETTELSE AV REALSAMEIE REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	530	0	0

[X] 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

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno
STATENS KARTVERK

Doknr: 429722 Tinglyst: 12.02.2018
STATENS KARTVERK

AGDER LAGMANNSRETT

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Avsagt: 09.01.2018 *Rettet 02.02. 2018*

Saksnr.: 17-111634AJA-ALAG Kilen syd

Dommere:
Jordskiftelagdommer Trond Magne Movik
Førstelagmann Dag Bugge Nordén
Jordskiftemeddommer Atle Emil Iversen

Jordskifteutreder: Linnea Rønholt

Ankende parter		Gnr./Bnr.	Prosessfullmektiger
Ankende part	Tønsberg kommune	151/249, 533, 592	Advokat Nikolai Berg Rettslig medhjelper: Advokat Steinar Mageli
Ankende part	Reservatveien 4 AS	151/540, 541	Advokat Ola Nygard
Ankende part	Reservatveien 8 AS	151/528	Advokat Ola Nygard
Ankemotparter		**Gnr./Bnr.**	**Prosessfullmektiger**
Ankemotpart	Kilen Syd AS	151/4, 319, 534	Advokat Erik Bjørn Rettslig medhjelper: Anders Haug
Ankemotpart	Tolvkanten AS	151/530, 566	Advokat Erik Bjørn Rettslig medhjelper: Anders Haug
Ankemotpart	Reservatveien Bolig AS	151/535, 541, 542, 568	Advokat Erik Bjørn Rettslig medhjelper: Anders Haug

§ 2 Følger ikke offentleglova
jf. Offl. § 2 fjerde ledd, jf. off.forskr. § 3

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Avgjørelsen gjelder endring og opprettelse av enkelte matrikkelenheter i saken.

Bakgrunn for avgjørelsen
Saken gjelder urbant jordskifte med fordeling av planskapt verdiøkning (se jordskifteloven 1979 § 2 bokstav h, jf. jordskifteloven 2013 §§ 3-30 til 3-32).

Denne avgjørelsen gjelder omforming av enkelte eiendommer og matrikulære forhold slik at de blir i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Partene har samtykket i at endringene kan gjøres. Utformingen av eiendommene vil være i samsvar med den endelige jordskifteløsningen. Det benyttes derfor jordskifteavgjørelse, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h.

Innledningsvis nevnes at saken i jordskifteretten ble behandlet etter jordskifteloven fra 1979. Anken er kommet inn etter at jordskifteloven fra 2013 trådte i kraft 1. januar 2016. Anken behandles etter 2013-loven, men lagmannsretten skal legge loven fra 1979 til grunn for prøving av saksbehandling og materielle forhold, jf. jordskifteloven § 9-6 andre ledd.

Avgjørelsen gjelder endring av de matrikulære forholdene. I følge jordskifteloven § 3-35 andre ledd, er det jordskifteretten som *skipar og måler opp nye matrikkeleiningar som inngår i sak for jordskifteretten, om ikkje jordskifteretten fastset noko anna.*
Jordskifteloven fra 1979 hadde en tilsvarende bestemmelse i § 86. Når saken nå er under behandling i lagmannsretten, er det naturlig at lagmannsretten overtar oppgaven.

Kilen Syd AS, Tolvkanten AS og Reservatveien Bolig AS har samme eier og opptrer samlet i saken med advokat Erik Bjørn som prosessfullmektig. Heretter benevnes de *Kilen Syd AS mfl.* I brev datert 7. september 2017 fremmet de *Begjæring om endring/opprettelse av matrikkelenheter i tråd med gjeldende reguleringsplan og jordskifterettens avgjørelse.*

Bakgrunnen er at gnr. 151 bnr. 530 og 566, som begge eies av Tolvkanten AS, i utgangspunktet ikke var med i saken. Kilen Syd AS mfl. satt derfor i gang bygging på eiendommene. Det bygges 79 leiligheter og, ifølge brevet av 7. september 2017, er 55 av dem solgt med overdragelse i månedsskiftet mars-april 2018. For at kjøperne skal kunne overta leilighetene, ønsker Kilen Syd AS mfl. at eiendommene der boligene bygges skal matrikuleres i samsvar med reguleringsplanen og jordskifterettens løsning.

I jordskiftesaken er eiendommene utformet slik at grensene samsvarer med reguleringsformålene. Denne delen av løsningen er partene i utgangspunktet enige i. I rettsboken fra det saksforberedende møtet 24. august 2017 ble det protokollert følgende:

Jordskifteretten har delt eiendommene slik at eiendomsgrensene samsvarer med formålsgrensene i reguleringsplanen. Partene var i utgangspunktet enige i at grensene ikke bør endres. Det vil si at punkt 1-3 i jordskifterettens slutning, bortsett fra siste setning i punkt 1, blir stående. Det var likevel en viss usikkerhet. Konklusjonen ble derfor at temaet ikke behandles under ankeforhandlingen om ikke noen av partene tar opp temaet under saksforberedelsen.

(Punkt 1-3 i jordskifterettens slutning gjelder utformingen av eiendommene. Siste setning i punkt 1 gjelder eiersituasjonen etter skiftet som partene ikke er enige om.)

Da lagmannsretten mottok henvendelsen, sendte jordskiftelagdommeren ut et forslag til løsning. Det ble foreslått å fatte en jordskifteavgjørelse etter jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h. Avgjørelsen vil bli en del av den endelige jordskifteløsningen. Ved å sette den til pånanke før resten av saken blir avgjort (jf. jordskifteloven § 8-2 tredje ledd), vil utformingen av de aktuelle eiendommene bli rettskraftig. Kilen Syd AS mfl. vil da kunne seksjonere bygningene.

Det ble også foreslått skriftlig behandling. Siden løsningen er den samme som resultatet av jordskiftesaken, var den godt kjent for partene. Følgelig mente lagmannsretten skriftlig behandling burde være tilstrekkelig. Det kom ikke merknader til behandlingsformen.

Forslaget
For å få eiendomsforholdene innenfor det arealet som i dag tilhører Tolvkanten AS i samsvar med reguleringsplanen, foreslo lagmannsretten, følgende tiltak (se også kartet på side 9 som viser løsningen):

- *Følgende eiendommer gis en annen utforming, i samsvar med jordskifterettens avgjørelse:*
  - *Bnr. 566 tilhører Tolvkanten AS og er regulert til «boligbebyggelse-blokkbebyggelse» (BB4). Det er tilstrekkelig å beskrive nye grenser for eiendommen. Eiendommen beskrives av grensene 89, 90, 92 og 93.*
  - *Bnr. 534 tilhører Kilen Syd AS og er regulert til «boligbebyggelse-blokkbebyggelse» (BB3). Det er tilstrekkelig å beskrive nye grenser. Eiendommen beskrives av grensene 80, 81 og 82.*
  - *Bnr. 535 tilhører Reservatveien Bolig AS og er regulert til «bolig-bebyggelse-blokkbebyggelse» (BB6). Det er tilstrekkelig å beskrive nye grenser. Eiendommen beskrives av grensene 84, 85 og 87.*
- *Bnr. 605* er i reguleringsplanen lagt ut som «felles parkering» (P). Eiendommen eksisterer ikke i dag. Den skal deles fra bnr. 319 som eies av Kilen Syd AS. Deretter overføres hjemmelen slik at bnr. 605* blir et realsameie (fellesareal)*

mellom boligområdene bnr. 566, 534 og 535 samt bnr. 530 som tilhører Tolvkanten AS og er regulert til «forretning/kontor». Bortsett fra å la eiendommen få en andel i bnr. 605, er det ikke aktuelt å gjøre noe mer med bnr. 530 i denne sammenhengen. Bnr. 605* beskrives av grensene 92, 96, 95 og 94.*

- *Bnr. 533 er regulert til «felles gårdsplass» (GP2). Bnr. 533 ligger i dag ved innkjøringen til feltet, og tilhører Tønsberg kommune. Hjemmelen må overføres slik at eiendommen blir et realsameie (fellesareal) mellom bnr. 534, 535 og 566. Den må videre beskrives med nye grenser. Eiendommen beskrives av grensene 81, 90A, 89, 88, 84 og 83.* (Løsningen blir å dele tilsvarende areal fra to andre eiendommer. Det kommer vi tilbake til nedenfor.)

Alle partene uttalte seg til forslaget. I samsvar med jordskifteloven § 6-21, ble partene bedt om å komme med merknader til hverandres uttalelser. I oversendelsesbrevet klargjorde lagmannsretten blant annet at jordskifteavgjørelsen ikke innebærer en delavslutning av saken, men at det er en måte å få en rettskraftig avgjørelse på de matrikulære forholdene. Lagmannsretten gjorde også oppmerksom på at det siste punktet kan løses på en annen måte. Istedenfor å flytte bnr. 533 og endre hjemmelshaver, kan arealet som skal legges ut som *felles gårdsplass (GP2)* deles fra en av eiendommene til Kilen Syd AS mfl.

Reservatveien 4 og 8 aksepterte løsningen i brev datert 10. november 2017. Forutsetningen var at avgjørelsen ikke innebærer delavslutning av saken. Tønsberg kommune ga i brev datert 8. november uttrykk for at de også kunne akseptere avgjørelsen, men satt i tillegg som vilkår at bnr. 533 blir liggende som i dag og ikke brukes til *felles gårdsplass (GP2).*

Lagmannsrettens vurdering
Lagmannsretten registrerer at partene aksepterer løsningen. Vilkåret fra Tønsberg kommunes side er at ikke bnr. 533 benyttes som *felles gårdsplass (GP2).* Det er etter lagmannsrettens vurdering ryddig med tanke på anken fra Tønsberg kommune.
Lagmannsretten mener det er bra om byggingen av leiligheter som er i gang kan fortsette og at de kan overdras som avtalt. Løsningen blir i realiteten som i forslaget, men bnr. 533 blir liggende uendret. Isteden deles eiendommen som benyttes til *felles gårdsplass (GP2)* fra bnr. 566 og 530, som begge tilhører Tolvkanten AS. Den nye eiendommen får bnr. 606. Lagmannsretten er også kommet til at det bør gjøres en endring i etableringen av bnr. 605*. I jordskifterettens løsning og i forslaget fra lagmannsretten, deles den fra bnr. 319 som eies av Kilen Syd AS. Det vil si at den deles fra et bruksnummer som ligger i en annen del av skiftefeltet. For å hindre at det kan skape problemer ved matrikkelføring og tinglysing, deles bnr. 605* isteden fra bnr. 530 som i dag omfatter det samme arealet. Bnr. 530 tilhører Tolvkanten AS. Bnr. 605* blir i neste omgang et fellesareal. Hvilken av eiendommene til Kilen Syd AS mfl. den deles fra, kan lagmannsretten ikke se at spiller noen rolle.

Matrikulære endringer
De matrikulære endringene nedenfor gjennomføres for å få eiendomsforholdene i samsvar med jordskifteløsningen og reguleringsplanen. Representasjonspunkter for eiendommene som flyttes er oppsummert til sist.

Etablering av ny matrikkelenhet

Delingsforretning for

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	605*

Eiendommen er utskilt fra

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	530

Bruksnavn: Parkering
Areal: 803 m²
Representasjonspunkt: X=6 571 260 Y= 581 955
Tillatelse til deling: Delingen inngår som en del av jordskiftesaken, jf. jordskifteloven § 3-35. Delingen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. I følge plan- og bygningsloven § 20-5 tredje ledd er det ikke nødvendig med tillatelse etter samme lov § 20-1 bokstav m.

Gnr. 151 bnr. 605* er felles parkering for, og skal ligge i sameie mellom, gnr.151 bnr. 530, gnr. 151 bnr. 534, gnr. 151 bnr. 535 og gnr. 151 bnr. 566.

Beliggenhet og grenser for parsellen framgår av jordskiftekartet og grensebeskrivelsen under *Grenser* nedenfor. Parsellen grenser mot gnr. 151 bnr. 530, bnr. 592, bnr. 566 og bnr. 249.

Delingsforretning for

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	606

Eiendommen er utskilt fra

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	530

og

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	566

Bruksnavn: Parkering

Areal: 1 036,6 m²

Representasjonspunkt: X= 6 571 225 Y= 581 980

Tillatelse til deling: Delingen inngår som en del av jordskiftesaken, jf. jordskifteloven § 3-35. Delingen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. I følge plan- og bygningsloven § 20-5 tredje ledd er det ikke nødvendig med tillatelse etter samme lov § 20-1 bokstav m.

Gnr. 151 bnr. 606 er felles gårdsplass for, og skal ligge i sameie mellom, gnr. 151 bnr. 534, gnr. 151 bnr. 535 og gnr. 151 bnr. 566.

Beliggenhet og grenser for parsellen framgår av jordskiftekartet og grensebeskrivelsen under *Grenser* nedenfor. Parsellen grenser mot gnr. 151 bnr. 566, bnr. 592, bnr. 535, bnr. 566, bnr. 534 og bnr. 249.

Hjemmelsovergang

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	605*

Beskaffenhet: Ubebygd

Anvendelse av grunn: Parkeringsplass (sameie) for gnr.151 bnr. 530, gnr. 151 bnr. 534, gnr. 151 bnr. 535 og gnr.151 bnr. 566

Salgsverdi/
Avgiftsgrunnlag: Eiendommen består av grunn til felles gårdsplass. Hjemmelsovergangen skjer i forbindelse med sak etter jordskifteloven § 3-30. Det skal ikke betales dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd annet punktum.

	Navn	Organisasjonsnummer	Ideell andel
Overdras fra	Tolvkanten AS	987649038	1/1

Overdras til: Realsameie (fellesareal) iht. avhendingsloven § 3-4 annet ledd (d):

Kommunenr./gnr./bnr.	Ideell andel
0704/151/530	1/4
0704/151/534	1/4
0704/151/535	1/4
0704/151/566	1/4

Realsameiet (fellesarealet) kan oppløses ved delingstillatelse eller ny jordskiftesak.

Hjemmelsovergang for

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	606

Beskaffenhet: Ubebygd

Anvendelse av grunn: Fellesareal gårdsplass (sameie) for gnr. 151 bnr. 534, gnr.151 bnr. 535 og gnr. 151 bnr. 566.

Salgsverdi/
Avgiftsgrunnlag: Eiendommen består av grunn til felles gårdsplass. Hjemmelsovergangen skjer i forbindelse med sak etter jordskifteloven § 3-30. Det skal ikke betales dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd annet punktum.

	Navn	Organisasjonsnummer	Ideell andel
Overdras fra:	Tolvkanten AS	987649038	1/1

Overdras til: Realsameie (fellesareal) iht. avhendingsloven § 3-4 annet ledd (d):

Kommunenr./gnr./bnr.	Ideell andel
0704/151/534	1/3
0704/151/535	1/3
0704/151/566	1/3

Realsameiet (fellesarealet) kan oppløses ved delingstillatelse eller ny jordskiftesak.

Representasjonspunkter

Eiendom, bnr.	X	Y
534	6 571 209	581 963
535	6 571 228	582 008
566	6 571 247	581 965

Grenser
Grensene består av umerkede, men koordinatfestede punkt.

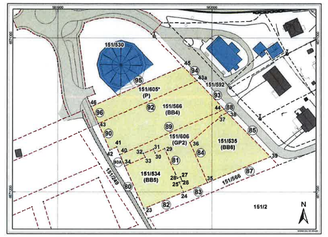
Koordinatsystem: Euref 89, sone 32. Grunnlag GPS-måling: Statens Kartverk, CPOS referansenettverk.

Merket grensepunkt er koordinatfestet med Topcon GPS Rover og oppgitte koordinater (x, y) er i meter. Koordinatene gir en entydig plassering, x = nord/sør og y = øst/vest.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Venstre og *høyre* i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.



Figur 1: Kart som viser eiendomssituasjonen etter endringene

Grense 80
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 249
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 534

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
23	Umerket grensepunkt			6571189,20	581956,01
		373,71	30,22		
34	Umerket grensepunkt			6571216,88	581943,88

Grense 81
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 534

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
34	Umerket grensepunkt			6571216,88	581943,88
		73,67	14,11		
33	Umerket grensepunkt			6571222,55	581956,80

		373,69	2,66		
32	Umerket grensepunkt			6571224,99	581955,73
		73,75	6,99		
31	Umerket grensepunkt			6571227,79	581962,13
		173,91	2,66		
30	Umerket grensepunkt			6571225,35	581963,19
		73,66	6,82		
29	Umerket grensepunkt			6571228,09	581969,43
		173,72	21,04		
28	Umerket grensepunkt			6571208,82	581977,87
		73,66	2,06		
27	Umerket grensepunkt			6571209,65	581979,76
		173,79	2,92		
26	Umerket grensepunkt			6571206,97	581980,93
		273,94	2,06		
25	Umerket grensepunkt			6571206,15	581979,04
		173,69	6,92		
24	Umerket grensepunkt			6571199,81	581981,82

Grense 82
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 566
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 534

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
24	Umerket grensepunkt			6571199,81	581981,82
		275,17	27,91		
23	Umerket grensepunkt			6571189,20	581956,01

Grense 83
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
24	Umerket grensepunkt			6571199,81	581981,82
		75,21	16,52		
35	Umerket grensepunkt			6571206,08	581997,10

Grense 84
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 535

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
35	Umerket grensepunkt			6571206,08	581997,10
		373,69	28,26		
36	Umerket grensepunkt			6571231,96	581985,75
		54,62	27,20		
37	Umerket grensepunkt			6571249,75	582006,33
		73,69	4,36		
38	Umerket grensepunkt			6571251,50	582010,32

Grense 85
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 592
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 535

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
38	Umerket grensepunkt			6571251,50	582010,32
		151,21	39,77		
39	Umerket grensepunkt			6571222,85	582037,90

Grense 87
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 566
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 535

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
39	Umerket grensepunkt			6571222,85	582037,90
		275,17	44,11		
35	Umerket grensepunkt			6571206,08	581997,10

Grense 88
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 592

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
38	Umerket grensepunkt			6571251,50	582010,32
		351,28	3,18		
44	Umerket grensepunkt			6571253,79	582008,12

Grense 89
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
44	Umerket grensepunkt			6571253,79	582008,12
		273,69	73,65		
40	Umerket grensepunkt			6571224,21	581940,67

Grense 90
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 249
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
40	Umerket grensepunkt			6571224,21	581940,67
		373,70	5,40		
41	Umerket grensepunkt			6571229,16	581938,50
		273,62	4,99		
42	Umerket grensepunkt			6571227,15	581933,93
		373,70	18,80		
43	Umerket grensepunkt			6571244,37	581926,38

Grense 90A
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 249

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
40	Umerket grensepunkt			6571224,21	581940,67
		173,72	8,00		
34	Umerket grensepunkt			6571216,88	581943,88

Grense 92
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 605*
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt			6571244,37	581926,38
		73,69	69,70		

43a	Umerket grensepunkt			6571272,36	581990,21

Grense 93
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 592
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43a	Umerket grensepunkt			6571272,36	581990,21
		151,15	25,80		
44	Umerket grensepunkt			6571253,79	582008,12

Grense 94
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 605*
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 592

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43a	Umerket grensepunkt			6571272,36	581990,21
		351,10	12,67		
45	Umerket grensepunkt			6571281,47	581981,41

Grense 95
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 605*
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 530

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
45	Umerket grensepunkt			6571281,47	581981,41
		273,73	65,26		
46	Umerket grensepunkt			6571255,30	581921,63

Grense 96
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 605*
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 249

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
46	Umerket grensepunkt			6571255,30	581921,63
		173,90	11,92		
43	Umerket grensepunkt			6571244,37	581926,38

Tinglysing

Avgjørelsen tinglyses på følgende eiendommer:

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
704 Tønsberg	151	530
		534
		535
		566
		605*
		606

Jordskifteavgjørelsen er enstemmig.

SLUTNING

1 Følgende endringer gjøres i eiendomsforholdene innenfor skiftefeltet:
   a. Gnr. 151 bnr. 566 beskrives med nye grenser
   b. Gnr. 151 bnr. 534 beskrives med nye grenser
   c. Gnr. 151 bnr. 535 beskrives med nye grenser
   d. Gnr. 151 bnr. 605* deles fra bnr. 530 og legges ut som *felles parkering* i realsameie mellom gnr. 151 bnr. 530, bnr. 534, bnr. 535 og bnr. 566
   e. Gnr. 151 bnr. 606 deles fra bnr. 530 og 566 og legges ut som felles gårdsplass i realsameie mellom gnr. 151 bnr. 534, bnr. 535 og bnr. 566.

   Detaljene i endringene er beskrevet i kapitlene *Matrikulære endringer* og *Grenser* ovenfor. Situasjonen etter endringene går også fram av kartet på side 9.

2 Avgjørelsen kan ankes før hele saken er avgjort, jf. jordskifteloven § 8-2 tredje ledd første punktum. Ankefristen er en måned.

Trond Magne Movik (sign) Dag Bugge Nordén (sign) Atle Emil Iversen (sign)

* Bnr. 604 er rettet til bnr. 605, se beslutningen nedenfor.

BESLUTNING 02.02. 2018

Avgjørelsen gjelder retting, jf. tvisteloven § 19-8.

Før lagmannsretten fattet jordskifteavgjørelsen ovenfor, ble det innhentet nye bruksnumre fra matrikkelførende myndighet på de to eiendommene som ble opprettet. De nye bruksnumrene var 604 og 606. Da avgjørelsen var rettskraftig og ble sendt til matrikulering sammen med matrikkelføringskart, viste det seg at det ene bruksnummeret i mellomtiden var opprettet i matrikkelen før en annen eiendom. I følge matrikkelmyndighetene lar det seg ikke endre. Avgjørelsen ovenfor må følgelig endres slik at eiendommen som er tildelt bnr. 604 isteden får bnr. 605.

Det er ikke tvil om hva som må rettes. Retting kan følgelig utføres av rettens leder, jf. tvisteloven § 19-8 andre ledd.

SLUTNING

I jordskifteavgjørelsen fattet 9. januar 2018 i sak 17-111634AJA-ALAG gjøres følgende retting: bnr. 604 endres til bnr. 605.

Trond Magne Movik (sign)

Dokument i samsvar med undertegnet original
Liv Berit Hanssen (elektronisk signert)

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny Grunneiendom
Det er ikke med bruksdeltelse. Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning 60230862
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver
974730502	AGDER LAGMANNSRETT		Statens hus, Postboks 2644 Kjørbekk, 3702 SKIEN	JA

Avgivereiendom(mer)

Kor	Gnr	Bnr	Fnr
0704	151	530	

Ikke tinglyste eiere / Kontaktinstans

Eiertypeid	Navn/Mankoårsak	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	TOLVKANTEN AS		Postboks 485, 1373 ASKER	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Kor	Gnr	Bnr
0704	151	605

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkellovsen § 24

29.01.2018 09:25 Side 1 av 1

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny Grunneiendom
Det er ikke med bruksdeltelse. Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning 60230861
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver
974730502	AGDER LAGMANNSRETT		Statens hus, Postboks 2644 Kjørbekk, 3702 SKIEN	JA

Avgivereiendom(mer)

Kor	Gnr	Bnr	Fnr
0704	151	566	
0704	151	530	

Ikke tinglyste eiere / Kontaktinstans

Eiertypeid	Navn/Mankoårsak	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	TOLVKANTEN AS		Postboks 485, 1373 ASKER	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Kor	Gnr	Bnr
0704	151	605

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkellovsen § 24

29.01.2018 10:26 Side 1 av 1

AGDER LAGMANNSRETT

Dok 134

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum

3507 Hønefoss

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	17-111634AJA-ALAG	08.02.2018

Tinglysing – Sak 17-111634AJA-ALAG Kilen syd

Vi sender en jordskifteavgjørelse i saken med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken går for Vestfold jordskifterett, men er anket. Avgjørelsen sendes derfor fra Agder lagmannsrett. Avgjørelsen er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
704 Tønsberg	151	530
		534
		535
		566
		605
		606

Rett kopi bekreftes

Avgjørelsen gjelder omforming av eiendommer og opprettelse av eiendommer ved deling. Hjemmelen til de fradelte eiendommene overføres slik at de blir realsameier (fellesareal). Følgende delinger og hjemmelsoverganger gjennomføres:

Side 5
Gnr. 151 bnr. 605 deles fra bnr. 530. På side 6 og 7 overføres hjemmelen fra Tolvkanten AS til et realsameie (fellesareal) mellom bnr. 530, 534, 535 og 566.

Side 5 og 6
Gnr. 151 bnr. 606 deles fra bnr. 530 og 566. På side 7 overføres hjemmelen fra Tolvkanten AS til et realsameie (fellesareal) mellom bnr. 534, 535 og 566.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Postadresse	Sentralbord	Saksbehandler	Bankgiro	Organisasjonsnummer
Postboks 2644, 3702 Skien	35 58 21 00	Inger Hovde	0345 05 08904	
Kontoradresse	**Telefaks**	**Telefon**	**Ekspedisjonstid**	**Internett/E-post**
Statens hus, Gjerpeveg. 16, Skien	35 52 10 09			agder.lagmannsrett@domstol.no

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974 730 502
Agder lagmannsrett
Postboks 2644
3702 Skien

Med hilsen

Trond Magne Movik
jordskiftelagdommer

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart
- Melding til tinglysing for gnr. 151 bnr. 605 med gjenpart
- Melding til tinglysing for gnr. 151 bnr. 606 med gjenpart

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-21-0296 (Anette Ræed)
Vår referanse: 269196O/1721/1.22
Bestilling: C3 2021-11-18 89

Dato
18.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
500055	200	5.3.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	534	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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg	postmottak@tonsberg.kommune.no	

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Advokat Erik Bjørn	897045362	eb@cadv.no

Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 374	1301	Sandvika	47143905

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0704	Tønsberg	151	534	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
988218898	Kilen Syd AS	1/1

TINGLYST 18/1993 92000 BJNA
Dokument nr. 10
5 FEB 2018
Erk kode P
Erk mate S
Lysk akt. Sjekket
Regn

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eiersekjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Samelokalet (felter)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samlekseksjon bolig SN = samlekseksjon næring	Her skriver du tallene til seksjonen. Nederst skriver du nummeren, som vil være summen av tallerne til samtlige seksjoner i samelet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Lnr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Lnr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Lnr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Lnr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Lnr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	81		13	B	47		25				37				49			
2	B	50		14	B	68		26				38				50			
3	B	68		15	B	131		27				39				51			
4	B	54		16	B	68		28				40				52			
5	B	81		17	B	47		29				41				53			
6	B	50		18				30				42				54			
7	B	68		19				31				43				55			
8	B	47		20				32				44				56			
9	B	68		21				33				45				57			
10	B	81		22				34				46				58			
11	B	50		23				35				47				59			
12	B	68		24				36				48				60			

Sum tellere: 112 7 Nevner: 112 7

Dato	Innsenderens underskrift
02.02.18	Erik Bjørn

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonsrom har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hovddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonssiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samlseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
02.02.18	Erik Bjørn

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utenders tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensninger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utenders tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandvika, 02.02.18	Erik Bjørn	Erik Bjørn, etter fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Erik Bjørn
Advokat MNA
Postboks 374
1326 Lysaker
Tlf. 67 12 51 50 Mob. 41 11 37 05

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utenders tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

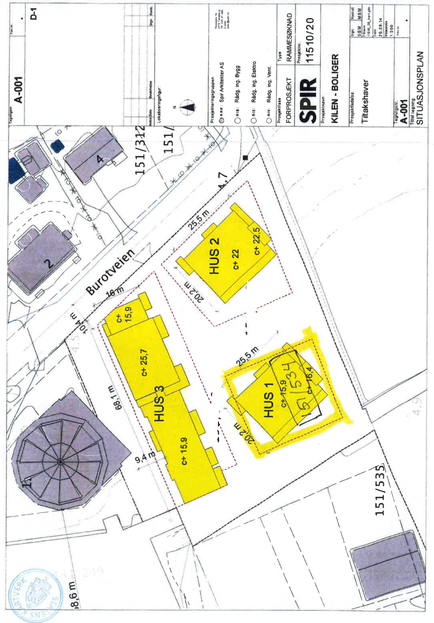
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0704	TØNSBERG	151	534	

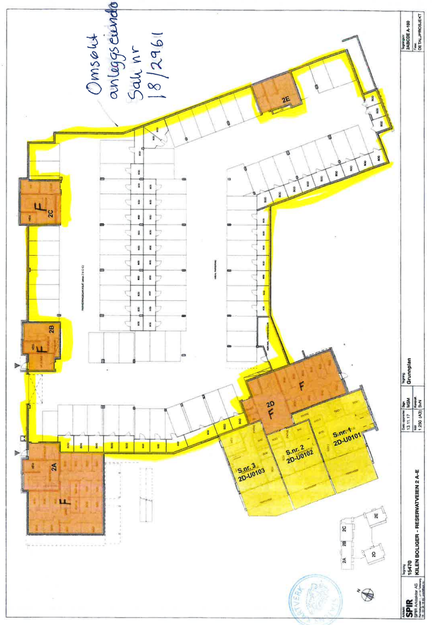
Dato	Underskrift	Stempel
09/02-18	Bnøfhm	TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG

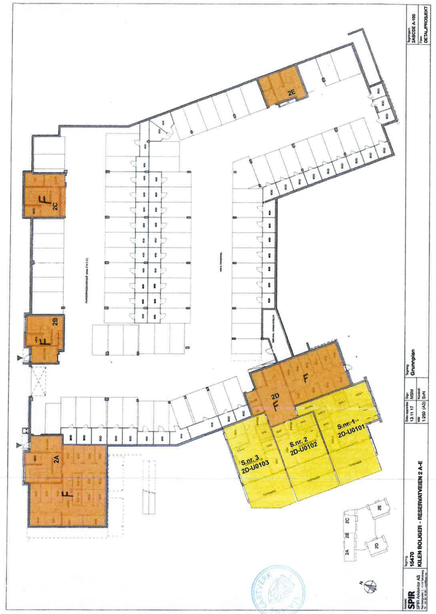
Dato	Innsenderens underskrift
02.02.18	Erik Bjørn

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

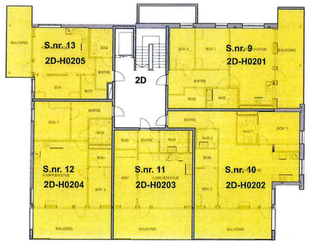
Side 3 av 4

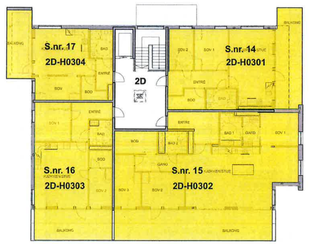





2E
2C
2B
2A
2D
F
S.nr.3
2D-U0103
S.nr.2
2D-U0102
S.nr.1
2D-U0101
Tegnet av:
SPIR
Dato:
13.11.17
Tegn:
MGM
Kontr:
SVN
Tegning:
2. etasje
Tegningsnr:
2D-A102
Fase:
DETALJPROSJEKT
Oppdrag:
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-E
SPIR
SPIR Arkitekter AS
Rambergveien 1, 3118 Tønsberg
Tlf.: 33 35 18 00, post@spir.no

S.nr.4
2D-H0101
S.nr.5
2D-H0102
S.nr.6
2D-H0103
S.nr.7
2D-H0104
S.nr.8
2D-H0105
2D
Tegnet av:
SPIR
Dato:
13.11.17
Tegn:
MGM
Kontr:
SVN
Tegning:
1. etasje
Tegningsnr:
2D-A101
Fase:
DETALJPROSJEKT
Oppdrag:
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 D
SPIR
SPIR Arkitekter AS
Rambergveien 1, 3118 Tønsberg
Tlf.: 33 35 18 00, post@spir.no


S.nr.13
2D-H0205
S.nr.9
2D-H0201
2D
S.nr.12
2D-H0204
S.nr.11
2D-H0203
S.nr.10
2D-H0202
2A
2B
2C
2D
2E
Oppdrag:
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 D
Dato opprettet:
13.11.17
Sign:
MBM
Mål:
1:200
Kontrollert:
SVN
Tegning:
2. etasje
Tegningsnr:
2D-A102
Fase:
DETALJPROSJEKT
SPIR
SPIR Arkitekter AS
Rambergveien 1, 3118 Tønsberg
Tlf.: 33 35 18 00, post@spir.no


S.nr.17
2D-H0304
S.nr.14
2D-H0301
2D
S.nr.16
2D-H0303
S.nr.15
2D-H0302
2A
2B
2C
2D
2E
Oppdrag:
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 D
Dato opprettet:
13.11.17
Sign:
MGM
Mål:
1:200
Kontrollert:
SVN
Tegning:
3.etasje
Tegningsnr:
2D-A103
Fase:
DETALJPROSJEKT
SPIR
SPIR Arkitekter AS
Rambergveien 1, 3118 Tønsberg
Tlf.: 33 35 18 00, post@spir.no

Fullmakt

Kilen Syd AS, org.nr. 988 218 898, er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 151 bnr. 534 i Tønsberg kommune.

Kilen Syd AS gir herved fullmakt til advokat Erik Bjørn, org.nr. 897 045 362, til å seksjonere eiendommen på våre vegne, samt rekvirere oppmålingsforretning i denne forbindelse om nødvendig.

Asker, 26. januar 2018

LASSE MUNKHAUG

Erik Væ-Lund

Rett kopi bekreftes

Samtykke fra urådighetshaver

Kilen Handelspark AS, org.nr. 989 557 602, har tinglyst pant med urådighet i eiendommene gnr. 151 bnr. 534, 535 og 566 i Tønsberg kommune. Heftelsen er tinglyst 2. oktober 2006 med dagboknr. 14297-1/91.

Kilen Handelspark AS samtykker herved i at eiendommene seksjoneres.

Asker, 26. januar 2018

For Kilen Handelspark AS:

LASSE MUNKHAUG

GEIR VÆ LUND

Rett kopi bekreftes

Samtykke fra urådighetshaver

DNB NOR Bank ASA, org.nr. 984 851 006, har tinglyst pant med urådighet i eiendommene gnr. 151 bnr. 534, 535 og 566 i Tønsberg kommune. Heftelsen er tinglyst 21. desember 2006 med dagboknr. 19432-1/91.

DNB NOR Bank ASA samtykker herved i at eiendommene seksjoneres.

Oslo, 26. januar 2018

For DNB NOR Bank ASA:

Ann Karin Jenskaug

Rett kopi bekreftes

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-21-0296 (Anette Reed)
Vår referanse: 3200205/21582191
Bestilling: C3 2023-06-07 62

Dato
07.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
315305	200	24.3.2023	SAMMENSLÅING SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	534	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 kloekken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 6137034719
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921382681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
920772161	KILEN BOLIGSAMEIE B		c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	
920853536	KILEN BOLIGSAMEIE C		c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	
920766951	KILEN BOLIGSAMEIE A		c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk
3803	151	535	0	1	54 / 1556	3803	151	534	0	18	54 / 5597
3803	151	535	0	2	81 / 1556	3803	151	534	0	19	81 / 5597
3803	151	535	0	3	50 / 1556	3803	151	534	0	20	50 / 5597
3803	151	535	0	4	68 / 1556	3803	151	534	0	21	68 / 5597
3803	151	535	0	5	47 / 1556	3803	151	534	0	22	47 / 5597
3803	151	535	0	6	68 / 1556	3803	151	534	0	23	68 / 5597
3803	151	535	0	7	81 / 1556	3803	151	534	0	24	81 / 5597
3803	151	535	0	8	50 / 1556	3803	151	534	0	25	50 / 5597
3803	151	535	0	9	68 / 1556	3803	151	534	0	26	68 / 5597
3803	151	535	0	10	47 / 1556	3803	151	534	0	27	47 / 5597
3803	151	535	0	11	68 / 1556	3803	151	534	0	28	68 / 5597
3803	151	535	0	12	81 / 1556	3803	151	534	0	29	81 / 5597
3803	151	535	0	13	50 / 1556	3803	151	534	0	30	50 / 5597
3803	151	535	0	14	68 / 1556	3803	151	534	0	31	68 / 5597
3803	151	535	0	15	47 / 1556	3803	151	534	0	32	47 / 5597
3803	151	535	0	16	68 / 1556	3803	151	534	0	33	68 / 5597

Skriver: [illegible]
Tinglyst: 24.03.2023

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk
3803	151	535	0	17	81 / 1556	3803	151	534	0	34	81 / 5597
3803	151	535	0	18	50 / 1556	3803	151	534	0	35	50 / 5597
3803	151	535	0	19	68 / 1556	3803	151	534	0	36	68 / 5597
3803	151	535	0	20	47 / 1556	3803	151	534	0	37	47 / 5597
3803	151	535	0	21	68 / 1556	3803	151	534	0	38	68 / 5597
3803	151	535	0	22	81 / 1556	3803	151	534	0	39	81 / 5597
3803	151	535	0	23	50 / 1556	3803	151	534	0	40	50 / 5597
3803	151	535	0	24	68 / 1556	3803	151	534	0	41	68 / 5597
3803	151	535	0	25	47 / 1556	3803	151	534	0	42	47 / 5597
3803	151	566	0	1	92 / 2914	3803	151	534	0	43	92 / 5597
3803	151	566	0	2	36 / 2914	3803	151	534	0	44	36 / 5597
3803	151	566	0	3	93 / 2914	3803	151	534	0	45	93 / 5597
3803	151	566	0	4	93 / 2914	3803	151	534	0	46	93 / 5597
3803	151	566	0	5	36 / 2914	3803	151	534	0	47	36 / 5597
3803	151	566	0	6	88 / 2914	3803	151	534	0	48	88 / 5597
3803	151	566	0	7	82 / 2914	3803	151	534	0	49	82 / 5597
3803	151	566	0	8	50 / 2914	3803	151	534	0	50	50 / 5597
3803	151	566	0	9	80 / 2914	3803	151	534	0	51	80 / 5597
3803	151	566	0	10	92 / 2914	3803	151	534	0	52	92 / 5597
3803	151	566	0	11	61 / 2914	3803	151	534	0	53	61 / 5597
3803	151	566	0	12	81 / 2914	3803	151	534	0	54	81 / 5597
3803	151	566	0	13	81 / 2914	3803	151	534	0	55	81 / 5597
3803	151	566	0	14	61 / 2914	3803	151	534	0	56	61 / 5597
3803	151	566	0	15	88 / 2914	3803	151	534	0	57	88 / 5597
3803	151	566	0	16	82 / 2914	3803	151	534	0	58	82 / 5597
3803	151	566	0	17	61 / 2914	3803	151	534	0	59	61 / 5597
3803	151	566	0	18	84 / 2914	3803	151	534	0	60	84 / 5597
3803	151	566	0	19	92 / 2914	3803	151	534	0	61	92 / 5597
3803	151	566	0	20	61 / 2914	3803	151	534	0	62	61 / 5597
3803	151	566	0	21	81 / 2914	3803	151	534	0	63	81 / 5597
3803	151	566	0	22	81 / 2914	3803	151	534	0	64	81 / 5597
3803	151	566	0	23	61 / 2914	3803	151	534	0	65	61 / 5597

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk
3803	151	566	0	24	88 / 2914	3803	151	534	0	66	88 / 5597
3803	151	566	0	25	82 / 2914	3803	151	534	0	67	82 / 5597
3803	151	566	0	26	61 / 2914	3803	151	534	0	68	61 / 5597
3803	151	566	0	27	84 / 2914	3803	151	534	0	69	84 / 5597
3803	151	566	0	28	91 / 2914	3803	151	534	0	70	91 / 5597
3803	151	566	0	29	123 / 2914	3803	151	534	0	71	123 / 5597
3803	151	566	0	30	80 / 2914	3803	151	534	0	72	80 / 5597
3803	151	566	0	31	91 / 2914	3803	151	534	0	73	91 / 5597
3803	151	566	0	32	123 / 2914	3803	151	534	0	74	123 / 5597
3803	151	566	0	33	80 / 2914	3803	151	534	0	75	80 / 5597
3803	151	566	0	34	91 / 2914	3803	151	534	0	76	91 / 5597
3803	151	566	0	35	123 / 2914	3803	151	534	0	77	123 / 5597
3803	151	566	0	36	80 / 2914	3803	151	534	0	78	80 / 5597

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
3803	151	535	Grunneiendom
3803	151	566	Grunneiendom
3803	151	606	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
3803	151	534	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	151	534	0	1	81 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	2	50 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	3	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	4	54 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	5	81 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	6	50 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	7	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	8	47 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	151	534	0	9	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	10	81 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	11	50 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	12	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	13	47 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	14	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	15	131 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	16	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	17	47 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BORI BBL	989 987 011	920 766 951	95988864
Adresse	Postnummer	Poststed	
Postboks 323	2001	Lillestrøm	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	Tønsberg kommune	151	534	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	210356	Kravik, Anna Elisabeth	1/1
2	130295	Lauritzen, Fredrik	1/1
3	081144	Grelland, Britt	1/1
4	211181	Aune, Bjørn	1/1
5	270940	Gjersøe, Karin	1/1
6	110993	Magnussen, Martine	1/1
7	131140	Ulverud, Svein Erik	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	81	
2	B	50	
3	B	68	
4	B	54	
5	B	81	
6	B	50	
7	B	68	
8	B	47	
9	B	68	
10	B	81	
		Nevner = 5597	

Dato 23.11.22 | Innsenderens underskrift [signatures]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

3. FORTSETTELSE: HVEM EIER SEKSJONENE SOM SKAL ENDRES?

Seksjons nummer	fødselsnr/ org.nr	Navn	Dagens eierandel
7	29065	Ranheim, Unni	1/2
8	30129	Gunnberg, Jens-Ole	1
9	27068	Henriksen, Therese	1
10	20045	Apalen, Berit	1
11	25045	Thim, Gunnar	1
12	09113	Pedersen, Solveig Milred	1
13	13079	Heggertveit, Herman Augustin Holmøy	1
14	12045	Soglo, Egil	1
15	10095	Hovland, Odd Eyvind	1/2
15	20025	Stausland, Hanne Tansem	1/2
16	01128	Moskvil, Glenn Andre Sommerstad	1
17	24109	Stange, Ole Jørgen	1
18	25106	Dokara, Zihno	1/2
18	29070	Cucukovic, Saliha	1/2
19	03015	Hanssen, Gustav Bergthun	1/2
19	17115	Hanssen, Inger Lise	1/2
20	04039	Berg, Haakon Wilhelm	1
21	21100	Riseth, Kristin	1
22	01025	Andersen, Glenn-Marthin	1
23	1605	Gaarder, Berit Johanne	1
24	1006	Hassum, Torborg Marie	1
25	0108	Lorck, Christian	1
26	0410	Myhre, Sven Aksel	1
27	3108	Nguyen, Thao Thi Thu	1
28	0608	Røkaas, Marte Flåten	1
29	0202	Haralstad, Tore	1
30	0801	Fritzøe, Johanna	1/2
30	3010	Haugstad, Eirunn	1/2
31	0201	Sviund, Kari	1
32	2806	Grimsgaard, Aksel Louis	1
33	1005	Birkeland, Gunn-Irene	1/2
33	2903	Hansen, Eivind G.	1/2
34	0402	Frøen, Jan Helge	1
35	0503	Kveil, Espen	1
36	1206	Tran, Nhan Van	1
37	0104	Jesic, Biljana	1
38	1512	Gausdal, Anne Haugen	1
39	1512	Gausdal, Anne Haugen	1
40	0412	Wathne, Per Halfdan Carolius	1
41	1208	Østman, Julie Carolin	1
42	1702	Kjeldsen, Magnus	1
43	2906	Flateng, Åse	1
44	2201	Evensen, Andreas	1
45	1808	Arntzen, Monica	1
46	0506	Aarø, Knut Erik	1/2
46	2004	Aarø, Torunn	1/2
47	0311	Skollerud, Lars Morten	1
48	1711	Abrahamsen, Ann-Christin	1/2
48	2311	Abrahamsen, Roar Engh	1/2
49	2109	Foss, Monica	1
50	160	Høiseth, Robin	1

3. FORTSETTELSE: HVEM EIER SEKSJONENE SOM SKAL ENDRES?

Seksjons nummer	fødselsnr/ org.nr	Navn	Dagens eierandel
51	02065	Haugland, Per Erik	1/2
51	25105	Haugland, Grete Alvildesdatter	1/2
52	23126	Selen, Astrid Renate	1
53	27023	Myhre, Leif	1
54	17055	Jakobsen, May Britt	1/2
54	25034	Jakobsen, Finn Roar	1/2
55	14028	Kulvik, Anne Christine	1
56	31070	Depowski, Rune	1/2
56	19037	Depowski, Marzena Anna S	1/2
57	26120	Tveiten, Sickan Christina	1
58	0105	Jassal, Bhupinder	1
59	0606	Depowski, Edgar	1
60	2209	Krysa, Jacek	1/2
60	0507	Krysa, Agnieszka	1/2
61	1204	Nilsen, Charles	1
62	982	Crame AS	1
63	2403	Tronhus, Steinar	1
64	1209	Broen, Arne Rolf	1/2
64	3101	Broen, Eva	1/2
65	1007	Steen, Vibeke	1
66	0709	Røed, Thorbjørn	1
67	3004	Merkesvik, Ine Kruge	1
68	0907	Larsen, Jan Ivar	1
69	2707	Sennerud, Elena	1/2
69	1110	Gustys, Dominykas	1/2
70	0708	Skovly, Robin	1/2
70	1307	Skovly, Charlotte	1/2
71	0510	Bader, Jan	1/2
71	0107	Bader, Karin	1/2
72	0702	Fjellbo, Caroline M.	1
73	1507	Jahnsen, Trude Strand	1
74	0500	Stenbakk, Reidulf Sander	1
75	200	Jacobsen, Eli-Anne	1
76	020	Jensen, Svend Erik	1/2
76	230	Jensen, Kari Irene	1/2
77	041	Gilje, Hans Olav	1
78	190	Stensland, Marius	1/2
78	261	Kemkers, Charlotte Nathalie	1/2

Dato/Sign 23.11.22 [signatures]

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Boligsameiene Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534, Kilen Boligsameie B - gnr. 151, bnr. 535 og Kilen Boligsameie C - gnr. 151 bnr. 566 reseksjoneres og slås sammen til ett sameie, sammen med gnr. 151 bnr. 606. Seksjonsnumrene i Kilen Boligsameie B og Kilen Boligsameie C endres i stigende rekkefølge i forlengelsen av seksjonsnumrene i Kilen Boligsameie A.

Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534 endrer nevneren. Nevneren i det nye sameiet blir summen av sameiebrøkene i Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534, Kilen Boligsameie B - gnr. 151, bnr. 535 og Kilen Boligsameie C - gnr. 151 bnr. 566.

Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534 består og blir det overtagende sameiet, mens Kilen Boligsameie B - gnr. 151, bnr. 535 og Kilen Boligsameie C - gnr. 151 bnr. 566 utgår. Fellsarealene i de 3 boligsameiene slås sammen til én eiendom. Det nye sameiet endrer navn til Kilen Boligsameie gjeldende fom. 01.01.2023.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 23.11.22 | Innsenderens underskrift [signatures]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i uspet eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på balkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Reksivisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er boelig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt B. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan underteigne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
23.11.22	TØNSBERG	GLENN A. S. MOSKVIL	KILEN BOLIGSAMEIEGA
23.11.22	TØNSBERG	ØSTEN KVEIL	KILEN BOLIGSAMEIE B
23.11.22	TØNSBERG	ROAR E ANDRAHÅNSEN	KILEN BOLIGSAMEIEC

Dato 23.11.22 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 9 av 5

Vi samtykker herved til reseksjoneringen med saksnr 23/02530-1 som kun var signert med styrelederne. Jfr firmaattest til Kilen boligsameie A, B og C skal styreleder og ett styremedlem signere på vegne av sameiene.

Sted, Tønsberg Dato 20.02.2023

Gunnar Thim

Styremedlem Kilen boligsameie A

Gunnar Thim

Styremedlem Kilen boligsameie B

Julie Østman

Styremedlem Kilen boligsameie C

Steinar Tronhus

Kopi bekreftes

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg 23.11.22		Glenn A. Moskvil
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, bruken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3803	TØNSBERG	157	534,535 586,608		1-78

Dato	Underskrift	Stempel
19/01-23		TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD EIGESEAK

Dato 23.11.22 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 5

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremskrivnme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsbolig) N = Næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samleformål (tyller) Her skriver du tellern til seksjoner som blir endret ved reseksjonerinsen. Tellern kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du summen av tellerne i seksjonenen av tellerne til samtlige seksjoner i «samset».	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	50	
12	B	68	
13	B	47	
14	B	68	
15	B	131	
16	B	68	
17	B	47	
18	B	54	
19	B	81	
20	B	50	
21	B	68	
22	B	47	
23	B	68	
24	B	81	
25	B	50	
26	B	68	
27	B	47	
28	B	68	
29	B	81	
30	B	50	
31	B	68	
32	B	47	
33	B	68	
34	B	81	
35	B	50	
36	B	68	
37	B	47	
38	B	68	
39	B	81	
40	B	50	
41	B	68	
42	B	47	
43	B	92	
44	B	36	
		Nevner = 5597	

Dato 23.11.22 Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

4. FORTSETTELSE SØKNAD OM NY SEKSJONERING AV FLERE SEKSJONER I SEKSJONERT EIENDOM

Seksjons nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
45	B	93	
46	B	93	
47	B	36	
48	B	88	
49	B	82	
50	B	50	
51	B	80	
52	B	92	
53	B	61	
54	B	81	
55	B	81	
56	B	61	
57	B	88	
58	B	82	
59	B	61	
60	B	84	
61	B	92	
62	B	61	
63	B	81	
64	B	81	
65	B	61	
66	B	88	
67	B	82	
68	B	61	
69	B	84	
70	B	91	
71	B	123	
72	B	80	
73	B	91	
74	B	123	
75	B	80	
76	B	91	
77	B	123	
78	B	80	
	Nevner =	5597	

Dato/sign: 23.11.22 [signatures]

Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter

Del 1 - Fylles ut av rekvirent (hjemmelshaver som eier)

Kommune	Rekvirent
Til kommunen der matrikkelenhetene fysisk ligger: Tønsberg kommune	Rekvirentens navn og adresse: BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Følgende matrikkelenheter i kommunen kreves sammenslått i henhold til § 18 i matrikkellova av 17.06.2005

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
3803	151	534		Kilen Boligsameie A	
3803	151	535		Kilen Boligsameie B	
3803	151	566		Kilen Boligsameie C	
3803	151	606		Kilen Boligsameie Felleseiendom	

Rekvirenten(e)s ønske om registernummer og navn på den nye matrikkelenheten

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
3803	151	534		Kilen Boligsameie	

Hjemmelshaver(e)s underskrift

Sted og dato	Underskrift fra hjemmelshaver(e) som eier(e):	Fødselsnr./Org.nr.
23/11-22	[signatures]	05036632382 01128148341 23116244196

Merknader:
1) Sammen med kravet skal det følge:
a) kart fra matrikkelen over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder
b) bekreftelse på at eventuell(e) hjemmelshaver(e) til bruksrett(er), herunder hjemmelshaver(e) som fester(e) er varslet,
c) dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, jf. matrikkelforskriften § 43, første ledd.
2) Før kravet blir behandlet, må dette være undertegnet av de(n) som har grunnbokshjemmel som eier(e), jf. matrikkellova § 18.
3) Hvis noen av matrikkelenhetene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenslåing kan skje, jf. matrikkelforskriften § 43, åttende ledd. Opplysninger om heftelser m.v. fås ved henvendelse til tinglysingsmyndigheten.

Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon dersom:
- en eller flere av de matrikkelenheter som ønskes sammenslått er seksjonert, da sammenslåing kan betinge samtidig reseksjonering.
- det befinner seg festegrunn på en eller flere av de utgående matrikkelenhetene.

Del 2 - Fylles ut av kommunen (hvis jordskiftesak; jordskiftedommeren)

Bestående matrikkelenhet etter sammenslåing

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
3803	151	534			

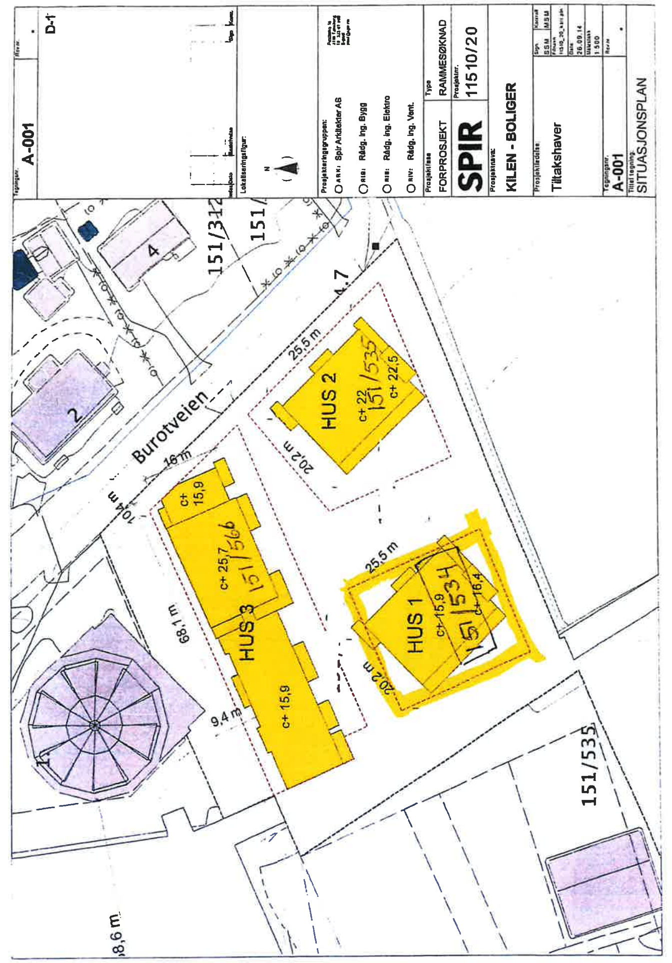
Det attesteres at vilkårene for sammenslåing er til stede, jf. matrikkellova § 18 og matrikkelforskriften § 43:

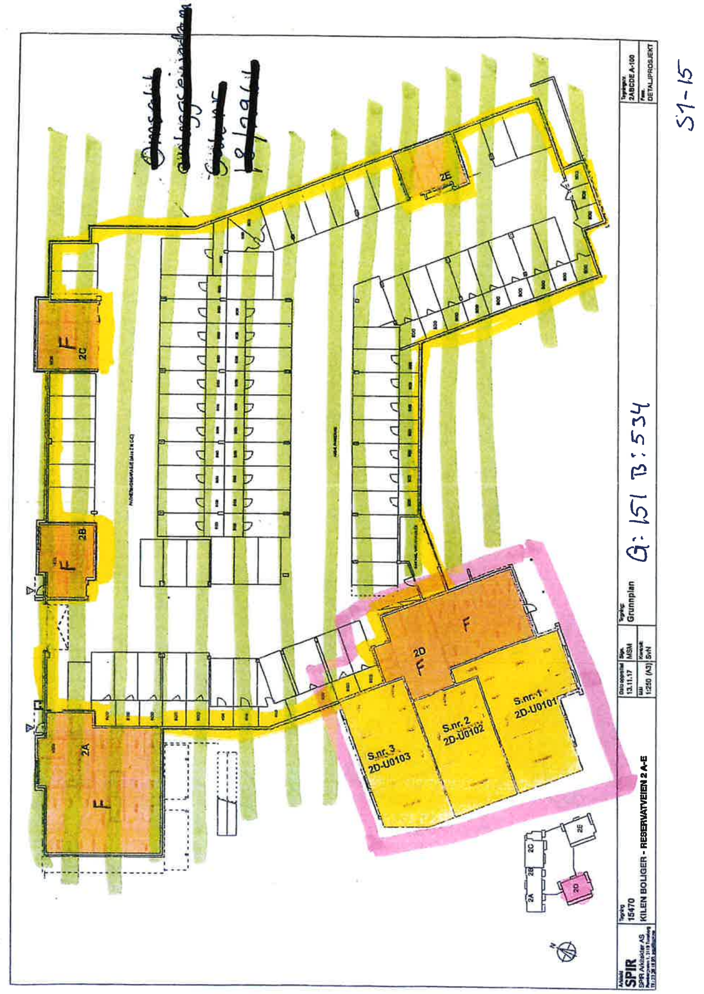
Underskrift

Sted og dato	Underskrift og stempel
TØNSBERG 19/01-23	[signature] TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD. BYGGESAK

Merknader: 1) Dette dokumentet i utfylt stand skal medfølge meldingen til tinglysing som vedlegg.

Nr. 705806e Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2010 PDF
Blankett utgitt av Statens Kartverk 01.07.2010

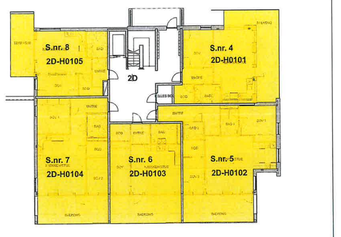


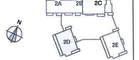


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200
Uthentet 2023-06-08 10:53

Side 17 av 30





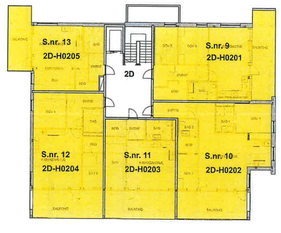
Arkitekt: SPIR SPIR Arkitektur AS Storbergveien 1, 3118 Tønsberg Tlf. 33 35 18 00, post@spir.no	Tegning: 15470 KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 D	Dato oppmålt: 13.11.17 Mål: 1:200	Sign.: MSM Kontroll: SvN	Tegning: 1. etasje G: 151 B: 534	Tegningsnr.: 2D-A101 Fase: DETALJPROSJEKT

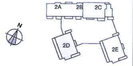
S2-15

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200
Uthentet 2023-06-08 10:53

Side 18 av 30





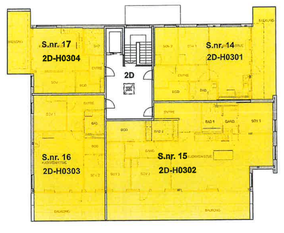
Arkitekt: SPIR SPIR Arkitektur AS Storbergveien 1, 3118 Tønsberg Tlf. 33 35 18 00, post@spir.no	Tegning: 15470 KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 D	Dato oppmålt: 13.11.17 Mål: 1:200	Sign.: MSM Kontroll: SvN	Tegning: 2. etasje G: 151 B: 534	Tegningsnr.: 2D-A102 Fase: DETALJPROSJEKT

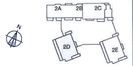
S3-15

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200
Uthentet 2023-06-08 10:53

Side 19 av 30





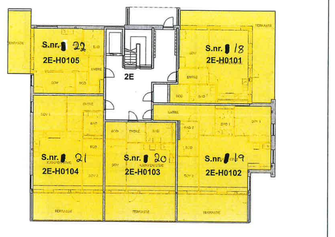
Arkitekt: SPIR SPIR Arkitektur AS Storbergveien 1, 3118 Tønsberg Tlf. 33 35 18 00, post@spir.no	Tegning: 15470 KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 D	Dato oppmålt: 13.11.17 Mål: 1:200	Sign.: MSM Kontroll: SvN	Tegning: 3.etasje G: 151 B: 534	Tegningsnr.: 2D-A103 Fase: DETALJPROSJEKT

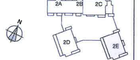
S4-15

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200
Uthentet 2023-06-08 10:53

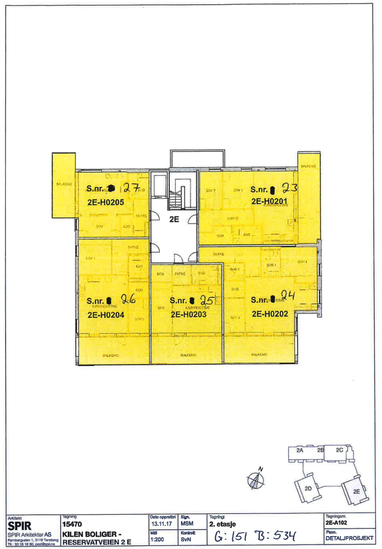
Side 20 av 30



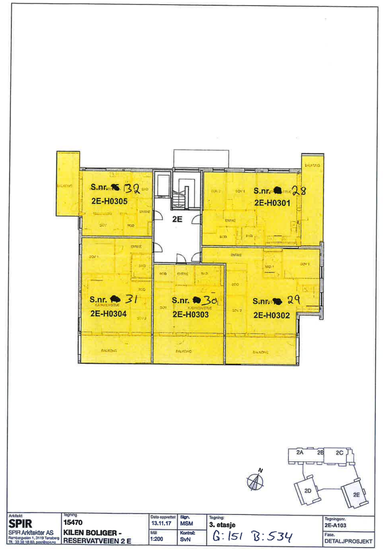


Arkitekt: SPIR SPIR Arkitektur AS Storbergveien 1, 3118 Tønsberg Tlf. 33 35 18 00, post@spir.no	Tegning: 15470 KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 E	Dato oppmålt: 13.11.17 Mål: 1:200	Sign.: MSM Kontroll: SvN	Tegning: 1. etasje G: 151 B: 534	Tegningsnr.: 2E-A101 Fase: DETALJPROSJEKT

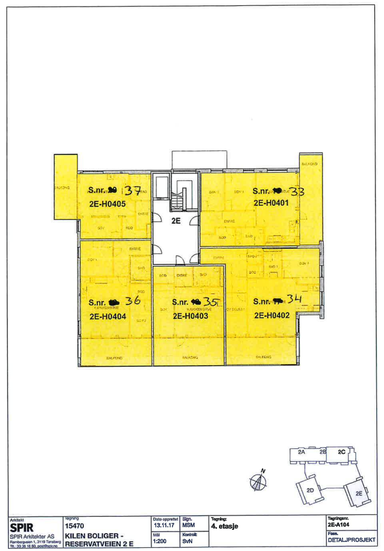
S5-15



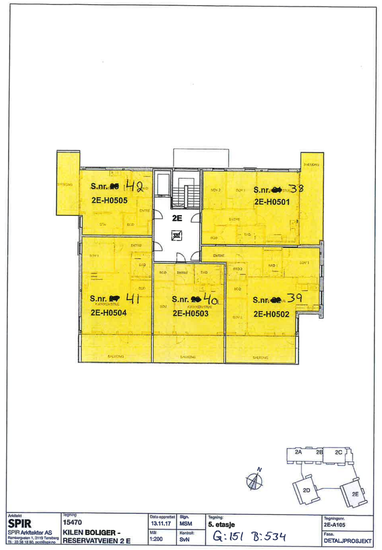
S6-15



S7-15

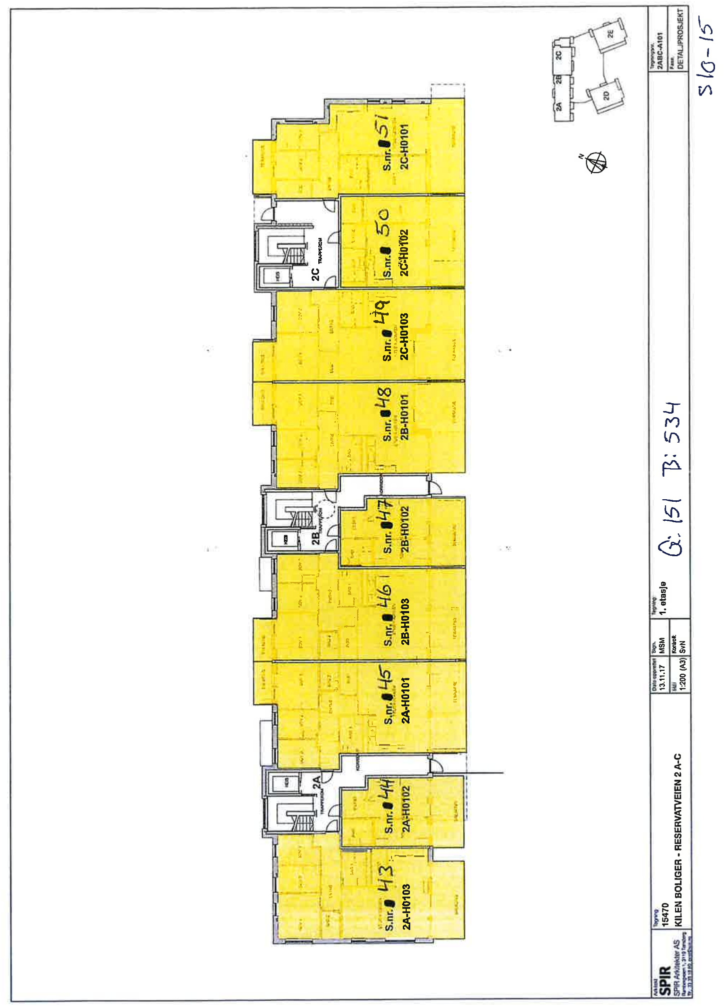


S8-15

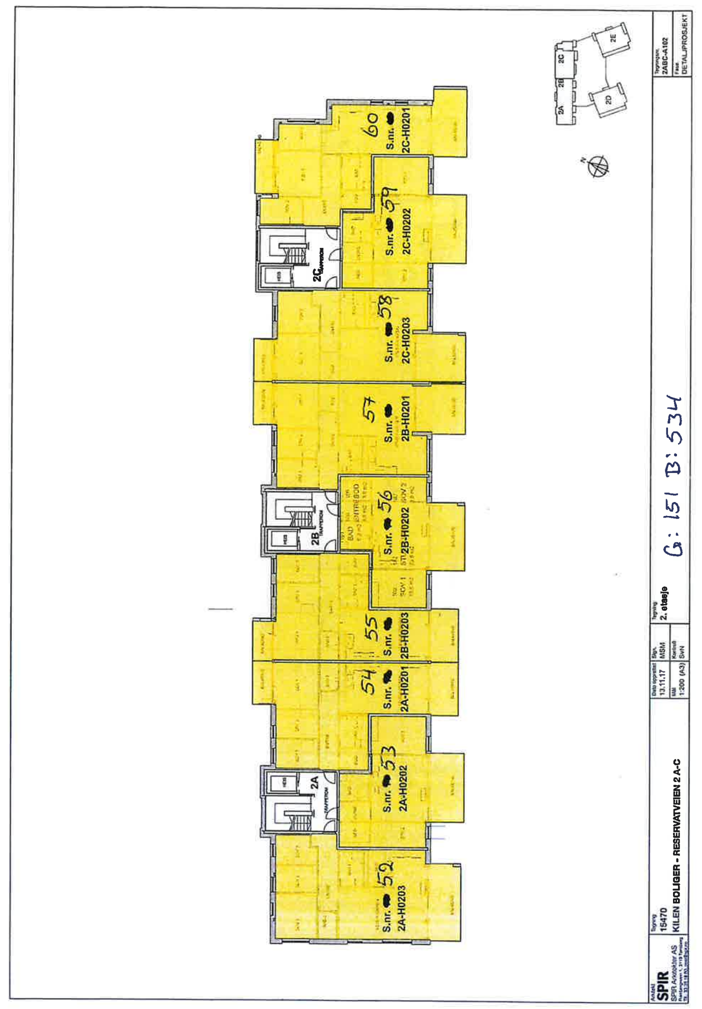


S9-15

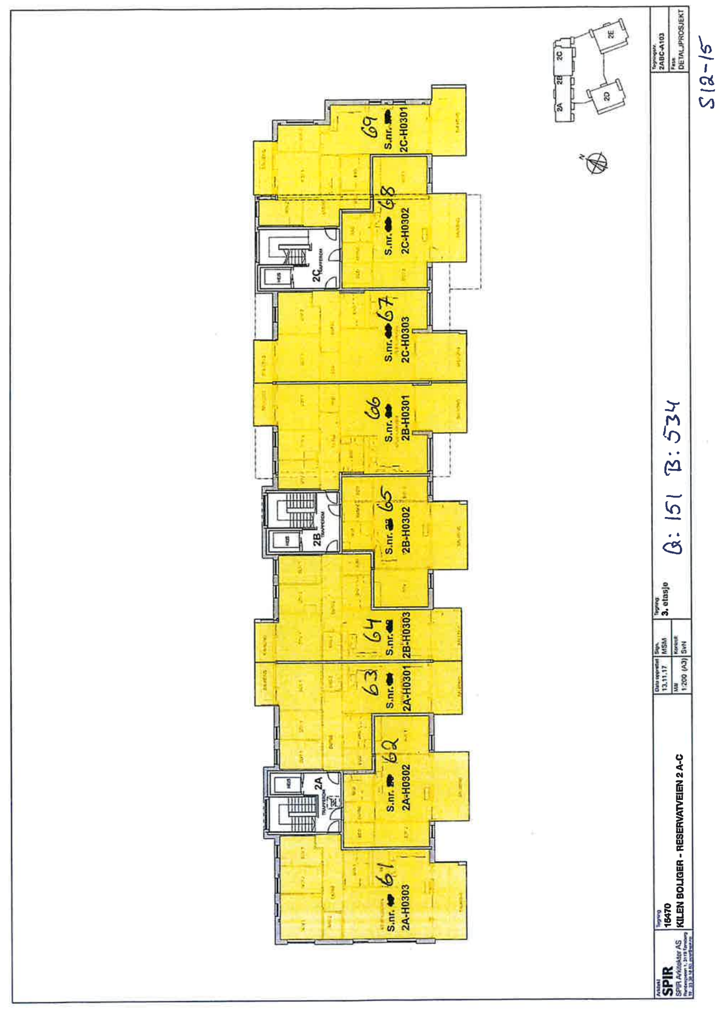
Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200** Side 25 av 30
Uthentet 2023-06-08 10:53



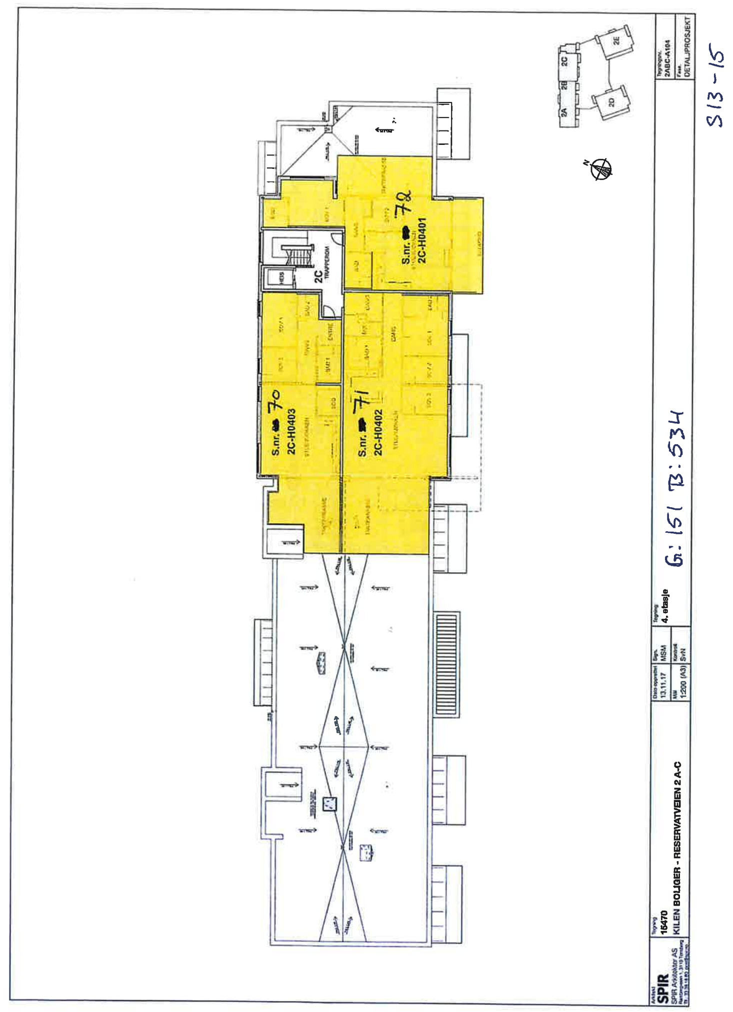
Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200** Side 26 av 30
Uthentet 2023-06-08 10:53

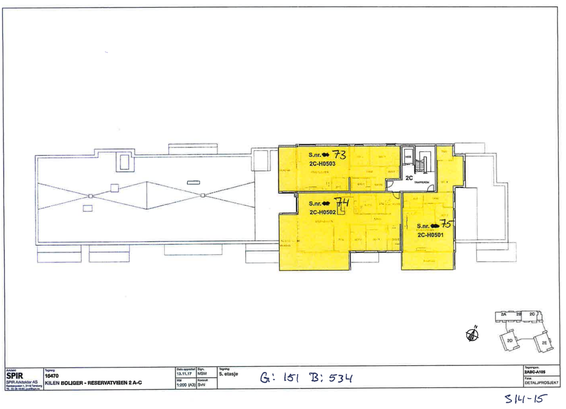


Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200** Side 27 av 30
Uthentet 2023-06-08 10:53

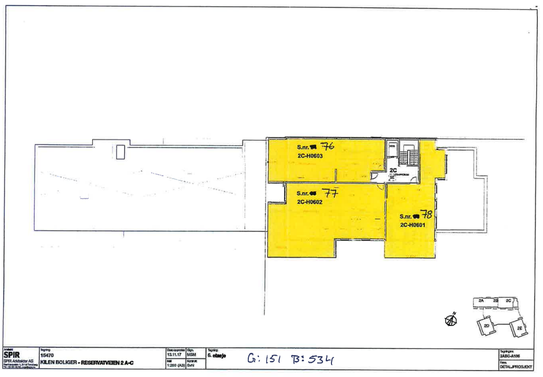


Kartverket **Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200** Side 28 av 30
Uthentet 2023-06-08 10:53





S14-15



S15-15

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 18/83958

Vedtaksdato	**Saksnummer**
23.10.2018	765/18

Tolvkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang
Postboks 485
1373 ASKER

04 MJA 2*5830
*5*566-00 2014* - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Reservatveien 2A, 2B med flere - 0151/0534 - 0151/0535 - 0151/0566 - boliger med tilhørende anlegg - Ferdigattest

Søker: Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG
Tiltakshaver: Tolvkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang, Postboks 485, 1373 ASKER

Adresser:	**Gårds- og bruksnummer:**	**Bygnignsnummer:**
Reservatveien 2 A	151/530	300667643
Reservatveien 2 B	151/530	300667643
Reservatveien 2 C	151/530	300667643
Reservatveien 2 D	151/534	300665940
Reservatveien 2 E	151/535	300672032
Parkeringsgarasje	151/612	300665919 (anleggseiendom)

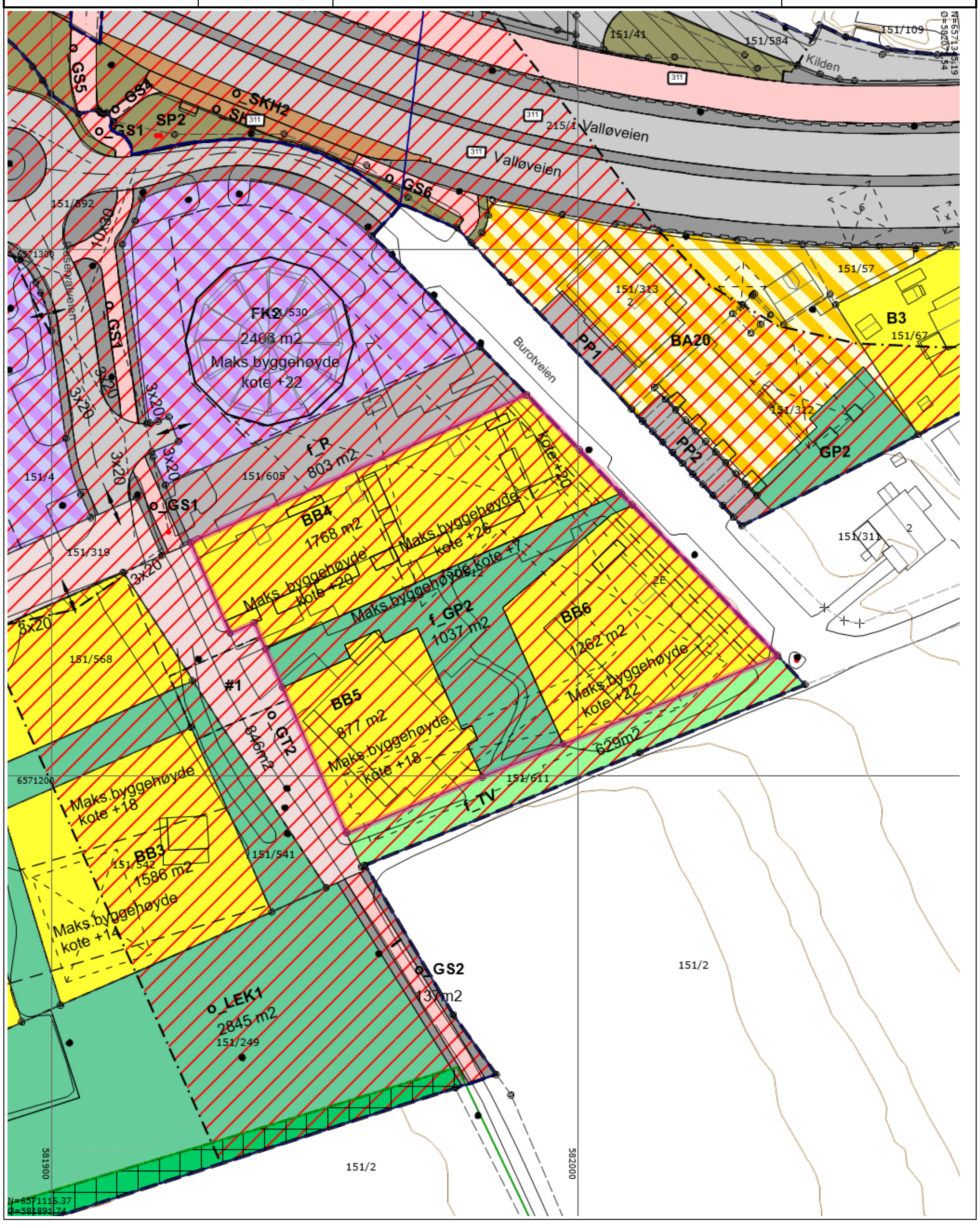
Tiltakets formål: Bolig og parkeringsgarasje
Tiltakets art: Nybygg
Arkivsaksnummer: 14/12504
Vedtaksnummer: Ramme UBA 109/15
IG1 DFUB 568/15

Gjennomføringsplan: 27.08.2018,versjon 12

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	23.10.2018	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 534	Fnr: 0	Snr: 65
	Adresse:	Reservatveien 2B 3118 TØNSBERG			
	Annen info:	Kilen sørøst, gbnr. 151/4 m.fl.			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	RpOmråde vedtatt under bakkenivå	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Takspang
Trapp inntill bygg	Veranda	Overkjørbart areal avgrensning
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Vegdekkekant undergang	Traktorveg	Naturverngrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert senterlinje
Gang-/sykkelveg	RpFareGrense	RpBåndleggingGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpGjennomføringGrense	RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert støyskjerm
Bestemmelsesområde	Båndlegging etter lov om naturvern	Ras- og skredfare
Krav om felles planlegging	Frisikt	Boligbebyggelse
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Lekeplass	Gårdsplass
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	ForretningkKontor	Kjøreveg
Gatetun	Gang-/sykkelveg	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal	Holdeplass/plattform	Leskur/plattformtak
Kollektivholdeplass	Parkeringsplasser	Turveg
Naturvern	Forsenkningskurve	Høydekurve

Bestemmelser til detaljregulering av Kilen sørøst, gbnr. 151/4 m.fl. (tidl. Kilen Handelspark). PlanID 0704 20100032.

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for en transformasjon av området i tråd med Områderegulering for Kilen. Planen åpner for etablering av ett nytt handelssenter mot FV 311. Handelssentret skal forbeholdes arealkrevende handelskonsepter, som vanskelig kan innpasses i bysenteret. Videre legger planen til rette for etablering av boliger, kontor og nye friområder og sikrer bevaring av viktige naturverdier.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelsene er en del av detaljregulering datert 24.01.2014, jfr. Pbl. § 12-2. Innenfor planens avgrensning er arealet i henhold til § 12 – 5 i Pbl. regulert til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB6)
Avløpsanlegg (AA)
Lekeplass (LEK1 og LEK2)
Gårdsplass (GP1 – GP2)
Bolig/kontor (BK)
Forretning/kontor (FK1 og FK2)

§ 2.2 Samferdsel og infrastruktur
Kjørevei (KV)
Gatetun (GT1 og GT2)
Gang-/sykkelvei (GS1 og GS2)
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkeringsplasser (P)

§ 2.3 Grønnstruktur
Turvei (TV)
Friområde (FRI)
Park (PRK)

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder
Naturvern (NV)

§ 2.5 Hensynssoner
Faresone - Ras- og skredfare (H310)
Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
Sikringssone – frisikt (H140)

§ 2.6 Andre juridiske flater, linjer og punkter
Bestemmelsesområde (#1 - #3)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Renovasjonskrav
Renovasjonsløsningene skal være i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende renovasjonsreglement, samt følge Vesars retningslinjer "Renovasjonsløsninger ved nybygg og rehabilitering av boligbebyggelse".

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

§ 3.3 Støy
T – 1442 eller til enhver tid gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn.

Der hvor veitrafikkstøyen overskrider grenseverdiene for utvendig eller innvendig støybelastning for eksisterende og nye boliger skal det iverksettes tiltak. Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i T – 1442 kapittel 4.

§ 3.4 Parkering
For boligbebyggelse skal det etableres minimum 1 biloppstillingsplass og 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.

For kontor skal det opparbeides maksimum 1 parkeringsplass pr. 100 m2 bruksareal (BRA).
For forretninger skal det etableres maksimum 1 parkeringsplass pr. 50 m2 bruksareal (BRA).
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av forflyttningshemmede. Det skal avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel i stativ under tak per 400 m2 bruksareal (BRA) forretning og per 50 m2 bruksareal (BRA) for kontor.

Utendørs parkeringsplasser skal opparbeides som permeable flater med innslag av vegetasjon og trær. Utformingen skal fremgå av utomhusplanen.

Parkeringsplasser innenfor byggegrense mot fylkesveien skal begrenses. Parkeringsplasser etablert innenfor sonen kan ikke anses å være permanente.

§ 3.5 Uteareal for lek og opphold
Kravet til uteareal er 30 m2 pr. boenhet. Arealkravet dekkes av en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (balkong/terrasse), fellesareal (gårdsplass/turveg/park) og offentlige områder (friområde/lekeplass).

§ 3.6 Laveste gulvnivå
Innvendig gulvnivå og vannlås skal ikke ligge lavere enn kote + 2,8.

§ 3.7 Fjernvarme
Byggverk skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 3.8 Hensyn til Presterødkilen naturreservat
Følgende krav skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen og under utbygging av området av hensyn til Presterødkilen naturreservat:

1. Det tillates ikke fasader med materialbruk som gir speilvirkning mot reservatet.
2. Det tillates ikke varemottak og lignende mot reservatet.
3. Spunting og annet anleggsarbeid som medfører støy over 60 dB innenfor reservatgrensen må ikke finne sted i perioden 1. april – 30. august.
4. Forslag til utomhusplan skal forelegges vernemyndighetene.
5. Det stilles krav til rensing av overvann fra parkeringsarealene

§ 3.9 Grad av utnytting
Grad av utnytting er gitt i bestemmelsene til byggeområdene. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Utvendig parkeringsareal for BB1 – BB6, BK og FK2 er ikke medregnet i maksimalt tillatt bruksareal (BRA).

§ 3.10 Overskridelse av høyde
På inntil 10 % av takets areal tillates ventilasjonsbygg, trapp og heishus inntil 1,5 meter over maks. byggehøyde for hvert felt.

§ 3.11 Definisjoner
Bruksareal forretning: Med bruksareal forretning menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal for varelevering og tekniske rom innregnes ikke.

Forretningsenhet: Med forretningsenhet menes en forretning med eget navn og organisasjonsnummer som drives, markedsføres og fremstår som èn enhet.

Storhandel: Med betegnelsen "storhandel" forstås forretninger med en salgsflate på minimum 1500m² innenfor bransjene: Elektroniske artikler, jernvarer, byggevarer og møbler.

Hypermarked: Med betegnelsen "hypermarked" forstås større kjedebutikker med en salgsflate på over 2500m² med et bredt, bransjeglidende vareutvalg.

§ 3.12 Dokumentasjonskrav
For felt FK1 skal tiltakshaver ved egenerklæring redegjøre for inndeling av det totale forretningsarealet i ulike forretningsenheter og den enkelte enhets salgsflate.

§ 3.13 Ras- og skredfare
Utbygging av området må prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig, og med utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i prosjekterings- og anleggsfasen. I forbindelse med detaljprosjekteringen av utbyggingen utredes lokalstabiliteten ytterligere, basert på aktuelle

utbyggingsalternativer. Utredningene må inkludere effekten av eventuell poretrykksoppbygging som følge av pelefundamentering av nybygg. Poretrykksmålere må i så fall installeres. Jf. § 8.1 er det innenfor området kartlagt kvikkleiresone med lav faregrad.

§ 3.14 Overvannshåndtering
Det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering. Planen skal vise løsninger for både anleggsperioden og for fremtidig utbygd situasjon. Det vises til Asplan Viaks rapport datert 2012-06-25.

***§* 3.15 Adkomst for utrykningskjøretøy**
Det må sikres tilgjengelighet og kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy til BK, BB2, BB3 og BB5. Løsningene skal fremkomme av utomhusplanen.

§ 3.16 Utomhusplan
Det skal utarbeides en utomhusplan som blant annet skal vise utforming av offentlige områder, gangarealer, park, lekeplasser, adkomst (også for utrykningskjøretøy), varelevering, parkering, beplantning, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, m.v. Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle, i henhold til Rundskriv T-5/99B.

Detaljer knyttet til opparbeidelsen av en sammenhengende kyststi, skjøtsel av vegetasjon, informasjonsskilt om naturreservatet og parkeringsmuligheter skal fremgår av utomhusplanen. Forslag til utomhusplan skal forelegges vernemyndighetene

§ 3.17 Skiltplan
Det skal utarbeides en skiltplan som viser plassering og utforming av reklameinstallasjoner. Skiltplanen skal vurdere estetiske hensyn og eventuelle uheldige virkninger for trafikksikkerhet langs hovedveien. Ved behov sendes saken til Statens vegvesen for uttalelse.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Avløpsanlegg (AA)
Pumpestasjon til TAU. Anlegget er offentlig.

§ 4.2 Forretning/kontor (FK1)

Maks. bruksareal (utenom parkering) er 30.000 m2 (BRA).
Maks. bruksareal parkering er 16.000 m2 (BRA).
Maks. tillat bruksareal kontor er 5000 m2 (BRA).

Maksimalt tillatt forretningsareal er 20.000 m2 (BRA).

Areal for innvendig varelevering og tekniske rom inngår ikke i begrensningen på 20.000 m2 (BRA) forretningsareal. Endelig plassering av adkomst til varelevering fastsettes ved rammesøknad.

Ren dagligvareforretning tillates ikke. Av totalt tillatt forretningsareal kan inntil 50 % ha minimum salgsflate per forretningsenhet på 2500 m² og øvrig areal minimum salgsflate på 1500m2. Inntil 1000m2 av det totale forretningsarealet kan deles i mindre enheter.

Innenfor forretningsarealene skal det etableres forretningstyper som "Hypermarked" og "Storhandel". Dagligvarer kan inngå som en del av varesortimentet i "Hypermarked".

Innenfor feltet skal det avsettes 5 parkeringsplasser, som er forbeholdt besøkende til reservatet. Det skal sikres adkomst til pumpestasjonen (merket AA på plankartet).

Del av næringsbygget (med maks kote + 14) skal opparbeides med grønt tak. Fasade mot reservatet skal kles med tre/panel/spiler/vegetasjon for å gi skjerming, jfr. også § 3.8.

§ 4.3 Forretning/kontor (FK2)
Maks. bruksareal forretning/kontor 5.000 m2 (BRA).
Maks. bruksareal forretning 3.165 m2 (BRA).
Maks. byggehøyde kote + 22 meter.

§ 4.4 Bolig/kontor (BK)
Maks. bruksareal 3600 m2 (BRA).
Maks. byggehøyde kote + 12 meter.

Eksisterende bygningsmasse kan bruksendres til bolig. Det tillates ikke balkonger som krager ut over vegglivet mot reservatet i vest eller syd.

§ 4.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB3)
Maks. bruksareal 13.000 m2 (BRA).

Maks. byggehøyde BB1 kote + 25 meter trappet ned til kote + 14 meter i vest.
Maks. byggehøyde BB2 kote + 14 meter.
Maks. byggehøyde BB3 kote + 18 meter trappet ned til kote + 14 meter i syd.

§ 4.6 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB4 – BB6)
Maks. bruksareal 10.500 m2 (BRA).

Oppgitt bruksareal omfatter boliger, boder, parkering inkludert volum under GP2.

Maks. byggehøyde BB4 kote + 20 og 26 meter jfr. Plankartet.
Maks. byggehøyde BB5 kote + 18 meter.
Maks. byggehøyde BB6 kote + 22 meter.

§ 4.7 Gårdsplass (GP1 – GP2)
Gårdsplass GP1 er felles for boligene innenfor BB1-BB3 . Gårdsplass GP2 er felles for boligene innenfor BB4-BB6. Det skal innenfor arealene etableres flersjiktig vegetasjon som bla skal ha til hensikt å virke avskjermende og romdannende. Vegetasjonen skal etableres som dekke i tillegg til i plantekasser. Innenfor hver av gårdsplassene skal det innpasses en felles lekeplass på minimum 100 m2 tilrettelagt for barn i alderen 1-12 år med lekeutstyr, vegetasjon, benk og noe fast dekke. Lekeplassen skal være beregnet for ulik lek hele året.

§ 4.8 Lekeplass (LEK1 og LEK2)
Lekeplassen skal være offentlig. Anlegget skal ha en todelt opparbeidelse til hhv ballplass og lekeplass og de to funksjonene skal avskjermes hverandre på en hensiktsmessig måte. Ballplassen skal tilrettelegges for barn og unge mellom 10 -18 år med utstyr for ulike ballaktiviteter og dekke for helårs bruk. Lekeplassen skal tilrettelegges mtp aktivitet og lek for

barn i alderen 6-15 år gjennom terrengbehandling, vegetasjon, innslag av naturelementer, lekeutstyr og benker.

Hvis kun LEK1 opparbeides skal det etableres skjerming og inngjerding mot Reservatveien 4 (gbnr. 151/540). Forslag til skjerming skal forelegges eier av Reservatveien 4.

§ 5
SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig formål
Følgende arealer skal være offentlige:
- Kjørevei (KV)
- Gatetun (GT2)
- Gang- /sykkelvei (GS1 og GS2)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

§ 5.2 Gatetun (GT1)
Gatetun GT1 er felles for FK1, BB1-BB3 og BK.
Innenfor GT1 skal det etableres gangforbindelse ut til reservatet. For å sikre universell utforming med trinnløs forbindelse opp til gårdsplass (GP1) tillates rampe.

§ 5.3 Gatetun (GT2)
Gatetunet skal være bilfritt med unntak for utrykningskjøretøy. Gatetunet skal opparbeides på syklistenes premisser, dels som gang- og sykkelvei som del av hovedforbindelse fra Fagervik til Kilen, dels søkes tilrettelagt for opphold med beplantning og benker. For å sikre forbindelse mellom GP1 og GP2 tillates bruforbindelse (#1).

***§* 5.4 Parkeringsplasser (P)**
Parkeringsplasser (P) skal være felles for FK2 og BB4 – BB6.

§ 6
GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turvei (TV)
Turvei (TV) skal sikre gangforbindelse mellom Burotveien i øst og gang- og sykkelveien. Turveien (TV) skal være felles for BB1-BB6, men holdes åpen for allmenn ferdsel.

§ 6.2 Friområde (FRI)
I friområdene inngår turveg (kyststi), buffersone og rekreasjonsområde.

Innenfor friområdene skal det etableres kyststi og en effektiv, vegetativ buffersone med stedegen vegetasjon for å skjerme naturreservatet.

Området skal opparbeides på en slik måte at det har verdi som rekreasjonsområde. Hensynet til verneinteressene skal vektlegges, og opparbeidelse skal skje i samråd med vernemyndighetene. Friområdet skal være offentlig.

§ 6.3 Park (PRK)
Området skal være felles for BB1-BB3. Området skal opparbeides parkmessig med beplantning og ha innslag av møblering som tilrettelegger for rekreasjon og opphold. Innenfor området tillates oppbygging av terreng for å gi en overgang (nedtrapping) mellom gårdsplass og tilgrensende friområde.

§ 7
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 7.1 Naturvern
Området er båndlagt etter naturvernloven (Presterødkilen naturreservat). Verneforskriften skal legges til grunn for skjøtsel av området.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Faresone - Ras- og skredfare (H310)
Område H310 er kartlagt kvikkleiresone med lav faregrad.

§ 8.2 Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
Båndlagt område inngår i Presterødkilen naturreservat.

§ 8.3 Sikringssone - frisikt
I frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde på 0,5 meter over terreng. Frisiktsonen skal planeres og beplantes på en slik måte at fri sikt i avkjørsler og veggkryss ikke hindres. Oppstammede trær tillates.

§ 9
ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER

§ 9.1 Bestemmelsesområde (#1) - bruforbindelse
Bruforbindelse mellom GP1 og GP2 over GT2.

§ 9.2 Bestemmelsesområde (#2) – parkering/boder
Maks. bruksareal parkering/boder 5.000 m2 (BRA). Området dekker BB1 – BB3 og GP1.

§ 10
RAMMESØKNAD

Følgende skal være vedlagt søknad om rammetillatelse:

1.Tiltaksplaner i henhold til Forurensningsforskriftens kapittel 2.

2. Beskrivelse av nødvendige tiltak for stabilisering og fundamentering av bygg og uteområder innenfor hele planområdet jf. § 3.14.

3. Detaljtegninger for de offentlige trafikkarealene.
4. Utomhusplan.

5. Plan for lokal overvannshåndtering jf konklusjonene i Asplan Viaks notat datert 2012-06-25.

6. Dokumentasjon på kvaliteten for alle stoffer for tilkjørte masser og jord til leke- og uteoppholdsarealene i henhold til Klif sine reviderte normverdier.
7. Avklaring i samråd med nettselskapet om plassering og utforming av eventuell ny nettstasjon.
8. Dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

9. Arealregnskap for uteoppholdsarealer jf § 3.5.
10. For område FK1, BK og BB1- BB3 skal det foreligge en skriftlig avtale mellom berørte parter eller ved jordskifte i henhold til jordskiftelovens § 2 bokstav h, jf. § 5 annet ledd, om en ordning med fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor feltet.
11. skiltplan iht til § 3.17

§ 11
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 11.1 Dokumentasjonskrav
1 Samtidig med søknad om igangsetting skal dokumentasjon på inndeling av forretningsarealet jf. § 3.13 fremlegges.
2 Før det gis igangsettingstillatelse til boliger, skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagedekning.

§ 11.2 Krav til tiltak på hovedvegsystemet
Før igangsettingstillatelse skal byggeplaner for alle tiltak innenfor fylkesveinettet godkjennes av Statens Vegvesen.
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor FK1 skal følgende være gjennomført:

1 Presterødkrysset ombygd til rundkjøring med nødvendig støyskjerming jf. § 3.3 i kryssområdet.
2 Dokumentasjon av eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen ras- og skredfare i Presterødkilen av hensyn til eventuelle fremtidige skader som følge av rystelser skal være gjennomført og vibrasjonsmålere skal være installert.
3 Omlegging av busslommer i kryssområdet langs FV 311 og FV 505.
4 Nødvendig omlegging av Timoteiveien samt riving og etablering av nye garasjer for Presterødalleen 1-5 (det vises til prinsippskisse fase 1 02.05.13 Rambøll AS).
5 Bussholdeplasser i Slagenveien være etablert.
6 Vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelvei mellom Presterød- og Olsrødkrysset.

Før det gis brukstillatelse innenfor FK1, skal følgende være etablert:
7 Gang- og sykkelvei mellom Presterød- og Olsrødkrysset.

§ 11.3 Krav til tiltak innenfor planområdet
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor FK1, BK og BB1 – BB3, skal følgende være etablert:
1 Turvei (kyststi).

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor FK1, skal følgende være etablert:
2 Kjøreveg (KV) med tilhørende gang- og sykkelvei (GS1).
3 Gatetun (GT1).
4 Friområde (FRI)
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor FK1 og BB4 - BB6, skal følgende være etablert:
5 Gatetun (GT2).

6 Lekeplass LEK1 nærmiljøanlegg.
7 Turveg (TV).

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BK og BB1 – BB3 skal følgende være etablert:
8 Gatetun (GT2)
9 Lekeplass (LEK1 og LEK2) nærmiljøanlegg.
10 Turveg (TV)

§ 11.4 Krav til tiltak på gang- og sykkelveiforbindelsen til Stensarmen
Før det gis igangsettingstillatelse, skal følgende tiltak på gang- og sykkelveitrasè mellom Kilen og Stensarmen være gjennomført:

- Skilting av forbud mot parkering i Tjøllinggata mellom Ekornveien og Træleborgveien.
- Etablering av fotgjengerfelt i krysset Træleborgveien/Måkeveien.
- Etablering av fortau i Måkeveien (areal sikres gjennom plan for Biltema).
- Skilte sykkeltrasèn for kryssområdet Slagenveien/Tjøllinggata.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
sak: 025/14, den 19.03.2014

Rita Regbo
by- og arealplansjef

Mindre endring vedtatt i UBA-sak: 109/15 den 19.06.2015
Mindre endring vedtatt i DFUB-sak: 471/15 den 29.06.2015
Mindre endring vedtatt i DFUB-sak: 568/15 den 26.08.2015

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/309
Dokumentdato	23.01.2025
Kontrolldato	23.01.2025
Saksbehandler	Morten Jensen
Gnr/bnr.	151/534/0/65
Adresse	Reservatveien 2B
Leilighet	H0302

VIBEKE STEEN
Bertha Skjolds vei 7B
3150 TOLVSRØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Reservatveien 2B, bruksenhet H0302, 3118 TØNSBERG den 23.01.2025

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

Til stede:
Eier/representant for eier: Cathrine Bjerke
For brannvesenet: Morten Jensen

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

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

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 43**.

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

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

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Reservatveien 2B

Nabolaget Råel - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Kilen Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	23 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	20 min 1.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	9 min 3.1 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

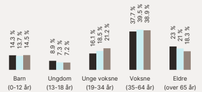
Kople Kilden Tønsberg	5 min
Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råel	1 722	754
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presterød barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.7 km
Regnbuen (0-5 år) 64 barn	13 min 1.1 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Kilen	2 min
Rema 1000 Tønsberg Post i butikk	8 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Elihu volleyballbane Sandvolleyball	7 min 0.6 km
Grevinneveien Presterødåsen B... Ballspill	12 min 1 km
EVO Tønsberg	9 min
SPREK Fritid Tønsberg	11 min

Boligmasse

«Fint, barnevennlig, trivelig folk, nært til skog og til strand.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Olsrød senter	13 min
Vitusapotek Kilen	11 min

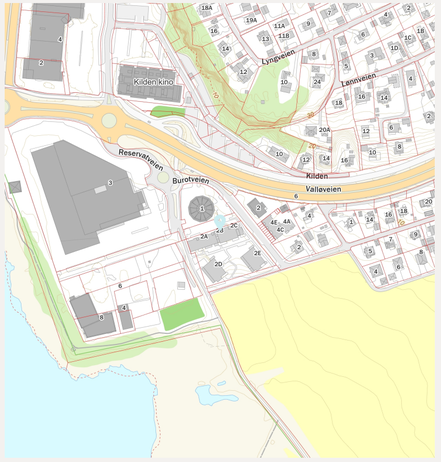
Aldersfordeling barn (0-18 år)

Familiesammensetning

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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



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

Reservatveien 2B

Nabolaget Råel - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Kilen Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	23 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Eilhu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	20 min 1.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	9 min 3.1 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

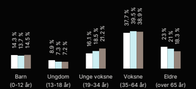
Kople Kilden Tønsberg	5 min
Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råel	1 722	754
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presterød barnehage (1-5 år) 44 barn	9 min 0.7 km
Regnbuen (0-5 år) 64 barn	13 min 1.1 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Kilen	2 min
Rema 1000 Tønsberg Post i butikk	8 min 0.7 km

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

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 Pluss
- 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse 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 bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring 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 boligkjoperpakken@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 EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven 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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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

Huseierne · Norsk takst · EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven 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!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven 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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige 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 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 bygningssakkyndige 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 tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseieme.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og aksept frist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: 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 budgivningen 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)

www.partners.no