

Tolvsrød torg 7

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Tolvsrød torg 7

Prisantydning	5 190 000
Omkostninger	136 040
Totalpris	5 136 040
Fellesutgifter	2 537 pr. mnd.
Bruksareal	68,0 m²
BRA-I	63,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	5,0
Soverom	2
Etasje	4
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 579 m²
Byggeår	2026

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Tolvsrød torg 7

Velkommen til nye og svært flotte Tolvsrød Torg som akkurat har åpnet dørene!

Nå har du muligheten til å sikre deg en leilighet i en av de øverste etasjene - med flott utsikt mot Oslofjorden og varmende morgensol i tiden fremover.

Dette er en helt ny, ubrukt leilighet med påkostede valg og tidsriktig interiør.

Kort fortalt:

- Svært god romfølelse med lyse oppholdsrom (alle med sjøutsikt) samt hele 3,2 meters himlingshøyde
- Flott kjøkken fra Svane med integrerte hvitevarer fra Siemens
- 2 gode 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 i kjeller (leie kr 900,-/mnd)
- Flytt rett inn i ny leilighet!

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!













Beliggenhet

Velkommen til Tolvsrød som er et populært og attraktivt boligstrøk.

Leiligheten er beliggende på selve Tolvsrød Torg med gåavstand til skole, barnehager, hyggelig kafé samt dagligvareforretning i samme bygg (Extra). På Tolvsrød finner du ulike butikker, spisesteder med mer. Et særdeles barnevennlig og trivelig boligområde!

Kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nærheten. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Kort vei til deilige strender/badeplasser på Ringshaug/Skallevold, samt småbåthavn på Vallø Marina. Gode bussforbindelser til/fra Tønsberg sentrum.

Tolvsrød torg 7

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	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

Skoler

Prestørød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Sandåsén skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	20 min 1.8 km
Prestørød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	11 min 1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	4 min 2.2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	11 min 4.2 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



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

- 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	5 min 0.4 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min 0.7 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvsrød PostNord	1 min 0.1 km
Meny Tolvsrød	6 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

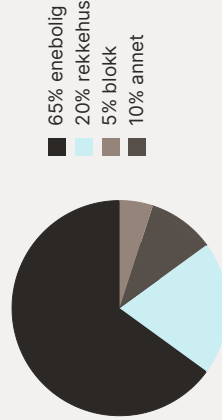


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	4 min 0.3 km
Tolvsrød Balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Level treningssenter	15 min
PDL Center Tønsberg	19 min

Boligmasse

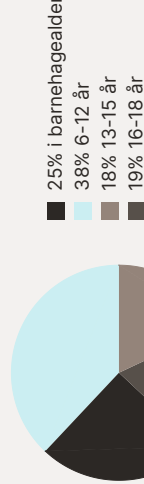


65% enebolig
20% rekkehus
5% blokk
10% annet

Varer/Tjenester

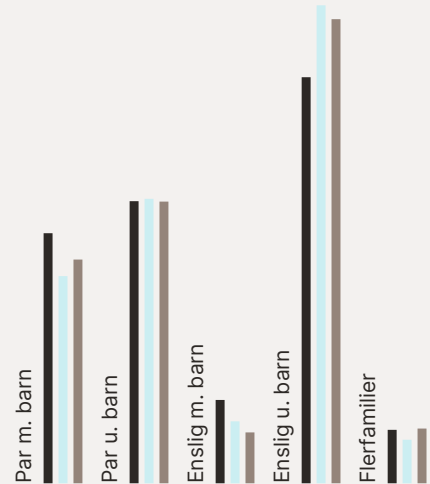
Tolvsrød Senter	0 km
Boots apotek Tolvsrød	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning



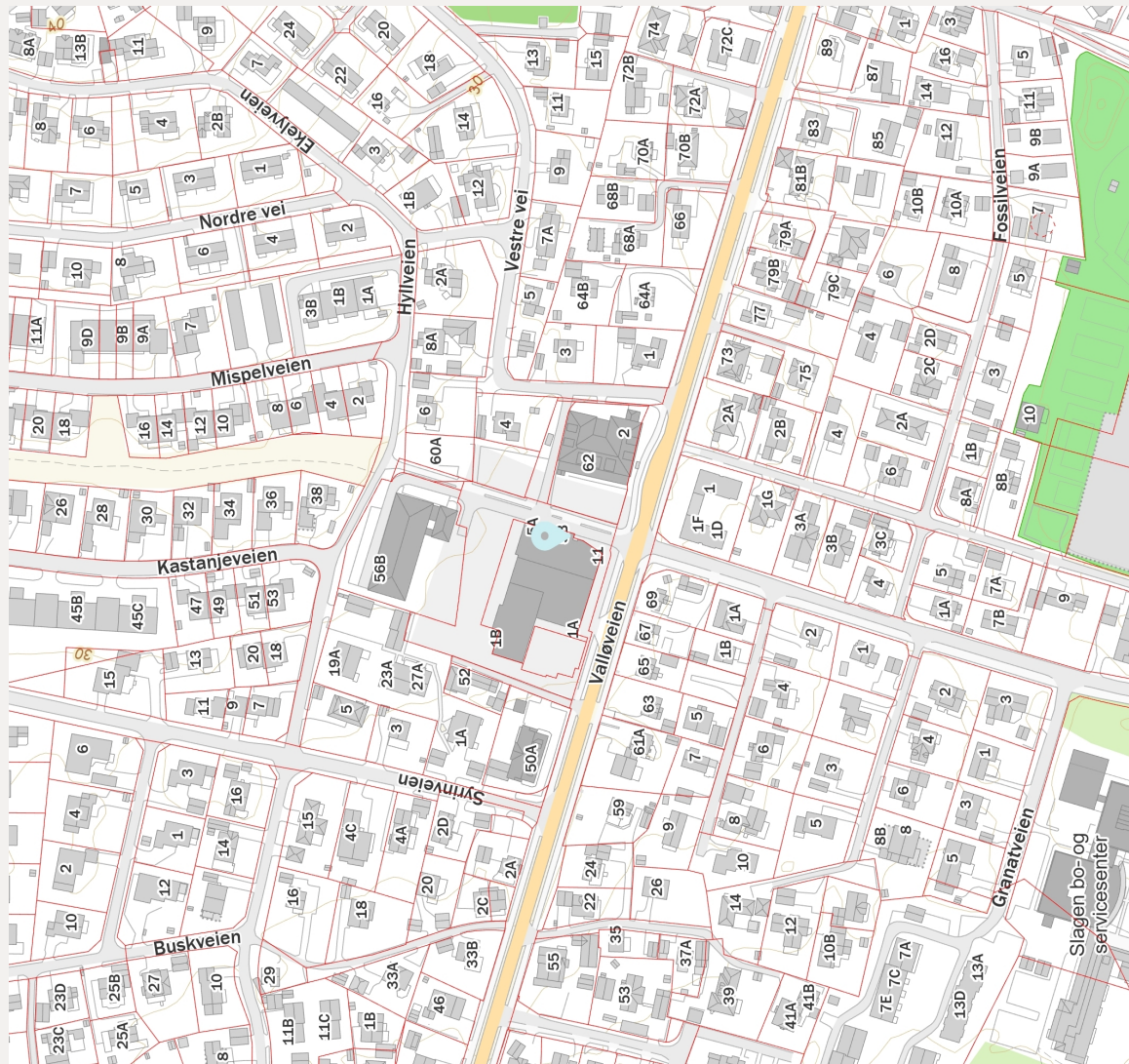
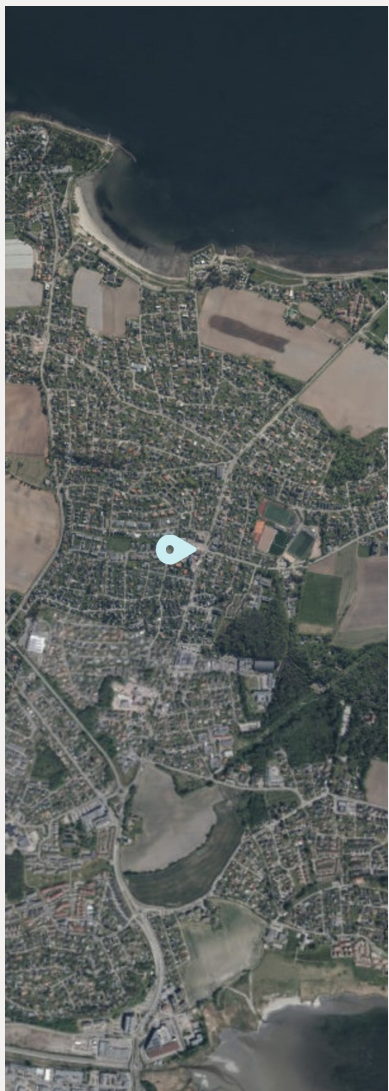
0%	Tolvsrød vestre/Gauterød	Tønsberg	Norge
44%			

Sivilstand

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



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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

Foruten felles inngang med porttelefon, trappe- og heisadkomst inneholder leiligheten i 4. etasje:
Gang med takhøy skyvedørsgarderobe, bod, kjøkken med innredning fra Svane med integrerte hvitevarer fra Siemens og åpen løsning mot stua, stue med utgang til balkongen, samt komplett bad og 2 soverom.
Balkong med stikkontakt og utelampe.

1 tilhørende bod i kjeller.

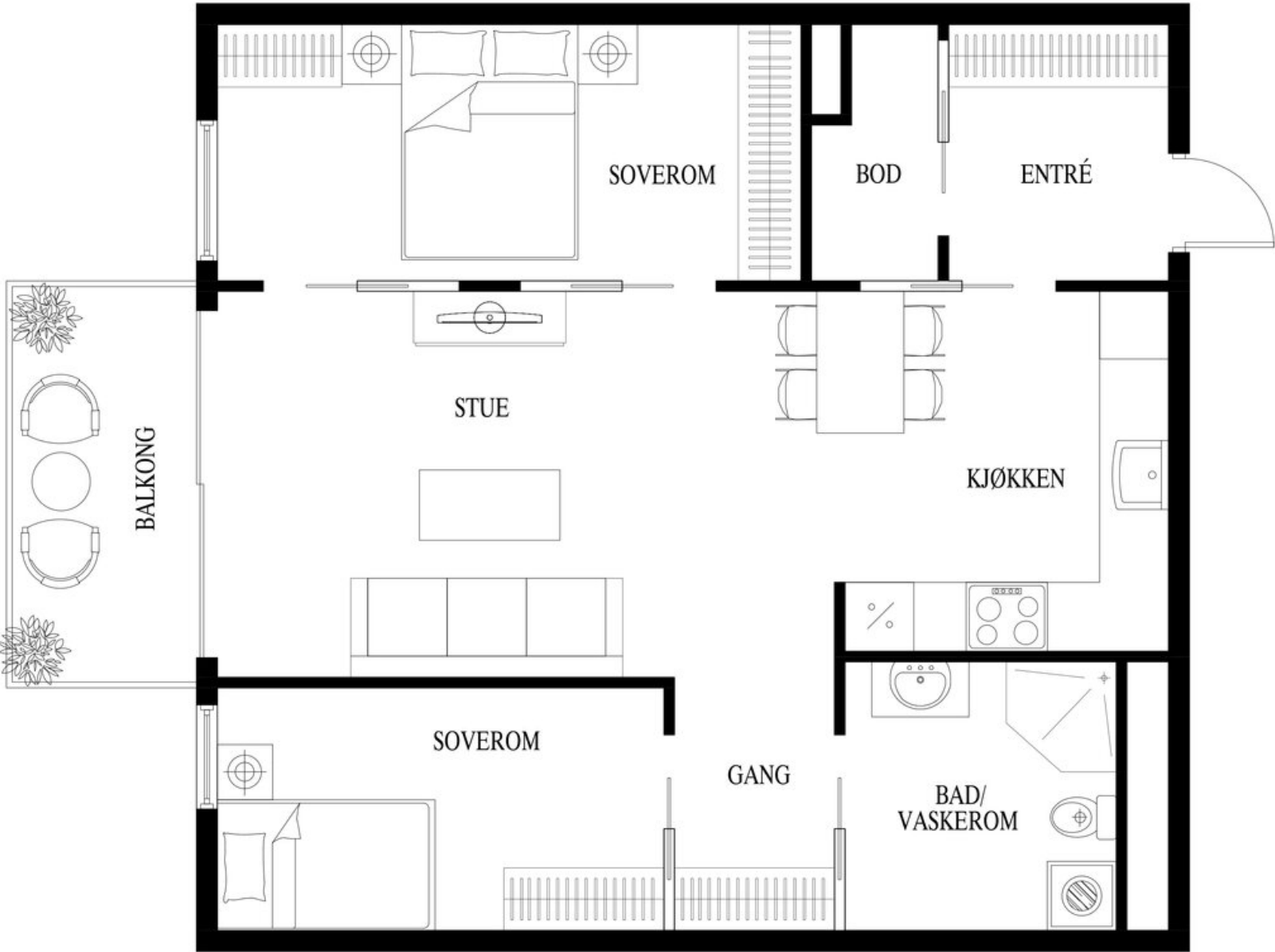
Fellesareal og hele tre takterrasser til bruk for beboerne i sameiet, samt til bruk for de som jobber der og for privat uteoppholdsareal.
Felles garasjekjeller med ca. 50 parkeringsplasser/sykkelparkering samt boder.
1. etasje består blant annet av butikker.
Felles nedgravd avfallsanlegg.

BRA 68,0 m²

BRA-I 63,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 5,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 68,0 m²

- BRA-i: 63,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

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

4. etasje:

BRA-i: 63 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bod, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA: 5 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Takhøyde i stue og soverom er målt til 3,2 meter.

Kjeller:

BRA-e: 5 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

Se vedlagte arealoppmålingsrapport 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 arealoppmålingsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 11.03.2026, datert 12.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners

Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Parkering

Det medfølger ingen parkeringsplass til leiligheten, men det er mulighet for å leie parkeringsplass.

Frem til kjeller under bygget er ferdig kan man leie midlertidig plass.

Det etableres stikkontakter ved sykkelparkeringer for lading av el-sykler med strømforbruk på fellesmåler.

I henhold til vedtekter for Sameiet Tolvsrød Torg 1-11 vil det i neste byggetrinn av Tolvsrød torg bli en utvidelse av underjordisk parkeringsareal i flukt med sameiets parkeringskjeller. Jfr. tinglyst erklæring - 2026. 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.

Utbygger opplyser om følgende:

På Tolvsrød torg tilbys p-plass til leie i parkeringskjeller. Det er også mulighet for elbillading på utendørsparkering.

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.

Parkering for beboere utendørs ved innflytting 1. byggetrinn:

Leie av p-plass tilbys utendørs for alle boligeiere. Pris kr. 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.

Parkering for beboere innendørs ved ferdigstillelse av Tolvsrød torg:

Når hele parkeringskjelleren er ferdig vil alle leiligheter kunne leie en fast plass innendørs i parkeringskjeller. Pris kr. 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.

Kunde- og besøksparkering:

Parkering for kunder og besøkende vil tilbys både utendørs på begge sider ved forretninger og innendørs i parkeringskjeller, når denne er ferdigstilt. Fra parkeringskjeller vil man ha direkte adkomst med heis/trapp til forretninger, helse og bolig. Det legges opp til gratis parkering de første 45 min.

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

seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger opplyser om følgende oppgraderinger utover standardlevering:

- Skyvedørsgarderobe med sotet speil i gangen.
- Spoter over kjøkkenbenk og spotskinne i taket i stue med dimmere.

Videre fremhever selger følgende tekniske installasjoner:

- Plejd appstyring av lys og varmekabler.

Andre forhold som selger ønsker å fremheve:

- Ny leilighet med takhøyde på 320 cm. i alle rom utenom bad og gang (noe lavere der på grunn av spotter i taket).

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

- Selger har ikke bebodd eiendommen.
- Planlagt videre utvikling av Tolvsrød Torg mot nord.

For mer informasjon henvises til selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felleseiet 2579,10 kvm.

Tomten er fellesareal.

Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til tinglyst seksjonering/vedtekter.

Flotte fellesarealer med stor takterrasse i 3.etasje mellom bygningene, samt flott

utsiktsterrasse/takterrasse på toppen av bygningen mot vest (Tolvsrød torg 3).

I følge utkast til vedtekter vil det bli etablert et realsameie 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 er klart gjennom detaljprosjekteringen. Realsameiet vil også være eier av felles bergvarmeanlegg, herunder varmepumper og kollektorer, som vil levere varmtvann for tappevann og oppvarming til eiendommene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.02.2026.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for oppføring av næring- og leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Ferdigstillelse byggetrinn 1.
- Avfallsplan.
- Sanitæranlegg.
- Gjenstående arbeid PEC elektro installasjon av ladesystem, anleggsgartnerfirma Strandmann AS landskapsutforming, Fjordtak taktekking (balkonger), GST Byggmontering AS tømrerarbeid, Fon Anlegg AS veg og grunnarbeider samt Bryn Byggklima AS ventilasjon og klima.
- Se utfyllende anmerkninger i den midlertidige brukstillatelsen som er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Tegning nærings og leilighetsbygg for 2023 foreligger ved meglers kontor.

Adgang til utleie

I henhold til vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisk gulvvarme på bad og vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Det er elektrisk punkt for elektrisk oppvarming på soverommet. I rom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke. Det er balansert ventilasjon i boligen.

Leiligheten og tappevannet varmes opp av varme fra felles bergvarmeanlegg. Vann til oppvarming og oppvarming av tappevann avregnes etter faktisk forbruk.

Energikarakter: A - Grønn.

Energiforbruket er ikke opplyst da eiendommen er ny og har ikke vært bebodd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris Prisantydning kr 5 190 000,- I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger: 129 750,00,- (Dokumentavgift) 9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte) 5 330 790,- 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. 2 537,- pr. mnd. Felleskostnader dekker blant annet felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, div. honorar og forretningsførsel, vedlikehold fellesareal, drift/vedlikehold av heis, vaktmester, rengjøring fellesarealer, strøm i fellesarealer, akonto oppvarmingskostnader og varmtvann, samt andre driftskostnader. Kostnad for oppvarming varme og varmtvann måles etter forbruk. Hver bod i kjeller leveres med stikkontakt for kjøleskap/fryser, forbruk på egen måler, dekkes over felleskostnadene og avregnes årlig etter faktisk bruk.	Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av selger ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette. Se forøvrig forslag til budsjett datert 16.04.2024 som er vedlagt i salgsoppgaven. Størrelse på fellesutgifter vil avhenge av de avtaler som sameiet til enhver tid inngår og det tas forbehold om endring i størrelse på fellesutgifter ved etableringen av sameiet og som følge av bestillinger/endringer som sameiet utfører. Fellesutgiftene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak med mer. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på ekstraordinært årsmøte. Kommunale avgifter Kr. 11 284,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk med kr. 22,21,- pr. m³ vann og kr. 31,56,- pr. m³ avløp. Som grunnlag for denne seksjonen er satt til 60 m³ av kommunen. De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk og betales kvartalsvis. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr. Løpende kostnader Spesifikasjon over løpende kostnader: TV/bredbånd dekkes via felleskostnader pr mnd.
--	---

- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld
Ingen fellesgjeld.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 062 212,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 248 849,00.

Oppgitt formuesverdi er beregnet via nettsider hos Skatteetaten. 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

Sameiet består av 42 boligseksjoner, 8 næringsseksjoner den aktuelle seksjonen - seksjon 41 - har sameiebrøk 63/7040. Snr. 50 består av garasjekjeller med kommersielle parkeringsplasser. Garasjekjeller med ca. 50 parkeringsplasser/sykkelparkering samt boder.

Sameiet er under etablering vil bestå av både bolig- og næringsseksjoner. Eiendommene ved Tolvsrød torg vil helt eller delvis slås sammen og det vil skilles ut et eget gårds- og bruksnummer for sameiet. Tolvsrød torg vil ved ferdigstilling bestå av 6 bygg og planlegges organisert som 3 eierseksjonssameier i tillegg til et realsameie. Hver eierseksjonssameie vil etableres på egen gnr. og bnr. Det er opplyst av utbygger at det tas forbehold om at hele Tolvsrød torg kan organiseres i ett eller flere eierseksjonssameier Det tas også forbehold om at ett eller flere av kommende byggetrinn kan organiseres som borettslag.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
I henhold til vedtekter disponerer seksjonseieren fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte av seksjoner betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisennr. 68687691.

Vedtekter og husordensregler
Utdrag fra utkast vedtekter i sameiet:

- 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.
- 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 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 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 henholdsvis 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.
- 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.
- Kostnader til de- og montering 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.
- 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.
 - 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.
 - Det er felles sykkelparkering på fellesarealet i kjeller. Det er totalt 38 sykkelplasser hvor 10 plasser er forbeholdt næring.
 - Garderobeanlegg beliggende i kjeller er forbeholdt næring med eksklusiv rett. Kostnader til drift og vedlikehold skal betjenes av næringsseksjonene.
 - På uteareal som ligger på betongfundament (tak)et 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.
- 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
 - Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Se forøvrig vedtekter som er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til vedtekter er dyrehold tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert med reguleringsformål sentrumsformål, parkering, kjøreve, gatetun, samt vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg med plannavn "Tolvsrød sentrum", vedtatt 29.03.2023 (planID 20190179).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til sentrumsformål – nåværende, andre støysoner, annen fare, ras- og skredfare, samt byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Tolvsrød torg er under utvikling, og det vil føres opp flere bygg i området. Se prosjektets hjemmeside for utfyllende informasjon: <https://folksom.no/tolvsrød-torg/om-tolvsrød-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 bompengerekrav fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg – totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling er 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett/Bestemmelse om jordvarme, jordsløyfe

- og fjernvarme, tinglyst 21.01.2026, dagboknr. 74452, gjelder: Rettighetshaver gnr. 140 bnr. 74, 638, 657 og 935, overført fra gnr. 140 bnr. 1311. Gjelder denne registerenheten med flere. Bestemmelse om teknisk rom. Bestemmelse om vedlikehold. Avgiver gir rettighetshaver (og eventuelt eiendommer som fradeles fra disse) rett til adkomst og bruk av teknisk rom sammen med avgiver. Retten gjelder bruk av bergvarmeanlegg med tilhørende varmepumper og brønner. Drifts- og vedlikeholdskostnader for anlegget fordeles likt mellom partene etter andel (BRA). Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- 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 gnr. 140 bnr. 1311. Gjelder denne registerenheten med flere. Eldre bestemmelse om kloakkledning. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
 - Erklæring/avtale, tinglyst 28.08.1963, dagboknr. 502827, gjelder: Bestemmelse vedrørende eiendommens trær. Uteglemt registrert. Rett etter tingl. §18 29.02.2024 arkivref. 24/05946-1. Overført fra gnr. 140 bnr. 1311. Eldre bestemmelse om trær. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
 - Erklæring/avtale, tinglyst 14.07.1966, dagboknr. 502793, gjelder: Bestemmelser vedrørende eiendommens trær. Overført fra gnr. 140 bnr. 1311. Gjelder denne registerenheten med flere. Eldre bestemmelse om trær. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
 - 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 gnr. 140 bnr. 1311. Gjelder denne registerenheten med flere. Ved tilknytningstillatelse til kommunal hovedkloakk for gnr. 140 bnr. 935 erklæres fraskrivelse av rett til å gjøre et eventuelt erstatningsansvar gjeldende overfor kommunen på grunn av tilbakeslag og kloakkoversvømmelse i kjeller. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 21.03.1991, dagboknr. 3273, gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1 meter. Rettighetshaver gnr. 140 bnr. 329. Overført fra gnr. 140 bnr. 1311. Gjelder denne registerenheten med flere. Tillatelse til å oppføre tilbygg. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
 - Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 21.01.2026, dagboknr. 74540, gjelder: Bestemmelse om vedlikehold. Rettighetshaver gnr. 140 bnr. 74, 368, 357, 935, 1309 og bnr. 569 snr. 8. Overført fra gnr. 140 bnr. 1311. Gjelder denne registerenheten med flere. Avgiver gir gnr. 140 bnr. 74, 368, 357, 935, 1309 og bnr. 569 snr. 8 rett til adkomst over avgivers eiendom. Rettighetshaver skal betale sin andel av drift- og vedlikeholdskostnader for denne rettighet. Servitutten er rekvirert og vedlagt i salgsoppgaven.
 - Seksjonering, tinglyst 22.01.2026, dagboknr. 82169, gjelder: Opprettet seksjonering, snr. 41, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 63/7040. Servitutten er rekvirert og et utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer.

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

leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema, men ikke bebodd eiendommen. 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/akse-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 bygningssakkyndig 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.

Garanti

Det er utstedt §12 garanti for denne nyoppførte boligen, og denne vil bli anmodet videreført til ny kjøper.

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, arealoppmålingsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag) med mer. 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 Truls Wadel og Emilie Wadel.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Tolvsrød torg 7. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 140, bnr. 1311, snr. 41 i Tønsberg. Sameiebrøk: 63/7040.

Vårt oppdragsnummer er 28260051.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 9 900,- og internettannonsering kr. 19 990,-. 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 Lars Ole Wittingsrud
+47 94 81 40 53/low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
17.03.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Tolvsrød torg 7, 3152 TOLVSRØD

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tolvsrød torg 7

Tolvsrød torg 7

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

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

Wadel, Truls

Selger

Wadel, Emilie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Side 1

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten bruksstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolrådet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planlagt videre utvikling av Tolvsrød Torg mot nord

29

Fordeliger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

38

39

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Truls Wadel	2026-03-09	Emilie Wadel	2026-03-09
Identification		Identification	
 Truls Wadel		 Emilie Wadel	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Truls Wadel	09/03-2026 23:48:53	BankID OIDC High
Emilie Wadel	09/03-2026 23:51:30	BankID OIDC High





Arealmålingsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Tolvsrød torg 7, 3152 TOLVSRØD
 TØNSBERG kommune
 gnr. 140, bnr. 1311, snr. 41



Befaringsdato: 11.03.2026 Rapportdato: 12.03.2026 Oppdragsnr.: 20315-2103 Eiendomsverdi ref nr: ES2054
Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport
12.03.2026
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 verdittaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig


Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



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 kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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/personvernerklæring/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.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon.



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler:
Direkte telefon:

Eirik Waage

JpID:

26/14024

Vedtaksdato

02.02.2026

Saksnummer

183/26

KB Arkitekter AS
Bulls gate 2 A
3110 TØNSBERG

Valløveien 58 og 56 A - 140/74 og 140/1311 - oppføring av nærings- og leilighetsbygg med tilhørende infrastruktur - midlertidig brukstillatelse (rettet)

Dette vedtaket erstatter tidligere vedtak om midlertidig brukstillatelse datert 02.02.2026 (vedtaksnr: 178/26), jamfør forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c, da vedtaket inneholdt en åpenbar feil.

Søker:

KB Arkitekter AS, Bulls gate 2 A, 3110 TØNSBERG

Tiltakshaver:

TOLVSRØD EIENDOM AS, c/o Folksom AS, 3103 TØNSBERG

Gårdsnr.

140

Bruksnr.

1311

Bygningsnummer:

301325615

Bruksenhet:

Tolvsrød Torg 1 A, H0101

Tolvsrød Torg 5 A, H0101

Tolvsrød Torg 5 B, H0101

Tolvsrød Torg 7, H0201, H0202, H0203, H0204, H0205, H0301, H0302, H0303, H0304, H0305, H0306, H0401, H0402, H0403, H0404, H0405, H0406, H0501, H0502, H0503, H0504, Tolvsrød Torg 9, H0101 Tolvsrød Torg 11, H0101

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 183/26

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

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

- Tillatelsen omfatter hele tiltaket bortsett fra:
 - boligbygg A, plan 2-5, adresse: Tolvsrød Torg 3
 - næringsplan 2 og 4, Tolvsrød Torg 7

Gjenstående arbeid og fremdrift

Ferdigstillelse

Byggetrinn 1 planlegges ferdigstilt innen 15.05.2026.

Avfallsplan

Avfallsrapport ettersendes ved ferdigattest, ettersom deler av bygget ikke er ferdigstilt. Avfallshåndteringen avsluttes når plan 2 og 4 (næring og bolig) i bygg A er ferdigstilt.

Sanitæranlegg

Sanitæranlegget er sendt inn for godkjenning. Godkjenningen ettersendes når den foreligger.

Gjenstående arbeider per foretak

PEC Elektro – Installasjon av ledesystem

- Oppføring i lokaler i Tolvsrød Torg 11, plan 2 og 4
- Montering i boligkorridorer plan 2–5 i Tolvsrød Torg 3
- Ferdigstilles innen 02.02.2026

Anleggsgartnerfirma Strandmann AS – Landskapsutforming

- Oppfylling av jord i bed
- Planting
- Montering av sykkelstativ og pullerter
- Legging og fuging av belegningsstein
- Ferdigstilles innen 15.05.2026

Fjordtak AS – Takteking (balkonger)

- Bygg B er ferdigstilt
- Gjenstående arbeid gjelder balkonger på bygg A
- Ferdigstilles innen 02.02.2026

GST Byggmontering AS – Tømrerarbeid

- Spilehimling på terrasser
- Ferdigstilles innen 02.02.2026

Fon Anlegg AS – Veg og grunnarbeider

- Sanering av avkjørsel øst
- Ferdigstilles innen 19.03.2026

Bryn Byggklima AS – Ventilasjon og klima

- Innregulering
- Ferdigstilles innen 03.02.2026

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

Sted

Tønsberg

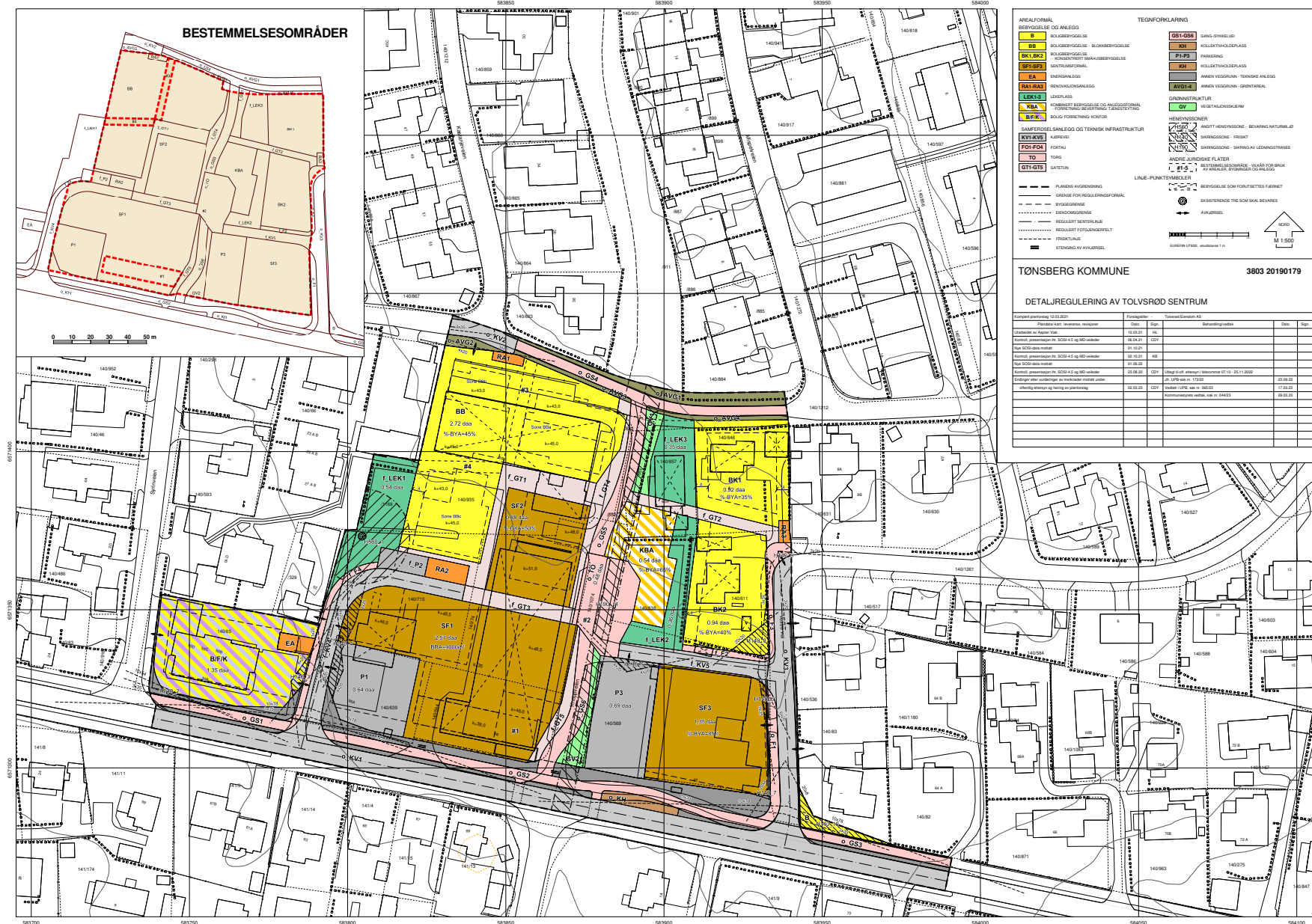
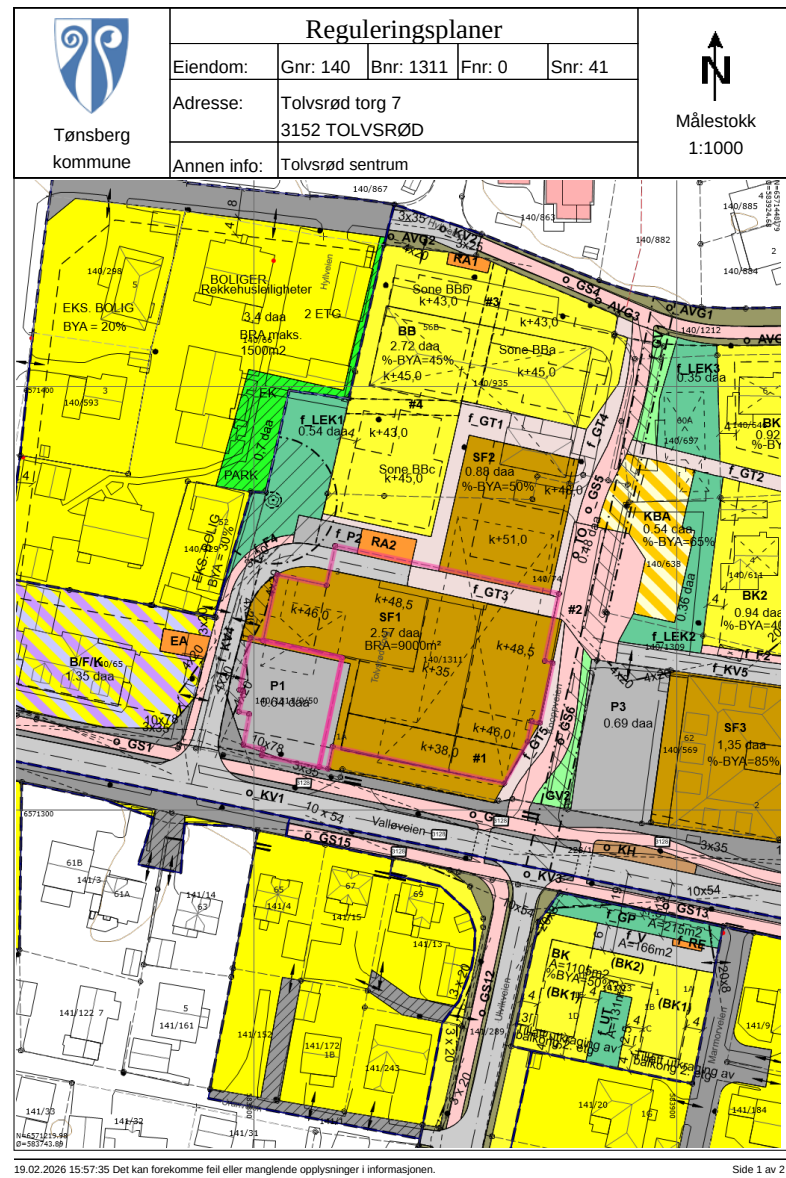
Dato

02.02.2026

Underskrift

Eirik Waage

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.



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 småhusbebyggelse (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 translucent. 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 kjøreareal 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 utkrager (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 tiliggende 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 tiliggende 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. Ansaret 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 fordelingsordning.

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 trafiksikker 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 trafiksikkerhetsplan, 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 avgrensning 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
- Terreng høyder, 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 samlede 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 frisktssoner. Det tillates ikke tiltak i frisktssonen, 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 m² og ha direkte utgang til privat hageareal. 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 tomtareal 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 tremateriale 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 m² 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 m².

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 uteareal 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 atkomst 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 frisktssonene som dekker formålet. Formål Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være offentlig areal.

§ 5.5 Kollektivholdeplass (KH)

Kollektivholdeplass KH er offentlig. Kollektivholdeplass 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 frisktsonene tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanelens 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 dryppsonens utbredelse. Beskjæring for å unngå personskafe 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.

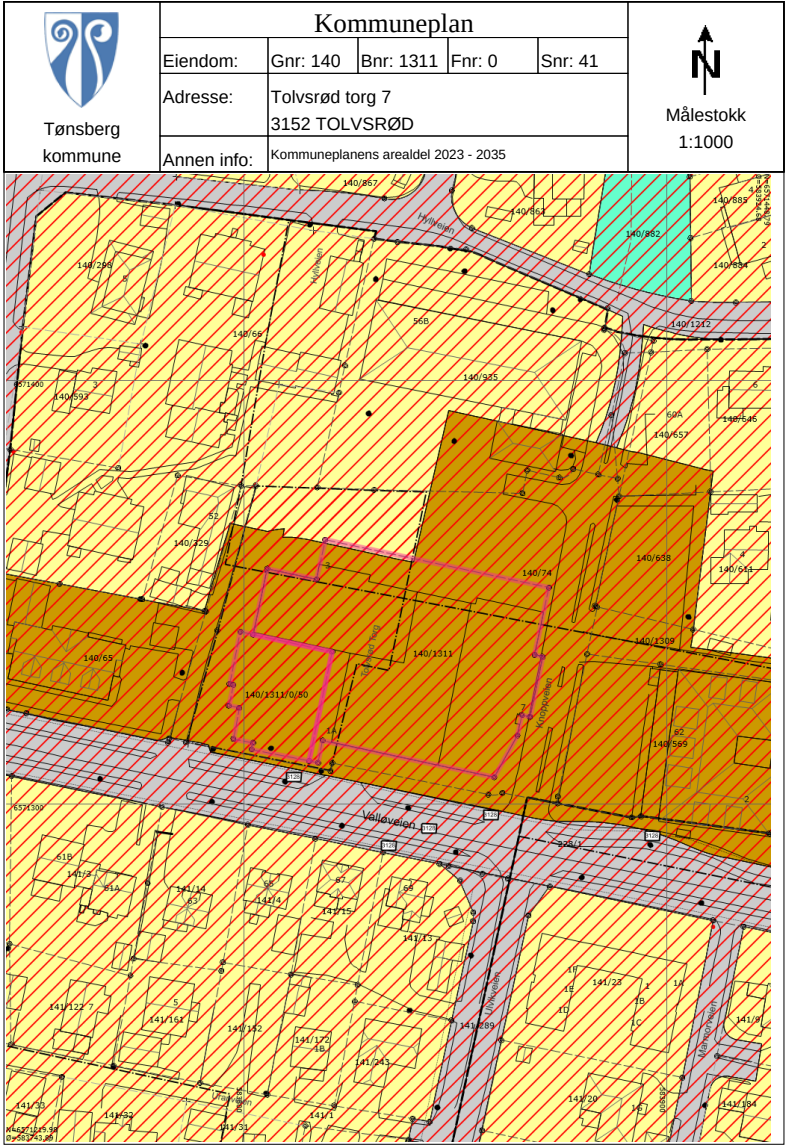
Områdelekeplass

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

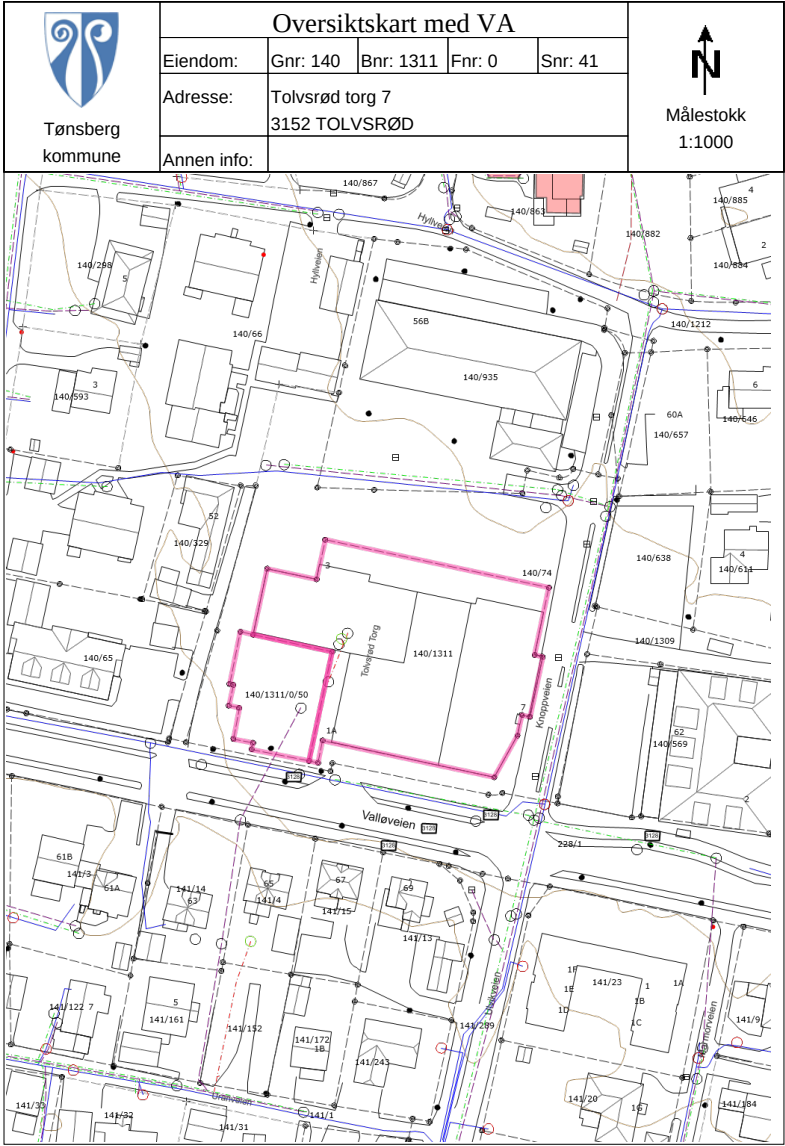
Eik

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



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	



INNTEKT	
3600 Driftskostnad	702 100
3600 Driftskostnad bolig	345 300
3620 TV/Bredbånd	231 336
Sum inntekt	1 278 736
KOSTNAD	
5330 Styrehonorar	-73 500
5400 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-10 400
6200 Strøm- og energikostnader	-42 000
6200 Strøm fellesarealer, heis og drift av ventilasjon etc	-49 000
6310 Vaktmester	-65 100
6340 Heisalarm	-12 000
6341 Brannalarm	-20 000
6361 Fast renhold	-100 000
6362 Vindusvask	-20 000
6364 Matteleie	-16 000
6390 Andre driftskostnader	-5 000
6391 Snømåking, sitøring, feiling	-20 000
6393 Grøntareal/blomster	-5 000
6393 Grøntareal/blomster	-15 000
6420 Bevar HMS	-6 200
6500 Verktøy og redskaper	-5 000
6550 Lyspærer, lysstør, sikringer	-1 000
6551 Lås og beslag	-4 200
6601 Vedlikehold	-49 000
6602 VVS anlegg	-15 000
6611 Heisalarm	-25 000
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-20 000
6617 Brannvernulstyr og -varsling	-10 000
6660 Avsetning fremtidig vedlikehold	-117 600
6663 Ventilasjon	-21 000
6700 Revisjonshonorar	-6 400
6710 Forretningsførerhonorar	-112 500
6714 Andre tjenester	-10 000
6800 Kontorrekvisita	-2 500
6951 TV/bredbånd	-231 336
6999 Drift av boder i garasjeanlegg	-5 000
7420 Gaver	-3 000
7451 Kontingent driftsforening	-21 000
7500 Forsikringer	-150 000
7718 Fellesarrangement	-3 000
7720 Årsmøte	-3 000
7770 Betalingskostnader	-2 000
7790 Andre kostnader	-2 000
Sum kostnad	-1 278 736
Driftsresultat	
FINANSPOSTER	
Netto finansposter	
Årsresultat	
8980 Overført sameiekapital	-
Sum overføringer	-
ARBEIDSKAPITAL	
Årsresultat	
1561 Varme, kostnad til avregning	-378 000
2966 Akonto varme	378 000
Endring arbeidskapital	-

VEDTEKTER

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. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting 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 utskifting 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 utskifting 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. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. Punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting 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
- Styrebonor
- 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdselseslovens 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 på 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseernes 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.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 921383681

Navn TØNSBERG KOMMUNE

Løppenummer for forretning: 614893406

Vedlegg: Ja

Adresse Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Bruksenhe Storgaten 32, 3126 TØNSBERG

Fødselsdato/Organ 915278250

Navn TOLVSROD EIENDOM AS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Nye seksjoner

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 1

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 1234 / 7040

Tilleggsareal bygning Nei

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 2

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 148 / 7040

Tilleggsareal bygning Nei

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 3

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 195 / 7040

Tilleggsareal bygning Nei

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 4

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 89 / 7040

Tilleggsareal bygning Nei

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 5

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 68 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 6

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 85 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 7

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 96 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 8

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 60 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 9

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 90 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 10

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 72 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 11

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 375 / 7040

Tilleggsareal bygning Nei

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 12

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 81 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 13

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 73 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 14

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 76 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 15

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 63 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 16

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 43 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 17

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 68 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 18

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 40 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 19

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 55 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

20.01.2026 09:48

Side 1 av 2

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/82169/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 09:01

Side 2 av 18

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 921383681

Navn TØNSBERG KOMMUNE

Løppenummer for forretning: 614893406

Vedlegg: Ja

Adresse Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Bruksenhe Storgaten 32, 3126 TØNSBERG

Fødselsdato/Organ 915278250

Navn TOLVSROD EIENDOM AS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Nye seksjoner

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 20

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 96 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 21

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 60 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 22

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 90 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 23

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 72 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 24

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 182 / 7040

Tilleggsareal bygning Nei

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 25

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 81 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 26

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 73 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 27

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 76 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 28

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 63 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 29

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 43 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 30

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 68 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 31

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 40 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 32

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 55 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 33

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 96 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 34

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 60 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 35

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 90 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 36

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 72 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 37

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 182 / 7040

Tilleggsareal bygning Nei

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 38

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 81 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 39

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 73 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 40

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 76 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 41

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 63 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 42

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 43 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 43

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 118 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 44

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 105 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 45

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 107 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 46

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 81 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 47

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 73 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 48

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 76 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 49

Formålkode Boligseksjon

Sameiebrøk 109 / 7040

Tilleggsareal bygning Ja

Eksklusivt utareal Nei

Knr 3905

Gnr 140

Bnr 1311

Snr 50

Formålkode Næringsseksjon

Sameiebrøk 1525 / 7040

Tilleggsareal bygning Nei

Eksklusivt utareal Ja

20.01.2026 09:48

Side 2 av 2

67

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrevirenten (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	
Tolvstrød Eiendom AS	919 278 250	ingmar.swanink@folksom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Storgaten 32	3126	Tønsberg	450 33 755

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
3905	Tønsberg	140	1311
		Festenr.	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 278 250	Tolvstrød 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 seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst 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	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	1234		13	B	73	B	25	B	81	B	37	N	182	
2	N	148		14	B	76	B	26	B	73	B	38	B	81	B
3	N	195		15	B	63	B	27	B	76	B	39	B	73	B
4	N	89		16	B	43	B	28	B	63	B	40	B	76	B
5	B	68	B	17	B	68	B	29	B	43	B	41	B	63	B
6	B	85	B	18	B	40	B	30	B	68	B	42	B	43	B
7	B	96	B	19	B	55	B	31	B	40	B	43	B	118	B
8	B	60	B	20	B	96	B	32	B	55	B	44	B	105	B
9	B	90	B	21	B	60	B	33	B	96	B	45	B	107	B
10	B	72	B	22	B	90	B	34	B	60	B	46	B	81	B
11	N	375		23	B	72	B	35	B	90	B	47	B	73	B
12	B	81	B	24	N	182		36	B	72	B	48	B	76	B
Sum tellere:		7038				7040		Nevner:		7038					

Dato	Innsenderens underskrift
16/12-25	<i>[Signature]</i>

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal kopier av opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg
h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16/12-25	<i>[Signature]</i>

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

10. Underskrifter	TOLVSTRØD EIENDOM AS	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg, 16/12-25	<i>[Signature]</i>	* KAL EGELEND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg, 16/12-25	<i>[Signature]</i>	* ABRIJONN BARKVE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

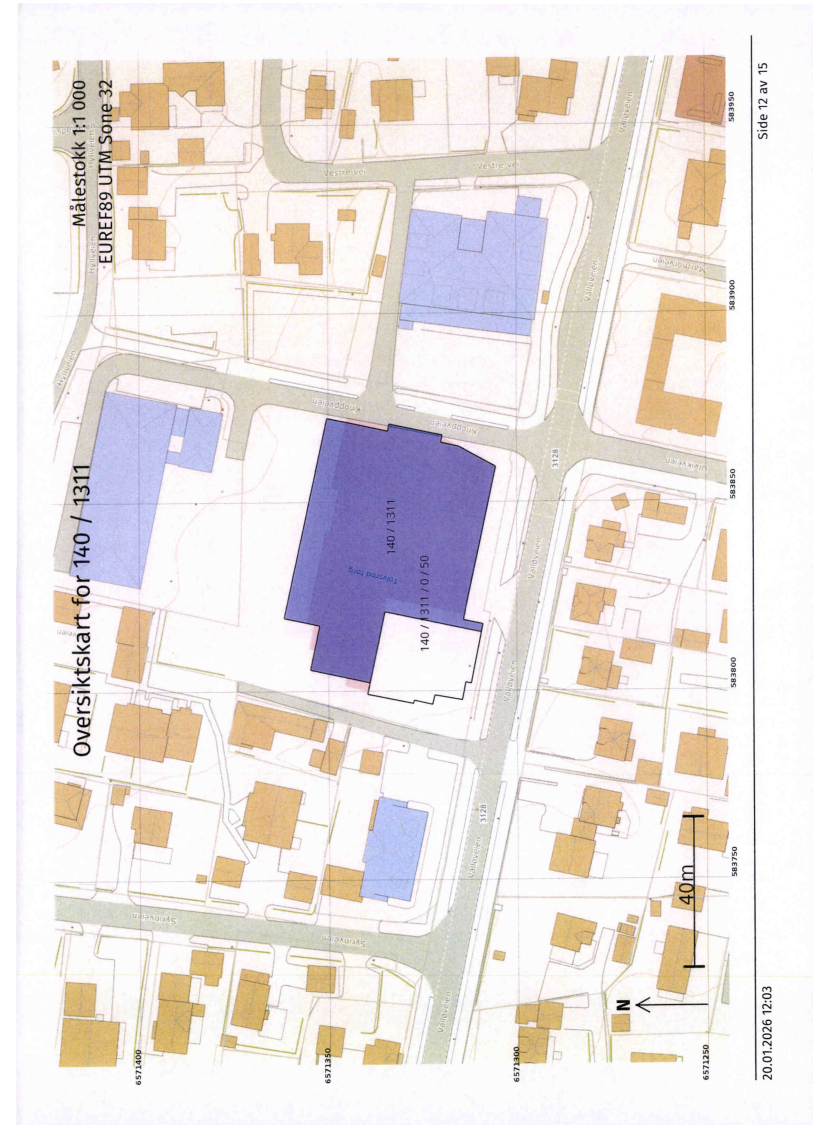
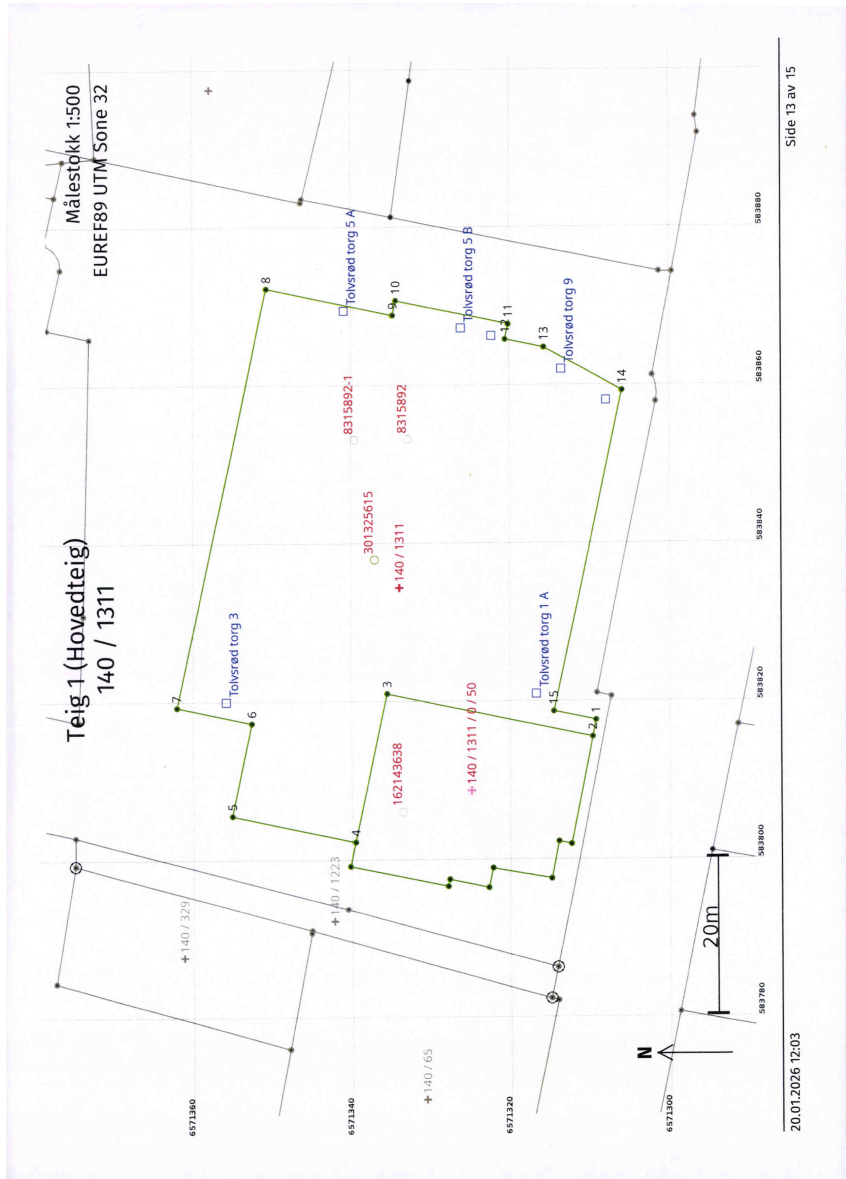
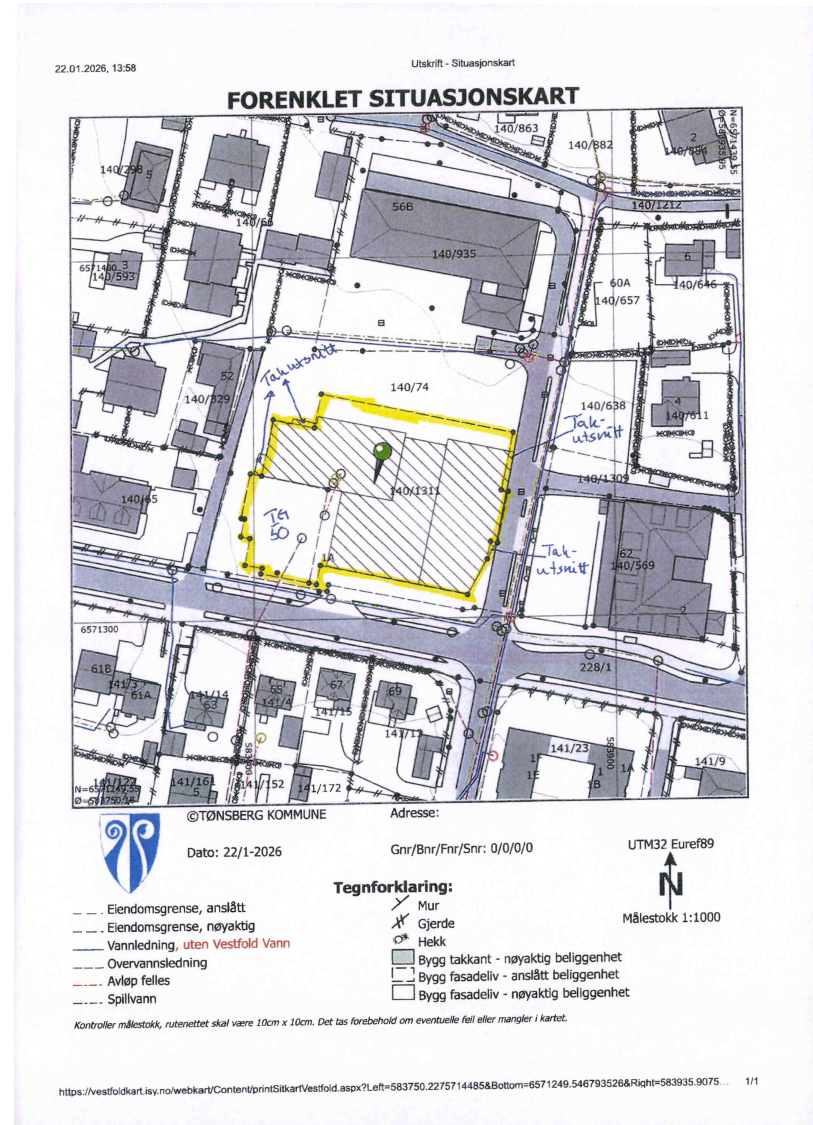
11. Kommunens saksbehandling
a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

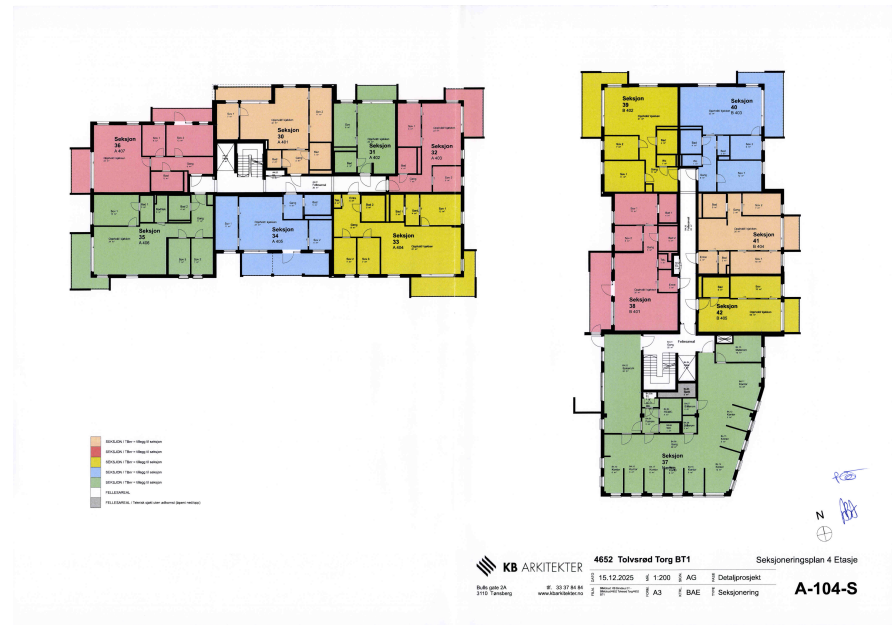
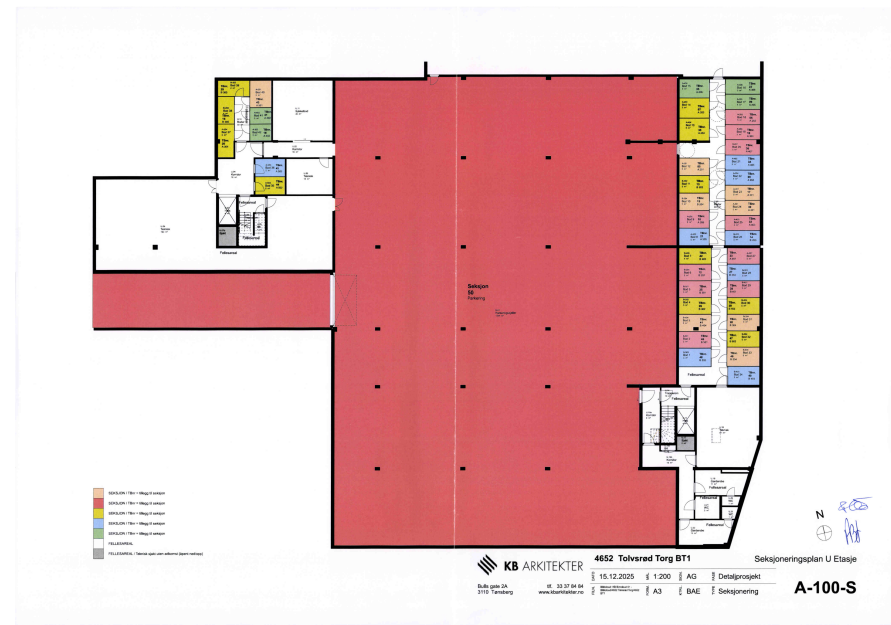
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
3905	TØNSBERG	140	1311
Dato	Underskrift	Festen.	
20/1-26	<i>[Signature]</i>		
		TØNSBERG KOMMUNE — der barn lær	

Dato	Innsenderens underskrift
16/12-25	<i>[Signature]</i>

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst 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	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:						Nevner:									

Dato	Innsenderens underskrift
16/12-25	<i>[Signature]</i>





Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (ekvivalent):
Tolvsrød Eiendom AS

Adresse:
Storgaten 32

Postnummer:
3126

Poststed:
Tønsberg

Fødselsnr./Org.nr.
919 278 250

Ref.nr.

Doknr.: 74452 Tinglysingstidspunkt: 21.01.2026

STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn
Tolvsrød Eiendom AS

Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
919 278 250

2. Eiendom (avgivers) ²

Kommunenr.
3905

Kommunenavn
Tønsberg

Gnr.
140

Bnr.
1311

Fnr.

Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴

Kommunenr.
3905

Kommunenavn
Tønsberg

Gnr.
140

Bnr.
74
638
657
935

Fnr.

Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato

Hjemmelshavers underskrift ⁵

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)Erklæring om rettighet i fast eiendomSide 1 av 2

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/74452/200
Attesterings tidspunkt 2026-02-16 09:01

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Avgiver gir rettighetshaver Gnr. 140, bnr. 74, 638, 657, 935 (og eventuelt eiendommer som fradeles fra disse) rett til adkomst og bruk av teknisk rom sammen med avgiver. Retten gjelder bruk av bergvarmeanlegg med tilhørende varmepumper og brønner, som vist på vedlagte kart.

Drifts- og vedlikeholdskostnader for anlegget fordeles mellom partene etter andel (BRA).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato
Tønsberg, 12.01.2026

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
FOR TOLVSROD EIENDOM AS

Noter:

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

Rett kop
Grunnbokshjemmel
Eiendomsmegler MNEF
Megleroppkjøret AS

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål)Erklæring om rettighet i fast eiendomSide 2 av 2

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2026/74452/200
Attesterings tidspunkt 2026-02-16 09:01

Side 3 av 3

KB ARKITEKTER

4052 Tolvsrød Torv 871

Statens kartverk

15.1.2026

1:200

AK

Utdrag

Skjematillegget til Bilde

A-100-S

Teknisk rom

Rett kop
Grunnbokshjemmel
Eiendomsmegler MNEF
Megleroppkjøret AS

74

75

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekkvirent): Tolvstrød Eiendom AS	 Doknr.: 74540 Inngitt: 21.01.2026 STATENS KARTVERK	
Adresse: Storgaten 32		
Postnummer: 3126		Poststed: Tønsberg
Fødselsnr./Org.nr. 919 278 250		Ref.nr.

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tolvstrød Eiendom AS	919 278 250

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905	Tønsberg	140	1311		

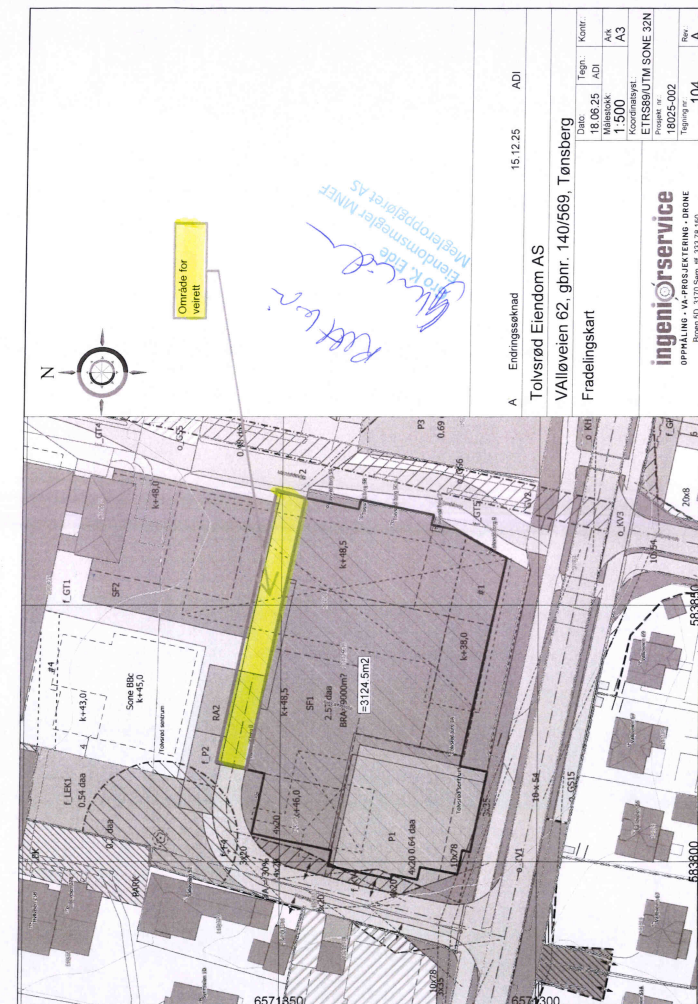
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3905	Tønsberg	140	74		
			140	935		
			140	657		
			140	638		
		140	1309			
		140	569		8	
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengehæftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Avgiver gir gnr. 140, bnr. 74, 935, 657, 638, 1309, 569 snr. 8 rett til adkomst over avgivers eiendom ihht vedlagt kart.	
Rettighetshaver skal betale sin andel av drift- og vedlikeholdskostnader for denne rettigheten.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵
Tønsberg, 12.01.26	FOR TOLVSTRØD EIENDOM AS

Noter:

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

	A	Endingsseknad	15.12.25	ADI	
	Tolvstrød Eiendom AS Vallevien 62, gbnr. 140/569, Tønsberg				
Fradelingskart		Dato	18.06.25	Taget	Kont.
		1500	ADI	A3	A3
		Koordinat	ETRS89/UTM SONE 32N	Koordinat	ETRS89/UTM SONE 32N
		18025-002	18025-002	18025-002	18025-002
		104	104	104	104
		ingeniørservice OPPHÅLING - VA - PROJEKTERING - DRØNE Bogen 10, 3175 Steim, tlf. 353 78 100			



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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet 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 byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- 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!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

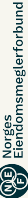
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

☐

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget 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 16.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

