Tolvsrød torg 3

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Tolvsrød torg 3

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter

Tolvsrød torg 3

Prisantydning	3 490 000
Omkostninger	98 290
Totalpris	3 588 290
Bruksareal	44,0 m²
BRA-I	41,0 m²
BRA-E	3,0 m²
TBA	5,0
Soverom	1
Etasje	4
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 579 m²
Byggeår	2026

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Tolvsrød torg 3

Splitter ny og meget lekker leilighet beliggende i 4. etasje med flott utsyn. Leiligheten holder høy standard, har flott Svane kjøkken med integrerte hvitevarer. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med romslige rom og takhøyde på hele 2,90 m - noe som gir god romfølelse. Man kommer inn i en praktisk hall med garderobe. Videre åpen kjøkken og stue løsning. Der stuen har utgang til en lun balkong med kveldssol. Badet er flislagt og har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Romslig soverom med garderobeplass. Flytt rett inn i ny leilighet!

- Svært god romfølelse med lyse oppholdsrom samt hele 2,9 meters himlingshøyde
- Flott kjøkken fra Svane med integrerte hvitevarer fra Siemens
- 1 romslig soverom
- Plejd-app for styring av lys
- Vannbåren varme i stue/kjøkken og gang (varmekabler på badet)
- Rimelige felleskostnader - a-konto oppvarming inkludert
- Mulighet for p-plass














S
DIJON










renta



Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk midt på Tolvsrød.

Ulmiddelbar nærhet til Tolvsrødsenteret (under utbygging) med apotek, bokhandel, klesforretninger og hyggelig café. I området ligger Ringshaugstranda som er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater mm. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser.

Kort vei til Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet til Jarlsø som har dagligvare, velværesenter og treningssenter. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. I tillegg er det umiddelbar nærhet til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbaner. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nabolaget. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling.

Det er søndagsåpen Kiwi-butikk på Gauterød og et butikksenter på Olsrød med mange hyggelige butikker, og treningssenteret Level som også tilbyr badeland. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga.

Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Tolvsrød torg 3

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Tolvsrød Linje 116A, 116B, N116	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	5 min 2.2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	11 min 4.3 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 5 km

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

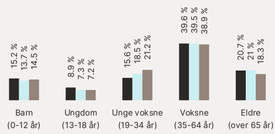
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tolvsrød barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.5 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvsrød PostNord	2 min 0.2 km
Meny Tolvsrød	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 92/100

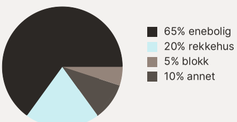
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	5 min 0.4 km
Tolvsrød Balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Level treningssenter	14 min
SPREK Fritid Tønsberg	21 min

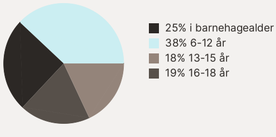
Boligmasse



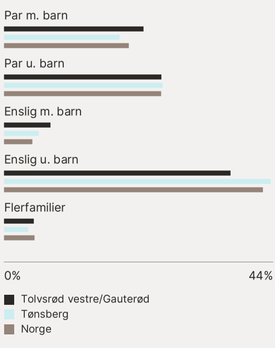
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	2 min
Boots apotek Tolvsrød	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

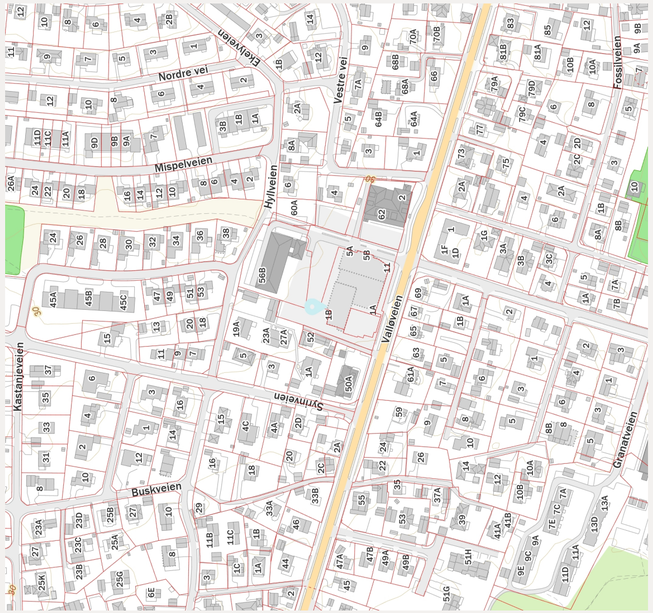


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





Innholdet i nabologsgrafikken er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsatser er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan tilsvarende vurderer nabologet i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feilmangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020





Innhold

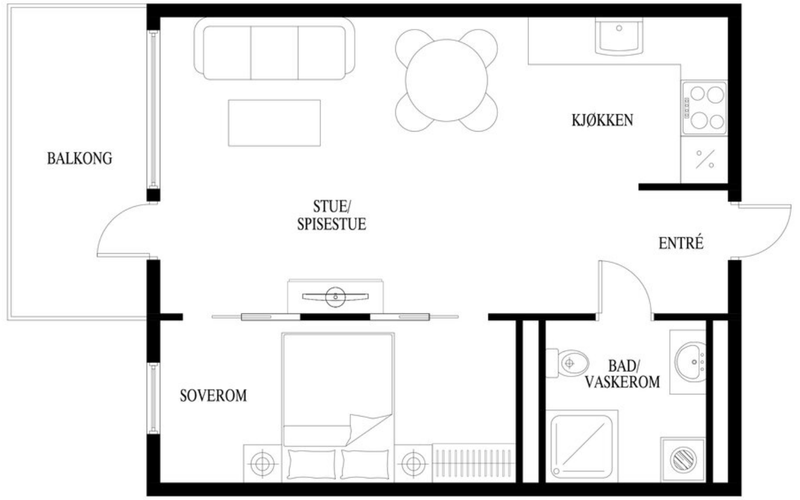
4. etasje med stue/kjøkken, soverom og bad.
Bod i felleskjeller.

BRA 44,0 m²

BRA-I 41,0 m²

BRA-E 3,0 m²

TBA 5,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 44,0 m²

- BRA-i: 41,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

4. etasje:
BRA-i: 41 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 3 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.
TBA: 5 m².

Se vedlagte arealoppmåling 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.

De oppgitte arealer er hentet fra arealoppmåling avholdt 18.03.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
På Tolvsrød torg tilbys p-plass til leie i parkeringskjeller. Ved ferdigstillelse av prosjektet er det totalt ca. 150 p-plasser tilgjengelig. Alle beboere som ønsker vil kunne leie en fast p-plass i egen sone beregnet kun for beboere, adskilt fra generell besøksparkering.

Hele parkeringskjelleren er ferdig når bebyggelsen mot Hyllveien er ferdigstilt. Inntil da vil det være en kombinasjon av utendørs- og innendørs parkering. Leie av p-plass tilbys utendørs for alle boligeiere. Pris 900,- pr. mnd. inkl. mva. Fleksibel leie med 1 mnd. bindingstid. For lading av el-bil tilbys det tilgang til ladere innendørs som kan benyttes av beboere mellom klokken 20:00 og 08:00. Kostnad for lading tilkommer etter bruk. Når hele parkeringskjelleren er ferdig vil alle leiligheter kunne leie en fast plass innendørs i parkeringskjeller. Pris 1.250,- pr. mnd. inkl. mva. Fleksibel leie med 1 mnd. bindingstid. Det er mulig å etablere el-billading på leid parkeringsplass. Kostnad for etablering og lading tilkommer etter bruk med egen ladeavtale. Friflytplasser tilbys ved behov for å leie flere enn 1 p-plass. Leiepris vil årlig KPI indekseres.

Det er felles sykkelparkering på fellesarealet i kjeller. Det er totalt 38 sykkelplasser hvor 10 plasser er forbeholdt næring.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 2579,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 11.03.2026. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og elektrisk gulvvarme på bad.
Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: A - Grønn

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 490 000,-

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

87 250,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 588 290,- 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. 2 100,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, div. honorar og forretningsførsel, vedlikehold og drift fellesareal, a-konto vannbåren gulvvarme og varmtvann, samt andre driftskostnader.

Vann til oppvarming (vannbåren varme) og oppvarming av tappevann avregnes etter faktisk forbruk.

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. 10 731,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk. Priser oppgitt gjelder for en boenhet med forbruk på 60 m³ per år.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Formuesverdi foreligger ikke p.t.

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
Sameiet Tolvsrød Torg 1-11, Orgnr: 937 284 268
Forretningsfører: USBL
Styreleder: Pål Grabow Bakke Egeland

Sameiet består av 42 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/176.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenr. 68687691.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter har seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette omfatter slikt som: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, solskjerming, solcellepanel, markise o.l. Oppsetting av skilt/profilering/markise for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt/profilering/markise kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom skilting på fasade ikke er i strid med kommunens retningslinjer kan ikke styret nekte oppsetting av dette.

Felles takhager er felles uteoppholdsareal for alle boligseksjonseierne i sameiet. For felles uteoppholdsareal i 2.etasje vil næringsseksjonen ha bruksrett. Jfr. vedlagte bruksrettsplan.

Regulering
Eiendommen er regulert til gatetun, kjøreveg, parkering, sentrumsformål og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg med plannavn "Tolvsrød sentrum", vedtatt 29.03.2023 med planID 20190179. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til sentrumsformål - nåværende, ras- og skredfare, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, annen fare og andre støysoner.

Tolvsrød torg er under utvikling, og det vil føres opp flere bygg i området. Se prosjektets hjemmeside for utfyllende informasjon: https://folksom.no/tolvsrod-torg/om-tolvsrod-torg

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 06.02.1959, dagboknr. 500396, gjelder: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Rett for andre tomter til tilkobling. Overført fra KNR:3905 GNR:140 BNR:1311.

Erklæring/avtale, tinglyst 28.08.1963, dagboknr. 502827, gjelder: Bestemmelse vedrørende eiendommens trær. Uteglemt registrert. Rettet etter tingl. §18 29.02.2024 Arkivref. 24/05946-1. Overført fra KNR:3905 GNR:140 BNR:1311.

Erklæring/avtale, tinglyst 14.07.1966, dagboknr. 502793, gjelder: Bestemmelser vedr. eiendommens trær. Overført fra KNR:3905 GNR:140 BNR:1311.

Erklæring/avtale, tinglyst 18.03.1985, dagboknr. 4135, gjelder: Eier av d.e. fraskriver seg rett til erstatning overfor kommunen ved tilbakeslag og kloakkoversvømmelse i kjeller. Overført fra KNR:3905 GNR:140 BNR:1311.

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 21.03.1991, dagboknr. 3273, gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1 m. Rettighetshaver KNR:3905 GNR:140 BNR:329. Overført fra KNR:3905 GNR:140 BNR:1311.

Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett/Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme, tinglyst 21.01.2026, dagboknr. 74452, gjelder: Avgiver gir rettighetshaver GBNR. 140/74, 638, 657 og 935 (og ev. eiendommer som fradeles fra disse) rett til adkomst og bruk av teknisk rom sammen med angiver. Retten gjelder bruk av bergvarmeanlegg med tilhørende varmepumper og brønner. Drift- og vedlikeholdskostnader for anlegget fordeles mellom partene etter andel (BRA).

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 21.01.2026, dagboknr. 74540, gjelder: Avgiver gir GBNR. 140/74, 935, 657, 638, 1309 og 569 snr. 8 rett til adkomst over avgivers eiendom.

Seksjonering, tinglyst 22.01.2026, dagboknr. 82169.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter.

Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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.

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

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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

Boligselgerforsikring
Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

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

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

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Christian Wernersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Tolvsrød torg 3.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 140, bnr. 1311, snr. 31 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 1/176.

Vårt oppdragsnummer er 28260029.

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

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

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

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke /
+47 90 05 54 88 / eb@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
27.03.2026

Tekniske dokumenter

Gjensidige

Egenerklæring

Tolvsrød torg 3, 3152 TOLVSRØD **17 Mar 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tolvsrød torg 3	Tolvsrød torg 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Wennersen, Christian

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

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det satt andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**

☐ 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 fagfolk? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Christian Wernersen

Date
2026-03-17

Identification

Christian Wernersen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Christian Wernersen	17/03-2026 12:25:18	BankID OIDC High

Arealmålingsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tolvsrød torg 3, 3152 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 140, bnr. 1311, snr. 31



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2107 **Eiendomsverdi ref nr:** FK6544

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

Gyldig rapport
19.03.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

VEDVIK TAKSERING

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
2026

Kommentar

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 luft med skråtak vil for eksempel bare få registrert måbart 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 ytterveggen.



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 oppgises i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen når den sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har betydning ved måtekning og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	41			41	5
Kjeller		3		3	
SUM	**41**	**3**			**5**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar
Takhøyde er målt til ca 3,0 m i stue/kjøkken og i soverom.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
18.3.2026			Marius Vedvik	Taksttingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	1311		31	2579 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Tolvsrød torg 3

Hjemmelshaver
Wennersen Christian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt

Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger 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 vadratmeter 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.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

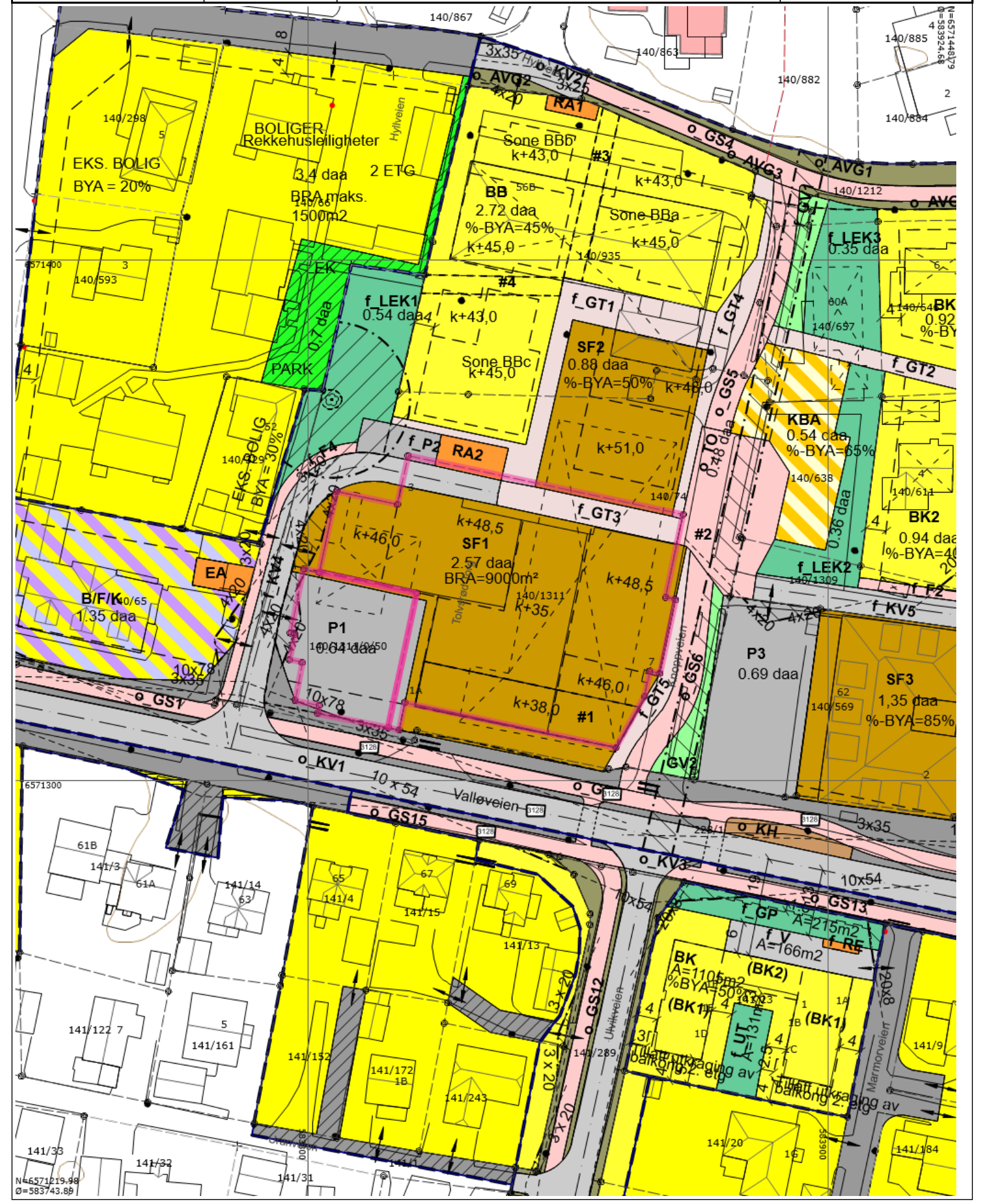
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 1311	Fnr: 0	Snr: 31
Adresse:	Tolvsrød torg 3 3152 TOLVSRØD			
Annen info:	Tolvsrød sentrum			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Merket sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpAngittHensynGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
Vegstengning/fysisk kjøresperre	Stengning av avkjørsel	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone ved veg	Boligområde	Offentlig trafikkområde
Kjøreveg	Felles avkjørsel	Felles grøntareal
Bestemmelsesområde	Bevaring naturmiljø	Frisikt
Andre sikringssoner	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Sentrumsformål	Energianlegg
Renovasjonsanlegg	Uteoppholdsareal	Lekeplass
Gårdsplass	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bolig/forretning/kontor
Veg	Kjøreveg	Fortau
Torg	Gatetun	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg	Annen veggrunn - grøntareal	Kollektivholdeplass
Parkering	Vegetasjonsskjerm	Høydekurve

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

Detaljregulering av Tolvsrød sentrum

Bestemmelser

PlanID: 3803 20190179
Tilhørende plankart: 23.09.2022
Andre rettslig bindende plandokumenter: Illustrasjonsplan Tolvsrød Torg datert 06.08.2021,
Tegn.nr.L-001, Rev.nr. E.

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtatt reguleringsplan	29.03.2023	KST sak nr. 044/23
Vedtatt endring	06.09.2023	KST sak nr. 115/23



§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge rammene for videre utvikling av Tolvsrød lokalsenter med sentrumsfunksjoner, boliger, grøntområder og sosiale møteplasser. Planområdet skal bidra til arealeffektiv utnyttelse av lokalsenteret og reduserte utslipp gjennom redusert transportbehov, energitiltak i bygg og teknisk infrastruktur. Planområdet skal utformes slik at bygningsmassen fremstår variert og oppdelt, og med uteområder tilrettelagt med kvaliteter for beboere og besøkende i alle aldre.

Sentralt i planområdet legges det til rette for en hovedakse for gang- og sykkel, torg og torgbygg, oppholds- og lekearealer. Bruk av beplantning, varierte dekker og overvannshåndtering skal gi gode miljøkvaliteter for beboere og besøkende til området. Funksjonsblanding i bygg og programmering av felles uteareal på bakkeplan skal gi variert oppholdstilbud og levende rom for alle på bakkeplan. Første etasjer mot hovedaksen og Valløveien er planlagt slik at disse bidrar til aktivitet mot torget og hovedvei, og slik at området får et variert tjenestetilbud. Atkomst til parkering er lagt i planområdets ytterkanter slik at biltrafikk belaster planområdet minst mulig, og kun nødvendig drift og varelevering medfører kjøring innad i området.

§ 2 Reguleringsformål (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)
Boligbebyggelse (B)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelsee (BK1 – BK2)
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)
Sentrumsformål (SF1 – SF3)
Energianlegg (EA)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål offentlig eller privat tjenesteyting/forretning/kontor/bevertning (KBA)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/forretning/kontor (B/F/K)
Lekeplass (LEK1-LEK3)
Renovasjonsanlegg (RA1-RA3)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)
Kjøreveg (KV1 – KV5)
Fortau (F1-F4)
Torg (TO)
Gatetun (GT1 – GT4)
Gang-/sykkelveg (GS1 – GS6)
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – grøntareal

Kollektivholdeplass (KH)
Parkering (P1, P2 – P3)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)
Vegetasjonsskjerm (GV1- GV2)

§ 2.4 Hensynssoner (§ 11-8 jf. §12-6)
a1) Sikringssoner
Frisikt (H140)
Andre sikringssoner (H190)
c) Sone med særlige angitte hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)

§ 2.5 Bestemmelsesområder
#1 Formål i plan 2 og 3 innenfor del av SF1
#2 Parkeringsanlegg
#3 og #4 Gangpassasje

§ 3 Fellesbestemmelser

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)
Fasader på ny bebyggelse skal bestå av tre og glass som hovedmaterialer.

Bygningsvolumer skal utformes med aktive og åpne fasader på gateplan mot offentlige og felles arealer.

Fasader skal utføres i malt, beiset eller ubehandlet trekledning. Mindre fasademessige grep kan avvike fra hovedmaterialer. Hver bygning skal fremstås som sammensatt av to eller flere bygningsdeler med ulik farge og/eller høyde.

Skilt og reklame skal tilpasses og underordnes bygningenes arkitektoniske utforming.

For sentrumsformål gjelder følgende:
Ved foliering av glassfelt på bakkeplan skal folieringen utføres helhetlig, fargenøytralt og translusent. Foliering kan utgjøre inntil 50% av den totale glassflaten mot sør og øst i SF1 og SF2.

SF1: Næringsfasade på gateplan mot sør og øst skal ha en åpen fasade med minimum 60% glass. Mot parkering og kjørearеal mot nord og vest kan
fasadene utformes som mer lukkede. Bruk av transparens, materialer og innspill av
planter skal skape aktiv og levende gatefasade. Fasaden skal detaljeres og inndeles i
tråd med fasademessige grep fra overliggende volumer. Bebyggelse over første etasje skal inndeles vertikalt med sprang i fasaden, farge og/eller materiale slik at det resulterer i minimum

syv bygningsdeler. Fasadesprangene skal minimum være 1,0 meter.

SF2: Næringsfasade på gateplan mot sør og øst skal ha en åpen fasade med minimum 60% glass. Mot nord og vest kan fasadene utformes som mer lukkede, men med bruk av vindusåpninger som gir kontakt til gatetun. Fasaden skal detaljeres og inndeles i tråd med fasademessige grep fra overliggende volumer. Fasadesprangene skal minimum være 1,0 meter.

§ 3.2 Balkonger og utkragинger (pbl. § 12-7, 1)
Utforming av balkonger og rekkverk skal underordne seg det overordnede fasadeuttrykket. Dette skal gjøres ved bruk av lette og/eller transparente materialer eller fargetone. Balkongene kan ikke dekke mer en 60 % av bredden på hvert enkelt plan innenfor den enkelte fasaden. Balkong under- og dekkeforkant skal utføres i samme eller harmoniserende materiale som fasade. Inntrukne balkonger kan innglasses der hvor det også er overliggende balkong. Utenpåliggende balkonger tillates ikke innglasset.

Balkonger tillates utkraget inntil 2 meter utover fasadeliv og byggegrense. Balkonger tillates utkraget utover formålsgrense høyere enn 1.etasje nivå. Mot KV4, KV5, GT3, skal det være minimum 4,7 meter til underkant balkong. Balkonger skal ikke medregnes i BYA.

Utkragning utover formålsgrense tillates ikke for
- BB mot LEK1 GT1 eller GT4
- BK1 mot LEK3
- SF1 mot KV4
- BK2 mot LEK2
- SF3
- BKB

§ 3.3 Plassering (pbl.§ 12-7, 2)
Der ikke annet er vist på plankartet er byggegrensen lik formålsgrensen. Byggegrense angir grense for bygningsvolum. Mindre strukturer som sykkelparkering, bod/ tiltak tilhørende utomhusmiljø tillates utenfor byggegrensen.

Byggegrense mot KV1 er 15m fra senter vei. Lav vegetasjon, midlertidig parkeringsareal og gangareal kan etableres minimum 10m fra senter vei. Tiltak på eksisterende fasader tillates utenfor byggegrensen. Oppføring av nye bygg eller rivning av eksisterende bygg utenfor byggegrensen tillates ikke uten dispensasjon hvor fylkesveimyndigheten er høringspart.

§ 3.4 Uteoppholdsareal for boliger (pbl. § 12-7, 2)
Illustrasjonsplan Tolvsrød torg, datert 06.08.2021, Tegn.nr.L-001, Rev.nr.E., skal legges til grunn for opparbeidelse av arealer innenfor planområdet. Før rammesøknad skal det gjennomføres en

medvirkningsprosess for barn og unge på arealer for lek/ egnet for lek innenfor planen. Resultat av medvirkningsprosessen skal vurderes for endringer i illustrasjonsplan og utomhusplan.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:
Lavblokk/høyblokk: 36 m²
Rekkehus: 125 m²

Inntil 15 m² kan godkjennes som privat balkong/takterrasse. Øvrig uteoppholdsareal skal løses som for- /bakhager tilknyttet boenhetene eller fellesareal på bakkeplan eller på takterrasse. Uteoppholdsareal kan løses på annet delfelt eller gatetun forutsatt at tilgang og opparbeidelse av arealet er sikret og egnet til opphold.

Innenfor felt SF1 kan uteoppholdsareal i sin helhet løses på tak.

For BB skal det etableres felles takhage i henhold til illustrasjonsplan. Takhagene innenfor BBskal være tilgjengelig for beboere innenfor tilhørende bygg. For SF1 skal det etableres felles takhage over 2. etasje og for SF2 over 6. etasje i henhold til illustrasjonsplan.

Areal avsatt til gatetun GT1, GT2 og GT3 kan medregnes som uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal på tak skal ha innslag av vegetasjon.

Behov for lek skal løses innenfor LEK1, LEK2, LEK3, TO og tilliggende arealer til torget. Arealer for lek skal planlegges og opparbeides som del av felles arealer egnet for opphold både for beboere og besøkende. LEK1 dekker nærlek for inntil 119 boenheter. LEK2, LEK3, TO og tilliggende arealer dekker krav til områdelek for 89 boenheter.

Ved etablering av flere enn 89 boenheter innenfor planområdet skal det etableres en områdelekeplass på 750 m2 utenfor planområdet. Ved etablering av flere enn 119 boenheter skal det etableres ytterligere lekeareal på 750 m2.

For områdelek som etableres utenfor planområdet skal avstand fra
boliger i planområdet være maksimalt 250 m. Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år. Opparbeidelse skal følge kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 22.05.2019, sine kvalitetskrav til lekeplasser. For områdelek utenfor planområdet skal det gjennomføres en medvirkningsprosess i prosjekteringsfasen der Tønsberg kommune og naboskap inviteres.

§ 3.5 Støy og luftforurensning (pbl § 12-7, 3)
Anbefalte grenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal legges til grunn. Støyforhold skal dokumenteres og skal ligge innenfor retningslinjenes grenseverdier.

Unntak gis for fasader som ligger i rød støysone,
, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøypå følgende vilkår:

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

Ved utbygging av planområdet skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T-1442/2016, kapittel 4.
Ved detaljering av bebyggelse og utomhusanlegg skal det vurderes tiltak for å skjerme mot lokal luftforurensning. Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet. Det vises til mulige tiltak og anbefalinger i notat Vurdering av luftkvalitet datert 14.05.2020.

§ 3.6 Geoteknikk (pbl § 12-7, 4)
Det skal utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig.

§ 3.7 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)
Overvann skal håndteres lokalt og i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon innenfor planområdet. Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for nye vann- og avløpsledninger som skal godkjennes av Tønsberg kommune ved kommunalteknikk. Kommunalteknisk plan skal også vise løsninger for håndtering av overvann.

Overvann skal benyttes som miljøskapende element i henhold til illustrasjonsplan datert 01.06.2022. Illustrasjonsplanens prinsipp med regnbed, vannrenne og fontene er retningsgivende for løsninger, og kan endres i henhold til §3.15.

§ 3.8 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndighet varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.9 Parkering (pbl § 12-7, 7)
For boenheter under 60 m² skal det etableres minimum 0,2 og maksimum 1 biloppstillingsplasser pr. boenhet, og minimum 1,5 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet.

For boenheter over 60 m² skal det etableres minimum 0,5 og maksimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, og minimum 2 oppstillingsplasser for sykler pr. boenhet.

For kontor skal det etableres minimum 0,5 og maksimum 1,5 biloppstillingsplasser og minimum 1 oppstillingsplass for sykler pr 100 m² BRA.

For forretning, tjenesteyting og bevertning skal det etableres maksimum 2 biloppstillingsplasser og minimum 1,5 oppstillingsplass for sykler pr 100 m² BRA.

Parkeringsplasser for beboere og arbeidstakere innenfor planområdet skal løses i parkeringsanlegg. Parkeringsanlegg skal ligge under bakken og ikke være eksponert i bebyggelsens fasader. Minimum 2 parkeringsplasser skal avsettes til bildelingsordning.

Atkomst til parkeringsanlegg under bakkeplan fra BB skal vises på utomhusplan inkludert frisikt mot gang-/sykkelveg og kjøreveg.

Innenfor B/F/K tillates 15 etablerte p-plasser og innenfor SF3 tillates 10 etablerte p-plasser opprettholdt.
Oppstillingsplasser for sykler skal være låsbare til en fast innretning. Minimum 25 % av sykkelparkeringsplasser for boliger skal løses på terreng. Resterende sykkelparkering for bolig og til kontor kan løses i parkeringsanlegg. Utvendig sykkelparkering skal lokaliseres med sentral og trafikksikker plassering tilknyttet innfartsårene til området. Minimum 35% av utvendige sykkelparkeringer skal være overdekket forholdsmessig fordelt på sykkelparkering for bolig og næring. I tilknytning til utendørs sykkelparkering skal det etableres minimum en servicesøyle innenfor planområdet.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

Minimum 10 % av biloppstillingsplassene i parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for lading av elbil.

§ 3.10 Vannbåren varme (pbl. § 12-7, 8)
Det skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra kravet der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre, jf. pbl § 27-5.

§ 3.11 Renovasjon (pbl § 12-7)
For SF1, SF2 og BB skal renovasjon løses ved nedgravde oppsamlingsenheter i RA1 og RA2 eller i bebyggelsen. For BK1 og BK2 kan renovasjon løses i felles renovasjonspunkt i RA3 eller i bebyggelsen. Endelig løsning for renovasjon skal fremgå av utomhusplanen, og godkjennes av Tønsberg kommune ved kommunalteknikk.

Avfall fra næringsformål skal være adskilt fra husholdningsavfall. For dagligvareforretning skal det etableres eget avfallsanlegg som skal skjermes slik at de ikke er til sjenanse for nærliggende boligbebyggelse i form av lukt, støv eller støy.

§ 3.12 Forurensede masser i grunnen (pbl §12-4)
Det skal gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse innenfor planområdet før tiltak på det enkelte delfelt kan igangsettes.

Dersom det oppdages forurensning i grunnen under gravearbeid skal alt arbeid stoppes umiddelbart og det skal utarbeides en tiltaksplan for videre oppfølging og håndtering av ev forurensede masser.

§3.13 Anleggsgjennomføring
Ved anleggsgjennomføring skal avfall fra bygg og anlegg ha minimum 90% sorteringsgrad.

Anleggsgjennomføring skal skje slik at ulemper for omgivelsene og planområdet blir så lave som mulig. I anleggsperioden skal det tas særlig hensyn til myke trafikanter i og utenfor planområdet. Koblingen mellom Hyllveien og Valløveien skal være sikker og opprettholdes enten i planlagt endelig trase eller omlagt som midlertidig løsning.

Det skal utarbeides anleggsplan som inkluderer trafikksikkerhetsplan, informasjonsplan og avfallsplan. Anleggsplanen skal også inkludere dokumentasjon på hvordan eiketre i hensynssone H560 skal ivaretas.

§3.14 Skilt (pbl. § 12-7)
Skilt skal ha en utforming, materialbruk og fargebruk som er underordnet til og tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter. Det skal utarbeides skiltplan.

§ 3.15 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)
Illustrasjonsplan Tolvsrød torg, datert 06.08.2021, Tegn.nr.L-001, Rev.nr.E., skal legges til grunn for opparbeidelse av arealer innenfor planområdet. Endringer ved opparbeidelse kan skje gjennom godkjent utomhusplan, men skal ikke medføre redusert kvalitet eller variasjon i leke- eller oppholdsfunksjoner.

Illustrasjonsplan er en beskrivelse for grønne og blå løsninger, variasjon og kvalitet i dekker og materialer, utforming av overgangssoner mellom fellesareal og bebyggelse og lokalisering og innhold på leke- og oppholdsarealer skal forstås som retningslinjer som ikke kan fravikes uten at tilsvarende løsninger i kvalitet og funksjon opprettholdes gjennom endringer. Det skal legges vekt på gjennomført medvirkningsprosess ved vurdering av endringer til utomhusplanen.

Illustrasjonsplanen skal ikke forstås som detaljert, og er ikke bindende for avgrensing eller plassering av funksjoner, møblering, vegetasjon og blå løsninger.

Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for planområdet i målestokk (1:200) som viser følgende:

- Gang-, sykkel- og kjørearealer
- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Eiendomsgrenser
- Lekeplasser
- Adkomst
- Varelevering
- Parkering
- Beplantning
- Sykkelparkering
- Støytiltak
- Renovasjonsløsning
- Belegg og kantstein
- Slukplassering
- Terrenghøyder, eksisterende og framtidige
- Flomvei
- Snøopplag
- Nedkjøring/ innkjøring (BB) til p-kjeller
- Belysning
- Møblering
- Vindskjerming
- Overvannshåndtering blå/grønne løsninger

Felt BK1, BK2 og GT2 kan trekkes ut av den samlete utomhusplanen, dersom området ikke er modent for utvikling samtidig med øvrige arealer. Det skal da lages en egen samlet utomhusplan for BK1, BK2 og GT2 når området er modent. Felt B/F/K og SF3 omfattes ikke av krav til felles utomhusplan.

§ 4 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Boligbebyggelse (B, BB, BK1, BK2)

Uteoppholdsareal på bakkeplan og takplan for feltene BB, BK1 og BK2 skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan Tolvsrød torg (06.08.2021) og § 3.4.

Felt B
Felt B er en del av eksisterende uteareal til bolig. Innenfor arealet er det frisiktssoner. Det tillates ikke tiltak i frisiktssonen, jf §7.1.

Felt BB
Innenfor felt BB tillates det oppført blokkbebyggelse med flatt tak. Minimum 40 % av alle boenheter på bakkeplan skal være på minimum 90 m^2og ha direkte utgang til privat hagearеal. Privat hageareal kan skjermes i henhold til illustrasjonsplan ved bruk av vegetasjon. Hver bygning skal fremstå sammensatt av to eller flere volumer med ulik farge og høyde.

Innenfor sone BBa og BBb skal minimum 50% av hver bygning oppføres i 3 plan og maksimum 50 % i 4 plan. Innenfor sone BBc skal minimum 25% av hver bygning oppføres i 3 plan, maksimum 75 % i 4 plan. Grense for byggehøyde/ trapping kan justeres innad 1 m i hver retning, dog ikke utenfor byggegrensens ytre grense. Bygningskroppene skal åpnes opp med sprang i fasaden, inntrukne balkonger og bruk av balkonger. Fasadesprangene skal minimum være 1,0 meter.

Takflatene med 3 plan innenfor sone BBa og BBb og 4 plan innenfor sone BBc tillates benyttet til terrasser. Det tillates åpent rekkverk med høyde 120 cm, og skal være tilbaketrukket fra gesims.

Heis og avkast tillates inntil 2 meter over maks byggehøyde. De skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge og være tilbaketrukket minimum 2 meter fra fasadeliv. Maks bebygd areal (% BYA) for BB= 45 %. Utenfor byggegrense mot nord/ Hyllveien tillates etablert inn-/ nedkjøring til p-anlegg.

Det skal etableres en gangforbindelse mellom GT1 til Hyllveien, og fra GT1 til LEK1, gjennom BB, jf. bestemmelsesområde 3 og 4. Areal til gangveg skal ikke fratrekkes ved beregning av tomteareal til %BYA.

Felt BK1 og BK2
Innenfor områdene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse –,rekkehus med saltak. Fasadene skal brytes opp i minimum 3 vertikale inndelinger ved bruk av farger, materialbruk og/ eller høyder. Bygningskroppene skal åpnes opp med sprang, inntrukne balkonger og bruk av balkonger. Fasader skal fargesettes med trematerиale tilpasset områdets palett, og det skal forekomme tydelig fargevariasjon mellom boenhetene i fasade.

Maks mønehøyde er 11 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Maks gesimshøyde er 9 meter.

Maks bebygd areal (% BYA) for B2 = 35 %
Maks bebygd areal (% BYA) for B3 = 40 %

§ 4.2 Sentrumsformål (SF1-SF3)
Uteoppholdsareal på bakkeplan og takplan for feltene SF1, SF2 og SF3 skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan Tolvsrød torg (06.08.2021) og § 3.4.

Innenfor sentrumsformål tillates forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor og bevertning. Det tillates inntil 3600 m^2 BRA forretning.

Felt SF1
Det tillates forretning, bevertning og privat/offentlig tjenesteyting i plan 1. I plan 2 tillates kun privat/offentlig tjenesteyting innenfor bestemmelsesområde #1. I plan 3 tillates kontor og privat/offentlig tjenesteyting innenfor bestemmelsesområde #1. Plan 1 skal ha besøksintensiv virksomhet. Det tillates bolig, kontor og tjenesteyting i øvrige arealer.
Maks bruksareal (BRA)=9000 m^2.

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Maks byggehøyder fremkommer på plankartet og skal sikre avtrapping av bebyggelsen. Grense for byggehøyde/ trapping kan justeres inntil 0,5m internt innenfor formålet, men ikke slik at avstander mellom bygningsdeler som definerer k+35 reduseres.

Balkonger kan plasseres fritt i fasaden for å styrke variasjon og estetikk, men ikke i strid med § 3.2.

Bebyggelse skal ha flatt tak. Det tillates at fasadelivet trekkes opp inntil 1,4 meter over maks gesimshøyde, for å danne et tett støyskjermene rekkverk mot utearеal på tak. Takflater som ikke benyttes som takhage skal være grønne og ha fordrøyende effekt.

Heis, trapp og avkast tillates inntil 2 meter over maks byggehøyde. De skal underordne seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge, og være tilbaketrukket minimum 2 meter fra fasadeliv.

Felt SF2
Det tillates forretning, bevertning, kontor og tjenesteyting i plan 1.
Det tillates bolig, kontor og tjenesteyting i øvrige plan.
Maks bebygd areal (% BYA) = 50 %

Maks byggehøyde fremkommer på plankartet. Byggehøyde er todelt innenfor feltet. Nordre del

har maksimal byggehøyde kote +48, søndre del har maksimal byggehøyde kote +51.

For å understøtte byggets vertikalitet skal det benyttes fasademessige grep, herunder overliggende balkonger og/ eller glassfelt over flere etasjer. Mellom nordre og søndre del iht. høydeavtrapping skal det benyttes en tydelig endring i fasadeuttrykk for å forsterke kontrasten mellom de to bygningsdelene.

Takflatene skal være grønne og ha fordrøyende effekt.

Heis og avkast tillates inntil 2 meter over maks byggehøyde. De skal underordnet seg bygningenes hovedform, dimensjoner, materialbruk og farge, og være tilbaketrukket minimum 2 meter fra fasadeliv.

Felt SF3
Det tillates forretning, bevertning og tjenesteyting i plan 1.
Eksisterende og godkjente boenheter tillates i øvrige plan. Ved søknad om endring i boenheter skal uteoppholdsareal og parkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser være sikret.
Maks bebygd areal (% BYA) = 85 %
Maks mønehøyde 11 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, offentlig eller privat tjenesteyting/ forretning/kontor/bevertning (KBA)
Uteoppholdsareal på bakkeplan for felt KBA skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan Tolvsrød torg (06.08.2021) og § 3.4.

Innenfor området tillates det oppført et torgbygg med saltak. Torgbygget skal være et transparent byggverk i tre og glass, som henvender seg ut mot de omliggende fellesarealene. Torgbygget skal gjennom fysisk utforming skape gode oppholdsrom og bygge opp under torget som en sosial møteplass.
Maks bebygd areal (BYA) = 65%.

Maks mønehøyde er 9 m - og maks gesimshøyde er 6 over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det tillates offentlig eller privat tjenesteyting – kulturinstitusjon/ vel og bydelshus, servering/bevertning/kafe og restaurant og kontor, samt forretning i form av mindre virksomheter rettet mot torgfunksjonen. Kontor tillates ikke i første etasje.

Solforhold på tilgrensende torg og lekeareal skal legges til grunn for plassering av torgbygget innenfor felt KBA.

Endelig utforming og plassering av torgbygg skal redegjøres for, dokumenteres og godkjennes av utvalg for plan og bygg.

Minimum 50% av innbygd areal skal forbeholdes allhus/samfunnshus funksjoner.

§ 4.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/forretning/kontor (B/F/K)
Maks bebygd areal (% BYA) = 35 %
Maks mønehøyde 9 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved søknad om endring i boenheter skal uteoppholdsareal og parkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser være sikret.

§ 4.5 Lek (LEK1, LEK2 og LEK3)
Uteoppholdsareal for lekeplass LEK1, LEK2 og LEK3 skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan Tolvsrød torg (06.08.2021) og § 3.4. Utvikling av arealene skal ses i sammenheng med torg og gatetun arealene.

Utforming og programmering av lekeplassene kan fravikes, men ikke uten at tilsvarende løsninger i kvalitet og funksjon opprettholdes jf. bestemmelse §3.4.

Arealene skal framstå som grønne.

LEK1
Arealet skal være felles nærlekeplass for beboere innenfor planområdet.
Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år og skal opparbeides med variert lek som inneholder klatring, balanse, huske, hytte, natur- og sanseopplevelser, rolle- og sandlek og opphold med ulike benker/bord.
Det skal benyttes elementer som belysning, møblering, beplantning, kunst mv. for å skape et miljø som innbyr til opphold for både barn og voksne.

Området skal fysisk og visuelt skjermes mot Parkering (P2). Det skal etableres vegetasjonsskjerm mot gbnr 140/329.

LEK2
Arealene skal være områdelek for planområdet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år og skal opparbeides for variert lek og skal inneholde buldring, balanse/mobilitet og hopping på trampoliner.

LEK3
Arealene skal være områdelek for planområdet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn og

ungdom i alder 6-12 år og skal opparbeides for variert lek og skal inneholde ballspill, parkour, fartslek/huske i tillegg til gressflate til avslapning, uteopphold med pergola, møblering og grill.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, 2 og 14)

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende formål skal være offentlige
Kjøreveg KV1- KV3
Fortau F1 og F3
Torg TO
Gang-/sykkelveg GS1-GS6
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – grøntareal
Kollektivholdeplass KH

§ 5.2 Gatetun (GT1-GT5)
Gatetun GT1-GT5 skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan Tolvsrød torg (06.08.2021) og § 3.4. Gatetunene skal være felles for beboere innenfor planområdet, men skal gjøres tilgjengelige for alle.

GT1-GT2
Feltene har til hovedhensikt å betjene myke trafikanter internt i planområdet og sikre koblinger til tilliggende veinett. Det tillates trafikkert ferdsel ved inn- og utflytting og annen nødvendig betjenende trafikk. Det tillates etablert felles møteplasser for beboerne innenfor formålet. Feltene skal opparbeides i sammenheng med GS5, GS6 og TO med tanke på materialbruk, belysning mv. slik at arealene fremstår for og tillater lek, men som også sikrer fremkommelighet og drift.
Overgang til kjørearealer skal være tydelig markert.

GT3, GT4, GT5
Feltene skal gjennom utforming og materialvalg opparbeides som en integrert del av torget (TO) i materialbruk, belysning mv. slik at arealene fremstår for og tillater lek, men som også sikrer fremkommelighet og drift. Overgang til kjørearealer skal være tydelig markert. Grunnen må dimensjoneres for tunge kjøretøy. Det tillates gjennomkjøring i GT3 for varelevering og renovasjon. Flomvei skal krysse feltene.

§ 5.3 Kjørevei (KV4-KV5)

Kjøreveiene skal være felles for hele planområdet.
Fra KV4 skal det sikres atkomster til eiendommer i henhold til plankartet. Fra KV5 kan det etableres atkomst til P3. KV5 skal benyttes som atkomst til anleggsvirksomhet innenfor SF2 av hensyn til sikker kobling mellom SF1 og LEK1. Vegarealene eller tilstøtende formål skal utformes slik at overgang til tilstøtende arealer blir tydelige, sikre og med estetiske kvaliteter.

Maks 46 boenheter kan ha adkomst via Hyllveien og KV2.

§ 5.4 Parkering (P1, P2, P3)
Parkering P1, P2 og P3 skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan Tolvsrød torg (06.08.2021) og § 3.4.

Parkeringsarealene skal innenfor eget formål eller tilstøtende formål være avgrenset mot omkringliggende flater på bakkeplan vha. vegetasjon, kantstein, belysning eller andre miljøskapende elementer for å hindre at arealene fremstår utflytende, og slik at de bidrar til et attraktivt område.

Besøksparkering for forretning, bevertning og tjenesteyting kan løses som overflateparkering innenfor: P1: inntil 30 plasser. Plassene skal lokaliseres samlet innenfor feltet, tilliggende til og med direkte adkomst fra KV4.
P2: Inntil 11 plasser som besøksparkering for bolig kan løses som overflateparkering innenfor P2.

P3: inntil 30 plasser, med adkomst fra KV5.
Ytterligere behov for besøksparkering skal løses i parkeringsanlegg.

§ 5.5 Annen veggrunn
Arealene skal benyttes til snøopplag, grøftearealer, tekniske anlegg etc. Det tillates ikke elementer som hindrer sikt innenfor frisiktssonene som dekker formålet. Formål Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være offentlig areal.

§ 5.5 Kollektivholdeplass (KH)
Kollektivholdeplass KH er offentlig. Kolektivholdeplass skal opparbeides med leskur og av- og påstigningsareal for tilgrensende kantstopp i kjørevei KV1.

§ 5.6 Torg (TO)
Torg TO er offentlig. Torg TO skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan Tolvsrød torg (06.08.2021) og § 3.4.

Innenfor arealet skal det tilrettelegges med vann- og strømuttak.

§ 6 Grønnstruktur (pbl. § 12-5, 3 og 14)
§ 6.1 Vegetasjonsskjerm (GV1 og GV2)
Vegetasjonsskjerm GV1 og GV2 skal opparbeides i samsvar med Illustrasjonsplan Tolvsrød torg (06.08.2021) og § 3.4.

GV1 og GV2 skal være grøntarealer som inngår som en del av torgområdet. Arealene skal opparbeides med vegetasjon og skal inngå som en del av overvannshåndteringen.

§ 7 Hensynssoner (pbl .2-6 jfr. §11-8)

§ 7.1 Frisikt (H140)
Innenfor frisiktsonene tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners plan.

§ 7.2 Sone med særlige angitte hensynssone – bevaring naturmiljø (H560)
Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Innenfor hensynssonen tillates opparbeidelse av F4, KV4 og P2 med faste dekker. Opparbeidelse av lekeplass skal tilpasses rotsonen og dryposonens utbredelse. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndig arborist og godkjennes av kommunen.

§ 7.3 Andre sikringssoner (H190)
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til hovedledninger, og det kan ikke gjennomføres tiltak uten godkjenning av Tønsberg kommune ved kommunalteknikk. Det skal sikres atkomst til drift og vedlikehold av ledninger innenfor sonen.

§ 8 Bestemmelsesområder

§ 8.1 Formål i S1 #1
I plan 2 tillates kun privat/offentlig tjenesteyting innenfor bestemmelsesområde #1.
I plan 3 tillates kontor og privat/offentlig tjenesteyting innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 8.2 Parkeringsanlegg # 2
Det tillates etablert parkeringsanlegg under bakken. Det tillates to nedkjøringer til p-anlegg; en innenfor S1 med adkomst fra KV4, og en innenfor BB med adkomst fra Hyllveien.

§ 8.3 Gangpassasje #3 og #4
Det skal etableres gangpassasjer gjennom BB med minimumsbredde 3,5m. Endelig plassering kan justeres gjennom utomhusplan. Gangpassasjene skal gjøres tilgjengelige for alle.

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

§ 9.1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Geoteknisk rapport iht. § 3.6
- Kommunalteknisk plan iht. § 3.7
- Utomhusplan iht. § 3.15
- Anleggsplan iht. § 3.13
- Skiltplan iht. § 3.14
- Miljøteknisk grunnundersøkelse iht. § 3.12
- Notat fra medvirkningsprosess iht. § 3.4
- Redegjørelse av støyforhold iht. § 3.5

§ 9.2 Rekkefølgekrav
SF1 – Byggetrinn 1
Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor SF1 skal LEK1, KV4, KV5, F2, F4, GT3, GT5, RA2, GV2 og GS6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før kjørevei KV5 kan tas i bruk skal garasjeadkomster fra KV5 saneres.

SF2
Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor SF2 skal TO, bygg i KBA, GS5 og LEK2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

BB
Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor BB skal LEK3, GT1, RA1 og gangpassasjer i bestemmelsesområde #3 og #4 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

BK1 og BK2
Før det gis igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor BK1 og BK2 skal GT2, F3 og LEK3 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Generelt
Kantstopp
Før det gis igangsettelsestillatelse innenfor planområdet skal kantstopp for buss være opparbeidet eller sikret opparbeidet på begge sider av KV1. Kantstoppene skal opparbeides med leskur og av- og påstigningsplass.

Områdelekeplass
Før det gis igangsettelsestillatelse for boenhet som er innslagspunkt for krav til områdelek utenfor planområdet (90, 120) skal områdelekeplass være ferdig opparbeidet.

Eik
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor hensynssonen H560 knyttet til opparbeidelse av lekeplass LEK1 og infrastruktur F4, KV4 og P2 skal:

- Krona på treet måles inn, dryppsone avklares og gjengis i utomhusplan
- Rotens omfang kartlegges så langt det er formålstjenelig
- Treet takseres iht VAT19.
- Anleggsplan være oppdatert med inngjerding av treet

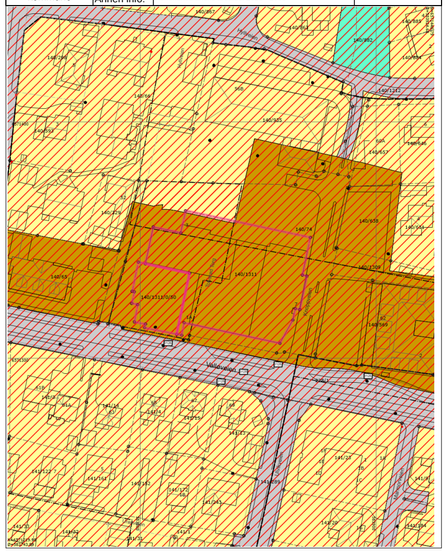
Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 1311	Fnr: 0	Snr: 31
Adresse:	Tolvsrød torg 3 3152 TOLVSRØD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

N

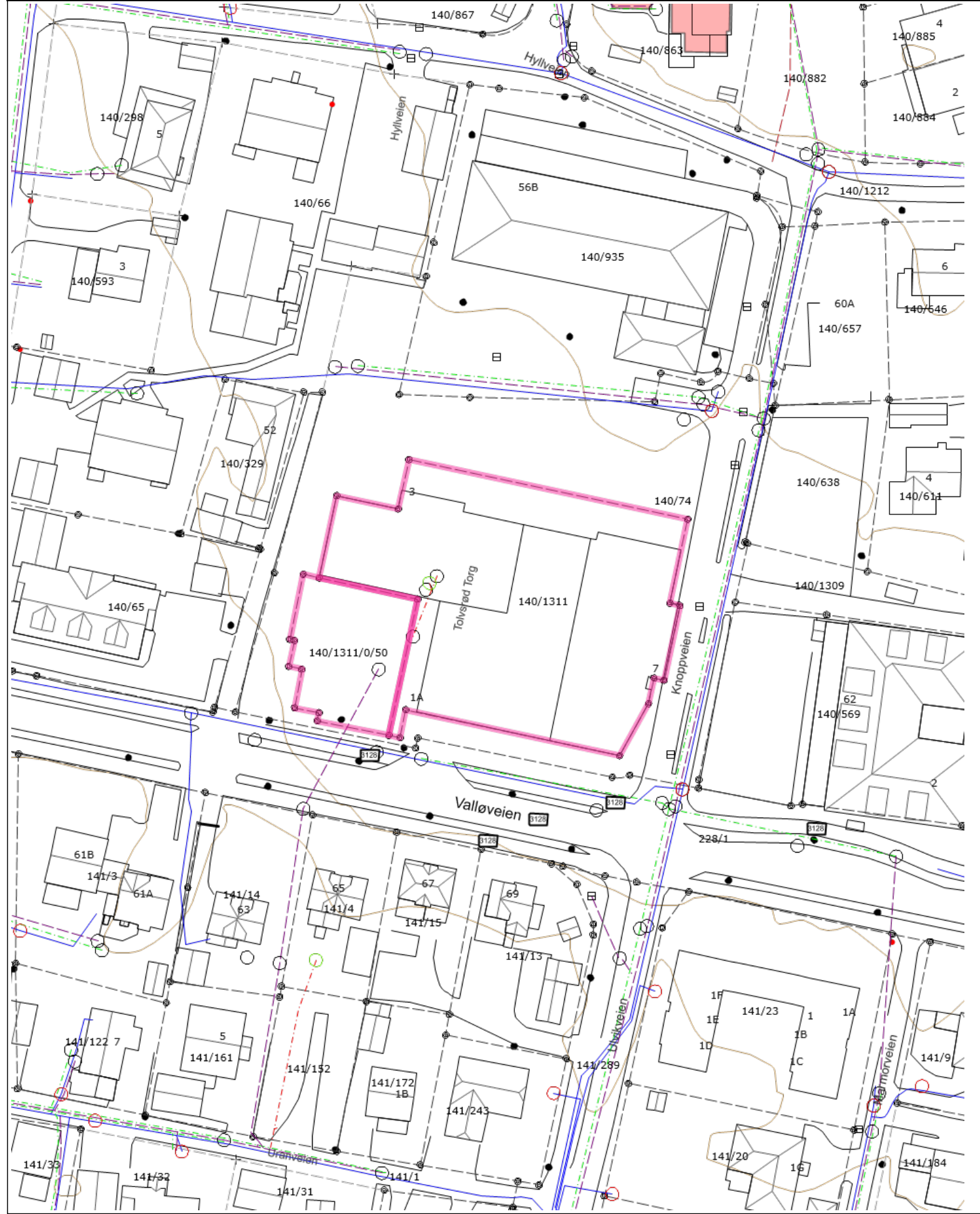
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Merket sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Annen fare
- Veg - Nåværende
- Høydekurve
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntil bygg
- Vegbom
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for støysoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummermedsnr.
- Skap
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål - Nåværende
- KpOmråde gjeldende

Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					N
	Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 1311	Fnr: 0	Snr: 31	Målestokk 1:1000
	Adresse:	Tolvsrød torg 3 3152 TOLVSRØD				
	Annen info:					



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 26/27648

Vedtaksdato	**Saksnummer**
11.03.2026	384/26

KB Arkitekter AS
Bulls gate 2 A
3110 TØNSBERG

Valløveien 58 og 56 A - 140/594, 140/74, 140/715 og 140/639 med flere - oppføring av nærings- og leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur - midlertidig brukstillatelse

Søker:	KB Arkitekter AS, Bulls gate 2 A, 3110 TØNSBERG	
Tiltakshaver:	TOLVSRØD EIENDOM AS, c/o Folksom AS, 3103 TØNSBERG	
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**
	140	1311
Bygningsnummer:	301325615	
Bruksenhet:	Tolvsrød Torg 3 – 2 til 5. etasje. (H0201 til H0206, H0301 til H0306, H0401 til H0407 og H0501 til H0503)	
Tiltakets formål:	Nærings- og leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur	
Tiltakets art:	Nybygg	
Arkivsaksnummer:	25/11175	
Vedtaksnummer:	Rammetillatelse	UPB 041/24
	Igangsettingstillatelse 1	DPB 840/24
	Igangsettingstillatelse 2	DPB 1655/24
	Midlertidig brukstillatelse	DPB 178/26
	Midlertidig brukstillatelse	DPB 384/26

Med hjemmel i plan- og bygningsloven 2008 § 21-10 utferdiges midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter:
   - boligbygg A, plan 2-5, adresse: Tolvsrød Torg 3

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen oppgitt datoer, vil kommunen vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	11.03.2026	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,*

V E D T E K T E R

for

Sameiet Tolvsrød Torg 1-11
(org. nr. 937 284 268)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 26.01.2026

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Tolvsrød Torg 1-11.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.01.2026

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 42 boligseksjoner samt 8 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 140, bnr. 1311 i Tønsberg kommune.
Snr. 50 består av garasjekjeller med kommersielle parkeringsplasser.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter
- Bod – 42 boder i kjeller til boligseksjonene
- Uteparkeringsplass til snr. 50

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken fastsettes på basis av boligseksjonens areal BRA-i, eksklusive terrasse/balkong og tilleggsdeler og BRA på næringsseksjonene.

Fellesfasiliteter beliggende på fellesareal, slik som fellesrom, sykkelparkering og uteareal, kan benyttes av seksjonseiere i sameiet. Det vil bli utarbeidet egne ordensregler for disse fellesfasilitetene.

Det vil i neste byggetrinn av Tolvsrød torg bli en utvidelse av underjordisk parkeringsareal i flukt med sameiets parkeringskjeller. Jfr. tinglyst erklæring - 2026

Det vil bli etablert et realsameie (driftsforening) for arealer og eiendom som er felles for alle eiendommene tilknyttet Tolvsrød torg. Fellesarealene vil blant annet bestå av adkomstveier, lekeplasser, sykkelparkering, avfallsanlegg, uteoppholdsarealer, plener, trær, beplantning og belysning. Endelig omfang vil bli klart gjennom detaljprosjektering.

Felles avfallsanlegg er nedgravde beholdere. Avfallsanlegget er dimensjonert for å håndtere fremtidige boliger som etableres i forbindelse med utbygging av Tolvsrød torg.

Realsameiet (driftsforening) vil også være eier av felles bergvarmeanlegg, herunder varmepumper og kollektorer, som vil levere varmtvann for tappevann og oppvarming til eiendommene. Anlegget vil være plassert i fellesarealet i Sameiet Tolvsrød Torg 1-11 Jfr. tinglyst erklæring (21.01.26).

Realsameiet (driftsforening) vil ikke inkludere gang- og sykkelveier o_GS5 og GS6 samt torget o_TO som være offentlig eiet og driftet. Jfr reguleringsbestemmelsene.

Realsameiet (driftsforening) vil driftes og styres av et styre som vil bestå av representanter fra hvert av sameiene. For de sameiene som har både næring og boligseksjoner skal det være en representant fra hhv. bolig og næring.

Overføring av eiendomsrett til eiendeler som inngår i realsameie (driftsforening) planlegges å finne sted når alle leilighetene i prosjektene er solgt og felles utomhus arealer får eget gnr/bnr. I mellomtiden vil det etableres og tinglyses rettigheter på de aktuelle arealene, hvor ansvaret for drift og vedlikehold vil administreres av en driftsforening. Alle kjøpere plikter fra overtakelse av sin del å være medlemmer av realsameiet (driftsforeningen). Realsameiet (driftsforeningen) overtar fellesarealene for drift og vedlikehold, med ansvar for kostnadene, etter hvert som driftsarealene ferdigstilles.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte av seksjoner betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, solskjerming, solcellepanel, markise o.l.

- Oppsetting av skilt/profilering/markise for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt/profilering/markise kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom skilting på fasade ikke er i strid med kommunens retningslinjer kan ikke styret nekte oppsetting av dette.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Dersom ettermontering av utvendig solskjerming skal det benyttes valgt type Zip screen/markise med dukfarge 118112 Black sand (Proscreen Zip) eller tilsvarende. Kasse, endelokk, sideføringer, bunnprofil og andre elementer levers i farge RAL7021. Plassering av all type solskjerming skal monteres etter anvisning fra styret.

(6) Sameiet/seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i næringslokalene i Sameiet kan drives næringsvirksomhet i og utenfor lokalene (gateplan/torgplan/parkeringsområde) i tråd med bestemmelser/vedtekter regulert av kommunen/det offentlige. Næringsvirksomheten kan medføre ulemper i form av støy, lukt, trafikk, vareleveranser mv.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra hjemmelshaver(e) til næringsseksjon(ene) som utgjør næringslokalene i sameiet. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

(7) I 2. og 5.etasje i bygg A og bygg B er det privat- og felles uteoppholdsareal på takhager. Leilighetene i 2. og 5.etasje som ligger ut mot felles takhage har eget privat uteoppholdsareal skjermet fra fellesarealer med fysisk avgrensning. Felles takhager er felles uteoppholdsareal for alle boligseksjonseierne i sameiet. For felles uteoppholdsareal i 2.etasje vil næringsseksjonen ha bruksrett. Jfr. vedlagte bruksrettsplan.

(8) Det er felles sykkelparkering på fellesarealet i kjeller. Det er totalt 38 sykkelplasser hvor 10 plasser er forbeholdt næring.

(9) Garderobeanlegg beliggende i kjeller er forbeholdt næring med eksklusiv rett. Kostnader til drift og vedlikehold skal betjenes av næringsseksjonene.

(10) På uteareal som ligger på betongfundament (taket) til underliggende etasje, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på underliggende etasje, eksempelvis slik som skader på membranen som fører til lekkasjer i underliggende etasje. Foretar en seksjonseier likevel slike tiltak som beskrevet i første ledd, er vedkommende ansvarlig for skaden og kostnadene ved utbedring av skaden inkludert eventuelle følgeskader.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering
Parkeringsplassene i garasjekjeller eies av snr. 50.
Parkeringsplassene på uteareal er tilleggsdel til snr. 50.
Drift og vedlikehold av snr. 50 (garasjekjeller med tilleggsdel, samt nedkjøringsrampe og port) dekkes i sin helhet av seksjonseier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper

ulemper. Vedlikeholdspliktens omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. Eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnad oppvarming (fra bergvarme) fordeles etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punkt 6.

(3) Fellesutgifter knyttet til de arealer som i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, dekkes av de seksjonene som omfattes i henhold til den forholdsmessige sameiebrøk disse seksjonene imellom. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse fellesarealene.

(4) Følgende kostnader skal dekkes av næringsseksjonene, jfr. Avsnitt (3) over:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjonene.
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og garasjeport som gjelder næringsseksjonene.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene.
- Snøbrøyting, strøing, renhold av fortau og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene. Jfr pkt 1-2 tredje kulepunkt.
- Kommunale avgifter

(5) Følgende kostnader skal dekkes av boligseksjonene, jfr. Avsnitt (3) over:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen

- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og port system som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bod arealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Vaktmestertjenester for fellesarealer som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader til tilknytning og utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV o.l. i boligseksjonene
- TV/bredbånd.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av takterrasser (5.etg.), samt sluk, rør og membran knyttet til dette.
- Kommunale avgifter

(6) Følgende kostnader skal fordeles mellom alle seksjonene, jfr. Avsnitt (1) over:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Vedlikehold av teknisk rom.
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene.
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av tak, samt sluk, rør og membran knyttet til dette.
- Vedlikehold og drift av heisene
- Snøbrøyting, strøing, renhold av fortau og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn (som betjenes av både bolig og næring)
- Utbedringskostnader ved hærverk på fasade, herunder graffiti.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

7-1 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 ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha totalt 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Et av styrets medlemmer bør være representert fra næringsseksjonen. Styremedlemmer skal fortrinnsvis søkes valgt inn i Realsameiet (driftsforening) Tolvsrød torg for å representere sameiet, se pkt. 8-3.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 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.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift, herunder fastsettelse av budsjett og satser for fellesutgifter, engasjement av forretningsfører, regnskapsfører samt andre avtaleinngåelser for eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret i sameiet administrerer og forvalter også sameiets eierandel i Realsameiet (driftsforening) Tolvsrød torg på vegne av seksjonseierne.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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) 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.

9-3 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 9-2 (1).

9-4 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
- 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) 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

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 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.

9-10 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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) 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.

9-11 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. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) 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.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Midlertidig bestemmelse i byggetiden for prosjektet Tolvsrød Torg. I byggeperioden frem til ferdigstillelse av siste byggetrinn, har utbygger rett til nødvendig adkomst over og bruk av sameiets eiendom i forbindelse med utbyggingen, herunder adkomst gjennom parkeringsareal i kjeller jfr..erklæring. Utbygger kan da pålegge seksjonseiere midlertidig eller permanent flytting av adkomster utomhus og kjørebaner, parkeringsplasser og boder i kjeller. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Tolvsrød Eiendom As (eller det selskap som eier rettighetene).

Når eiendommen er tinglyst seksjonert, vil det bli utstedt en erklæring på snr. 50 som gir snr. 1-49 rett til adkomst over denne seksjon.

Søknad om seksjonering

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg	Postb. 2410, 3104 Tønsberg	Britt Jorunn Næss

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tolvsrød Eiendom As	919 278 250	ingmar.swanink@folksom.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Storgaten 32	3126	Tønsberg	450 33 755

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3905	Tønsberg	140	1311	

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

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 278 250	Tolvsrød Eiendom AS	1/1

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

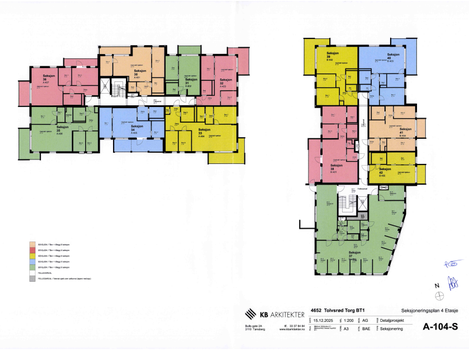
Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samlescksjon bolig; SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nevneren skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1234		13	B	73	B	25	B	81	B	37	N	182		49	B	109	B
2	N	148		14	B	76	B	26	B	73	B	38	B	81	B	50	N	1525	G
3	N	195		15	B	63	B	27	B	76	B	39	B	73	B	51			
4	N	89		16	B	43	B	28	B	63	B	40	B	76	B	52			
5	B	68	B	17	B	68	B	29	B	43	B	41	B	63	B	53			
6	B	85	B	18	B	40	B	30	B	68	B	42	B	43	B	54			
7	B	96	B	19	B	55	B	31	B	40	B	43	B	118	B	55			
8	B	60	B	20	B	96	B	32	B	55	B	44	B	105	B	56			
9	B	90	B	21	B	60	B	33	B	96	B	45	B	107	B	57			
10	B	72	B	22	B	90	B	34	B	60	B	46	B	81	B	58			
11	N	375		23	B	72	B	35	B	90	B	47	B	73	B	59			
12	B	81	B	24	N	182		36	B	72	B	48	B	76	B	60			

Sum tellere: 2035 2042 Nevner = 2038 2042

Dato 16/12 - 25 Innsenderens underskrift

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





A-104

4602

Tolvsrød Torg BT1

Plan 4 Etasje

Tolvsrød torg

KB ARKITEKTER

A-104

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 uteanrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utenders 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 forbindelse med overtakelsen.

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard 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!

Huseiere.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 o.l. 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)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 25.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no