Reservatveien 2E

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

26

Eiendommen

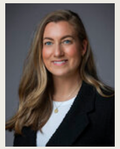
34

Tekniske dokumenter

Reservatveien 2E

Prisantydning	3 690 000
Omkostninger	Ca. 2,65% av salgssum
Fellesutgifter	3 114 pr. mnd.
Bruksareal	56,0 m²
BRA-I	51,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	21,0
Soverom	1
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	5 745 m² fellestomt
Byggeår	2018

Kontakt vår megler



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

& BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg

BLACK PEPPER
TELLICHERRY
VIRANT

2D

Miele

50
48

2E

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

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, åpen stue og kjøkkenløsning, soverom, bad og bod.

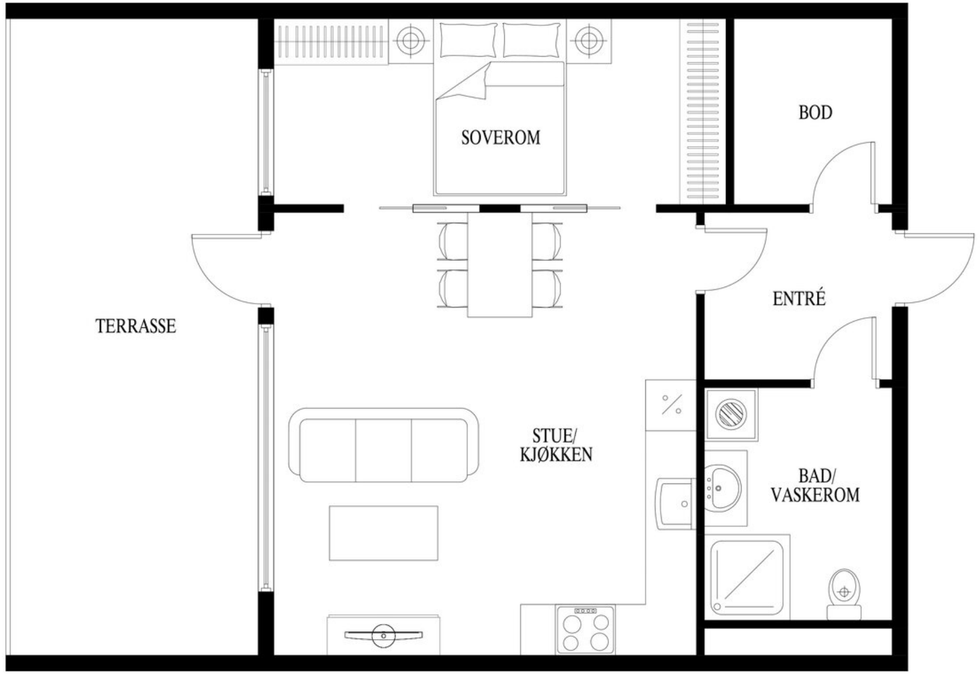
I tillegg disponerer boligen en garasjeplass i felles garasjekjeller, med en romslig bod rett bak garasjeplassen.

BRA 56,0 m²

BRA-I 51,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 21,0 m²



Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 56,0 m²

- BRA-i: 51,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 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.

Standard
Leiligheten ligger i høy 1. etasje i et moderne bygg fra 2018, og fremstår som en lys, delikat og lettstelt bolig med gjennomgående lune og fine fargevalg. Bygget har vannbåren varme, noe som gir et behagelig inneklima og god bokomfort året rundt.

Boligen har en praktisk og arealeffektiv planløsning bestående av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og bod. Stue og kjøkken er utformet i åpen løsning, noe som gir gode møbleringsmuligheter og en sosial sone med fint lysinnslipp.

Fra stuen er det utgang til en stor balkong - en hyggelig uteplass med gode solforhold. Her er det god plass til sittegruppe, grill og beplantning. En perfekt stue nr. 2 sommerhalvåret!

Badet fremstår moderne og er oppgradert med ny baderomsinnredning. Soverommet har god plass til seng og garderobeløsning, og leiligheten disponerer i tillegg praktisk innvendig bod.

Til boligen følger en garasjeplass i felles garasjekjeller, med en romslig bod rett bak parkeringsplassen – svært praktisk for oppbevaring.

Dette er en moderne og lettstelt leilighet som passer perfekt for førstegangskjøpere, enslige eller som pendlerleilighet.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjekjeller (nr 48).

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:

- Ny baderomsinnredning i 2024, utført av Henriksen rør/Bademijø.
- Skiftet termostat på badet i 2026, utført av Færder Elektro.
- Fått satt opp screens utvendig, på stuevinduet og soveromsvinduet. Færder elektro har lagt opp det elektriske. Faglært. Utført i 2025 av uteDesign.
- Tidligere eier har opplyst at entreprenør har utbedret drenering i kjeller/garasje. Årstall 2020.
- Når leiligheten var ny var det utført arbeider på det elektriske anlegget. Utført i 2018 av Ivar Pettersen AS. Dokumentasjon i boligmappa.
- Skiftet filter i ventilasjonsanlegg. Er også skiftet i 2025. Årlig avtale via sameiet. Utført av Bryn Byggklima.
- Sameiet har leiet fagfolk , hevet /utbedret inngangen, som hadde seget. Okt. 2024. Membranen over garasjetaket, mellom bygg D og E ble synlig der grusgangen gikk. Dugnad: fjernet grusgangen, fylte på ekstra jord og plantet en hekk. Utført i 2025

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Bad/wc/vaskerom, sluk/membran og tettesjikt: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Bad/wc/vaskerom, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 06.02.2026.

Byggemåte
Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i boligblokk oppført i betong i 2018. Leiligheten disponerer en bod i kjeller samt biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende entre og inn mot bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2018/byggeår.

Utvendig:
Vinduer i tre. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Balkong/veranda i tre, stål og glass.

Innvendig:
Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak. Boligen har etasjeskille i betong.

Våtrom:
Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Avtrekk mest sannsynlig via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med vannbåren gulvvarme i de fleste rommene. Varmekabler i bad. Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Forhold som åpentbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Boligen ligger over ventilert garasjerom og radonmåling er derfor ikke relevant.

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

Tomt
Denne tomten er eiet.
5745,80 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 Reservatveien 2A, 2B med flere, datert 23.10.2018. Ferdigattesten er vedlagt i salgsoppgaven.

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 de fleste rommene. Varmekabler i bad.

Energikarakter: C - Grønn

Forventet forbruk for 2026 er 2 722 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og løper ut 2026 . Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen.
Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 690 000,-

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

92 250,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 793 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader
Kr. 3 114,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Akonto fjernvarme, garasje, TV/bredbånd (grunnpakke), forretningsførsel, felles bygningsforsikring 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. 11 053,- for 2026.
Tønsberg kommune opplyser om at vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk

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. 805 906,00.
Sekundær formuesverdi kr. 223 625,00.
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 Eiendomsforvaltning AS
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.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse i dette sameie.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. 91948183.

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
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.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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.

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

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

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

kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses 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.

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
Kari Anette Burud og Lars Burud.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Reservatveien 2E.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 151, bnr. 534, snr. 20 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260031.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging. kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 24 990,-, garantipremie kr. 3 750,-.

Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

Gjensidige

Egenerklæring

Reservatveien 2E, 3118 TØNSBERG

11 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Reservatveien 2E	Reservatveien 2E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai måned 2024

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.

Eiere har bodd i boligen hele tiden

Har du kjennskap til feil ? eller mangler ved bygningen/tomtens fellesområder, som for eksempel garasje, enkker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-99.91948183

Informasjon om selger

Selger

Bustad, Kari Anette

Selger

Bustad, Lars

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**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny baderomsinnredning

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henriksen rør/Bademiljø

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet termostat på badet.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Færder elektro

2.2.6 **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

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Fått satt opp screens utvendig, på stuevinduet og soveromsvinduet. Færder elektro har lagt opp det elektriske.
Faglært.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

uteDesign

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere eier har opplyst at entreprenør har utbedret drenering i kjeller/garasje.
Årstall 2020.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Når leiligheten var ny. Samsvarserklæring i Boligmappa.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ivar Pettersen AS

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet filter i ventilasjonsanlegg. Er også skiftet i 2025. Årlig avtale via sameiet

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bryn Byggklima

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Skriv opplysningene her:

Sameiet har leiet fagfolk: , hevet /utbedret inngangspartiet, som hadde seget. Okt. 2024.
Membranen over garasjetaket, mellom bygg D og E ble synlig der grusgangen gikk. Dugnad: fjernet grusgangen , fylte på ekstra jord og plantet en hekk. Utført i 2025

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 34264005

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Burud, Kari Anette	2026-02-11	Burud, Lars	2026-02-11
Identification		Identification	
bankID Burud, Kari Anette		bankID Burud, Lars	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Burud, Kari Anette	11/02-2026 13:10:10	BANKID
Burud, Lars	11/02-2026 13:13:13	BANKID

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet
Reservatveien 2 E, 3118 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 151, bnr. 534, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²

Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-1953 **Referansenummer:** FO1616

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

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

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i boligblokk oppført i betong i 2018.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller samt biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende entre og inn mot bad.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2018/byggeår.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Balkong/veranda i tre, stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak.
Boligen har etasjeskille i betong.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Avtrekk mest sannsynlig via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i de fleste rommene.
Varmekabler i bad.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Boligen ligger over ventilert garasjerom og radonmåling er derfor ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

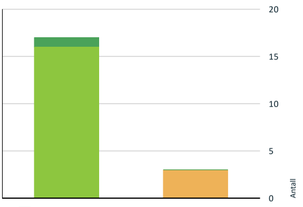
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke vurdert.
Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/veranda i tre, stål og glass.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med parkett. Malte vegger og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og soverom.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt. Tilstrekkelig fall til sluk fra øvrige deler av gulvet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

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

Tilstandsrapport

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne er ivaretatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende entre og inn mot bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk mest sannsynlig via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

TG 1 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 **Andre VVS-installasjoner**

Varmekabler i bad.

TG 1 **Vannbåren varme**

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i de fleste rommene.

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.

Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 13 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

2018

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

   Nyanlegg - ref. samsvarserklæring datert 26.02.2018.
   Det foreligger samsvarserklæring for arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med utvendige screens- ref. samsvarserklæring datert 28.02.2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

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 beforingstidpunktet.

Boligen ligger over ventilert garasjerom og radonmåling er derfor ikke relevant.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten ligger over ventilert garasjerom.

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

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

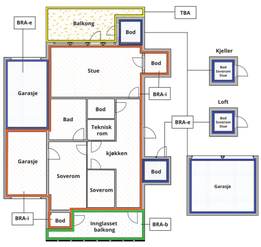
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i branceller 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.

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

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		5		5	
1. Etasje	51			51	21
SUM	**51**	**5**			**21**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, entré, bad/wc/vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny baderomsinnredning i 2024. Montert utvendige screens samt diverse arbeider på elektrisk anlegg i 2025. Skiftet termostat til bad i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Kari Anette Burud	Kunde
	Lars Burud	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	151	534		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Reservatveien 2 E

Hjemmelshaver
Burud Kari Anette, Burud Lars

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2016	Stemplet godkjent 12.08.2016 - bygningsrådet i Tønsberg	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.10.2018	Gjelder ferdigattest.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FO1616

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Rikke Steneby
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: rs@partners.no

Deres ref.: 28260031 . Vår ref.: 0332-1-20 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kilen Boligsameie
Organisasjonsnr:	920766951
Seksjonseier:	Burud, Kari Anette
Medeier:	Burud, Lars
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Reservatveien 2e, 3118 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	151
Bnr.	534

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91948183.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk en gang i året mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS, avregnes mars året etter. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 114,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto fjernvarme	500,00	
Garasje	100,00	
Felleskostnader	1 995,21	
TV/Bredbånd	519,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	678,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	12 645,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kaja Bøe pr. e-post: kaja.boe@obos.no eller telefon: 33 30 94 08.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Odd Eyvind Hovland, e-post: kilen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. Styreledere 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 møtelederens 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

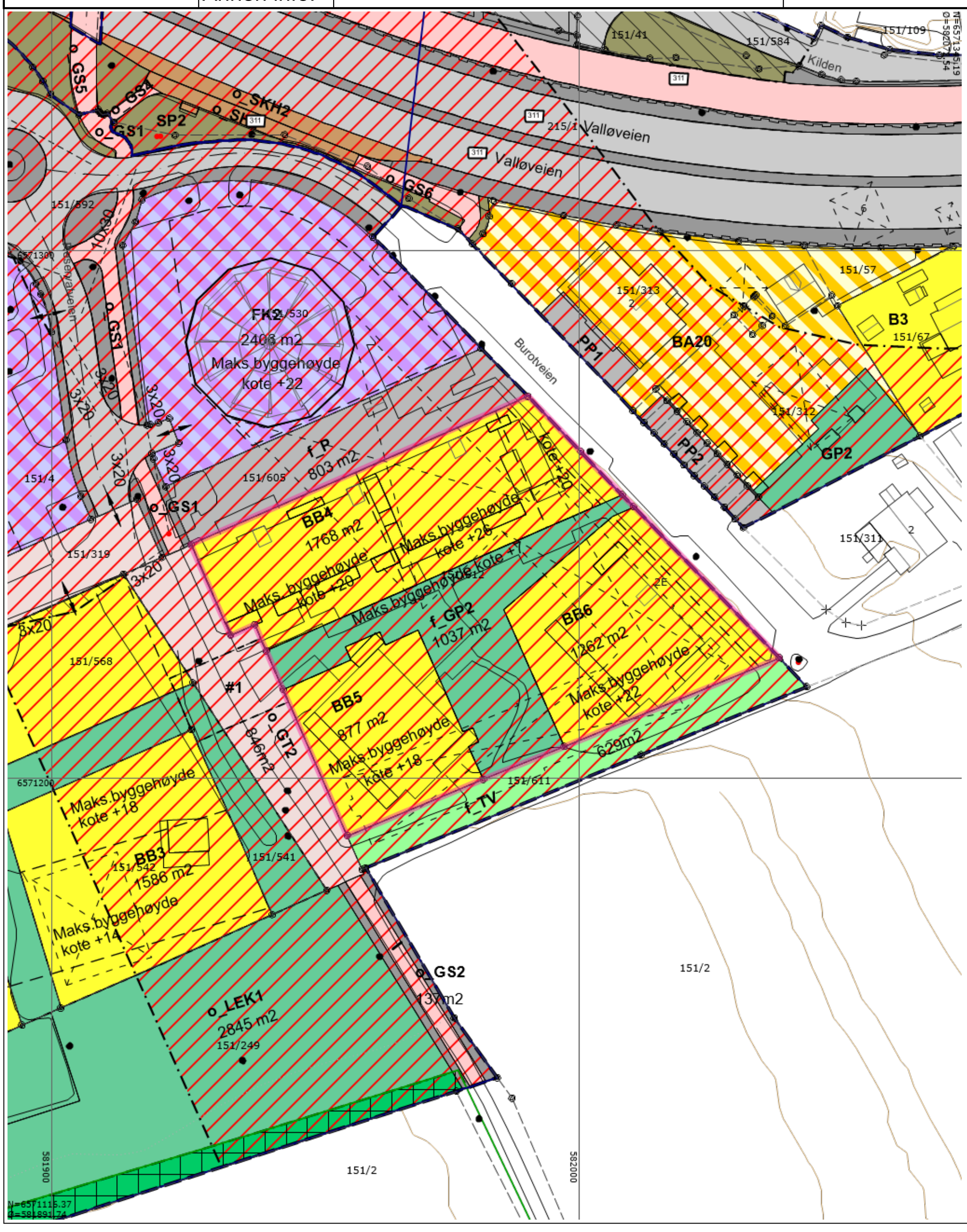
og sikkerhet.

- 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.

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 534	Fnr: 0	Snr: 20	
	Adresse:	Reservatveien 2E 3118 TØNSBERG				
	Annen info:	Kilen sørøst, gbnr. 151/4 m.fl.				



30.01.2026 20:08:45 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

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	Taksprang
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)

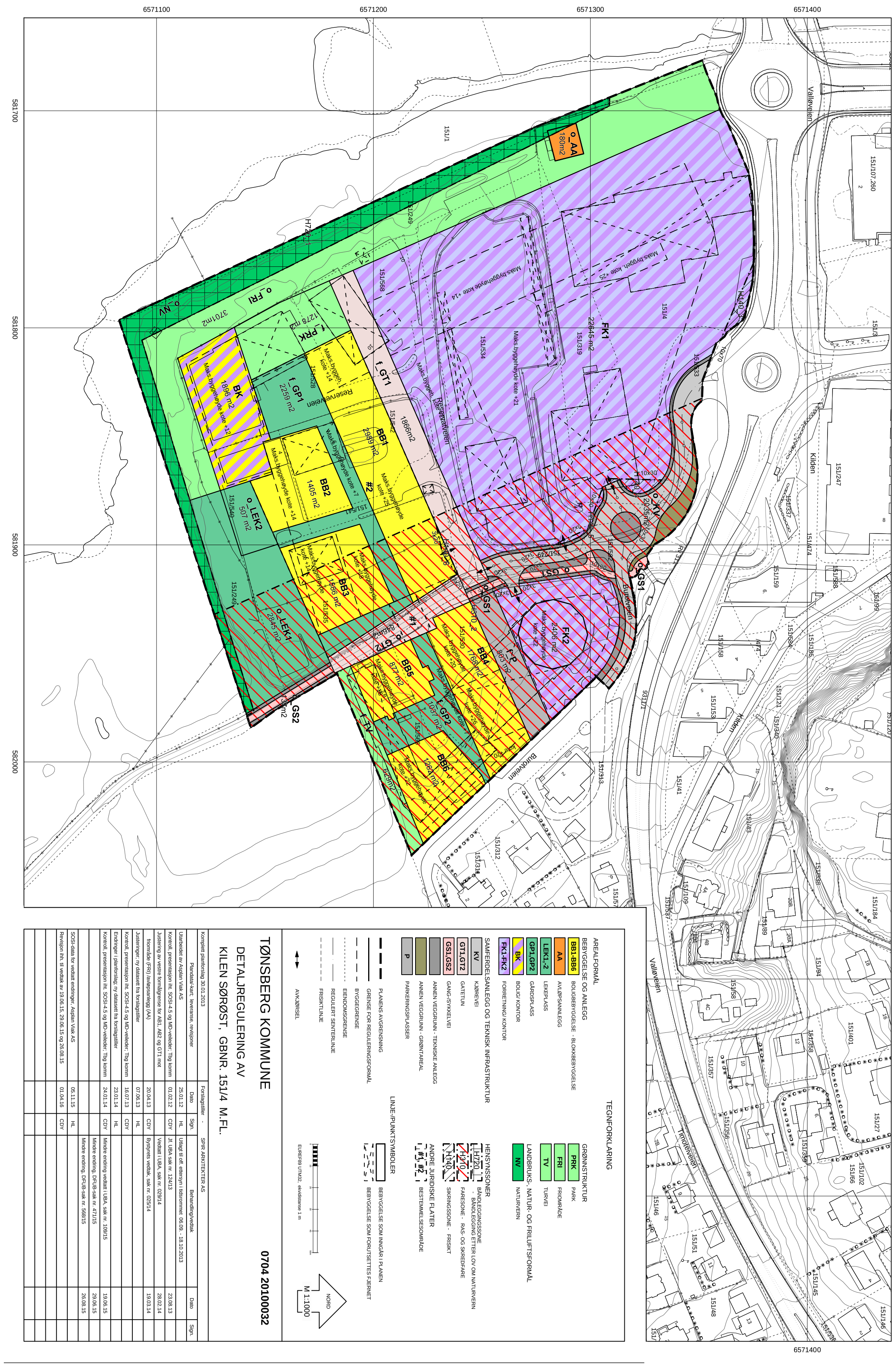
§ 11.4 Krav til tiltak på gang- og sykkelveiforbindelsen til Stensarmen
Før det gis igangsettingstillatelse, skal følgende tiltak på gang- og sykkelveitrasè mellom Kilen og Stensarmen være gjennomført:

- 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



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*568 0 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:**	**Bygningsnummer:**
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.*

1

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 akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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