

Reservatveien 2B

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

34

Eiendommen

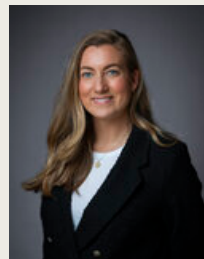
48

Tekniske dokumenter

Reservatveien 2B

Prisantydning	5 350 000
Omkostninger	144 790
Totalpris	5 494 790
Fellesutgifter	5 122 pr. mnd.
Bruksareal	94,0 m ²
BRA-I	87,0 m ²
BRA-E	7,0 m ²
TBA	22,0 m ²
Soverom	3
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	4 943 m ²
Byggeår	2018

Kontakt vår megler



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

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Reservatveien 2B - en lys og innbydende leilighet med gjennomgående bra standard. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en attraktiv beliggenhet med store vindusflater i stuen som gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt mot jordet. Her kan du følge årstidenes skiftninger gjennom året fra din egen stue.

Boligen fremstår lun og innbydende med gjennomgående fine fargevalg og vannbåren varme som bidrar til et behagelig inn klima. Planløsningen er praktisk, med en romslig stue og kjøkkenløsning. I dette rommet er det god plass til sofaløsning med tilhørende møblement og spiseplass ved kjøkkenet. Kjøkkenet er praktisk, og har mye skap- og benkeplass.

Boligen har hele tre soverom, romslig bad med opplegg til vaskemaksin og innvendig bod og gode oppbevaringsmuligheter.

I tillegg disponerer leiligheten nettingbod/sportsbod i garasjelegget. Bygget har felles inngangsparti, trappegang og heis. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjelegget på bakkeplan. Sykler kan oppbevares på sykkeloppstillingsplass eller i egen bod.

Denne leiligheten kombinerer komfort, praktiske løsninger og naturskjønne omgivelser på en svært tiltalende måte.





















Beliggenhet

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

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

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

Reservatveien 2B

Nabolaget Råel - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

🚍 Kilen	2 min ⬆️
Totalt 8 ulike linjer	
🚉 Tønsberg stasjon	23 min ⬆️
Linje RET1, RX11	
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	25 min ↔️

Skoler

Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.)	8 min ⬆️
91 elever, 5 klasser	
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	16 min ⬆️
328 elever, 19 klasser	
Presterød skole (1-7 kl.)	17 min ⬆️
338 elever, 26 klasser	
Træleborg skole (1-7 kl.)	22 min ⬆️
212 elever, 14 klasser	
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min ⬆️
431 elever, 32 klasser	
Slottsfjellet videregående Steinersk...	9 min ↔️
56 elever, 3 klasser	
Færder videregående skole	8 min ↔️
750 elever	

Ladepunkt for el-bil

- 🚗 Kople Kilden Tønsberg 5 min ⬆️
- 🚗 Gjermundsen Auto avd. Tønsberg 6 min ⬆️



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



Oppløvd trygghet
Veldig trygt 91/100

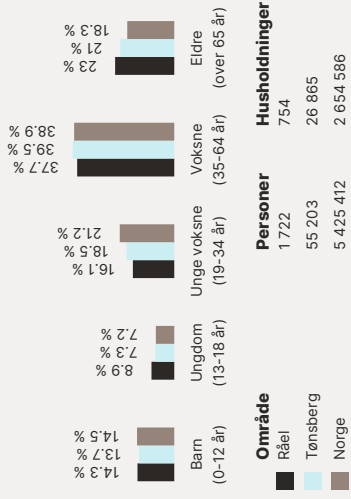


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råel	1722	754
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Presterød barnehage (1-5 år)	9 min ⬆️
47 barn	
Regnbuen (1-5 år)	13 min ⬆️
64 barn	
Slagen barnehage (1-6 år)	14 min ⬆️
139 barn	

Dagligvare

Coop Extra Kilen	2 min ⬆️
Rema 1000 Tønsberg	8 min ⬆️
Post i butikk	

Reservatveien 2B

Nabolaget Råel - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

🚍 Kilen	2 min ⬆️
Totalt 8 ulike linjer	
🚉 Tønsberg stasjon	23 min ⬆️
Linje RET1, RX11	
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	25 min ↔️

Skoler

Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.)	8 min ⬆️
91 elever, 5 klasser	
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	16 min ⬆️
328 elever, 19 klasser	
Presterød skole (1-7 kl.)	17 min ⬆️
338 elever, 26 klasser	
Træleborg skole (1-7 kl.)	22 min ⬆️
212 elever, 14 klasser	
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min ⬆️
431 elever, 32 klasser	
Slottsfjellet videregående Steinersk...	9 min ↔️
56 elever, 3 klasser	
Færder videregående skole	8 min ↔️
750 elever	

Ladepunkt for el-bil

- 🚗 Kople Kilden Tønsberg 5 min ⬆️
- 🚗 Gjermundsen Auto avd. Tønsberg 6 min ⬆️



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering
Lett 90/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100

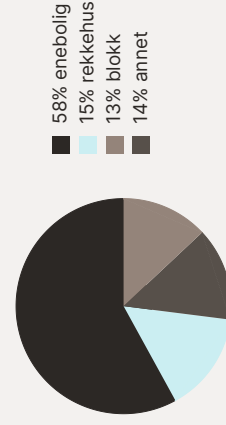


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

🏐 Elihu volleyballbane	7 min ⬆️
Sandvolleyball	
🏓 Grevinneveien Presterødåsen B...	12 min ⬆️
Ballspill	
🏊 EVO Tønsberg	9 min ⬆️
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	11 min ⬆️

Boligmasse



«Fint, barnevennlig, trivelig folk, nært til skog og til strand.»

Sitat fra en lokalkjent

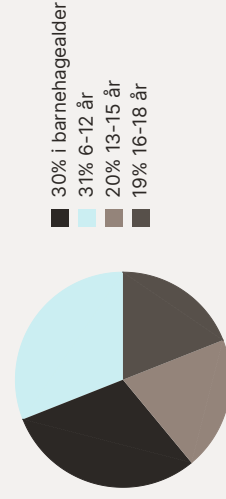


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Varer/Tjenester

📦 Olsrød senter	13 min ⬆️
📦 Vitusapotek Kilen	11 min ⬆️

Aldersfordeling barn (0-18 år)



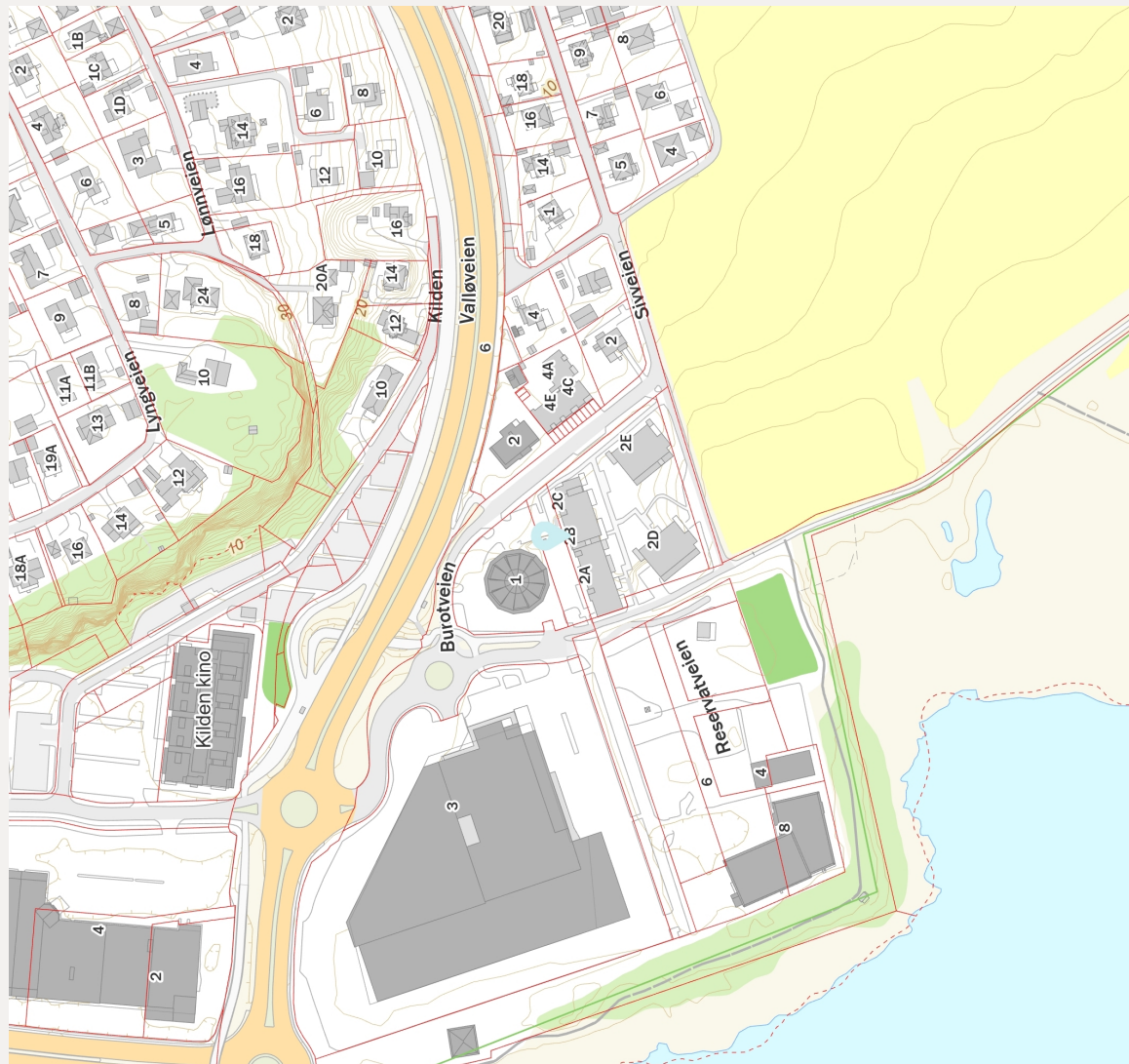
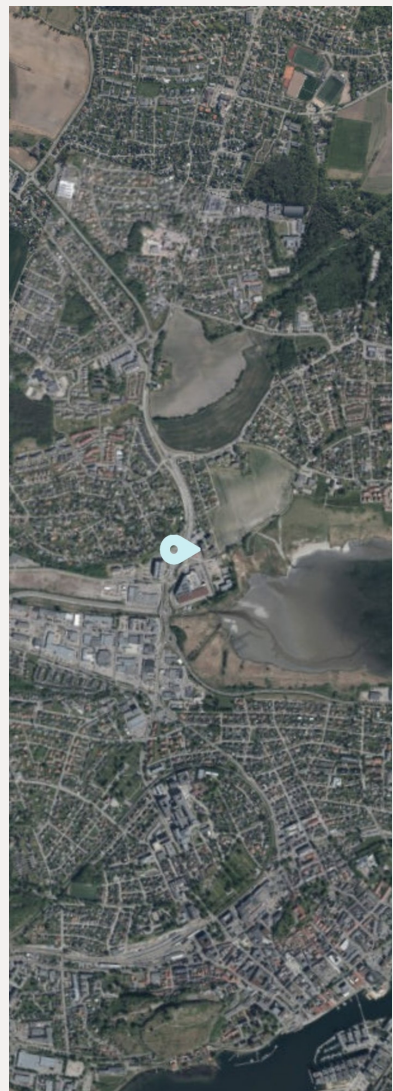
Familiesammensetning

Par m. barn	30%
Par u. barn	31%
Enslig m. barn	20%
Enslig u. barn	19%
Flerfamilier	1%

0%	44%
👤 Råel	37%
👤 Tønsberg	49%
👤 Norge	9%

Sivilstand

Sivilstand	Råel	Tønsberg	Norge
Gift	37%	49%	33%
Ikke gift	49%	9%	54%
Separert	9%	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%	4%



Innholdet i naboblagsprofilen 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 nablaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

Foruten felles inngangsparti, trappegang og heis inneholder leiligheten i 2. etasje:
Entré/gang, bad, teknisk rom, stue/kjøkken og 3 soverom.

Parkering i felles garasjeanlegg på bakkeplan.
Sportsbod på bakkeplan.

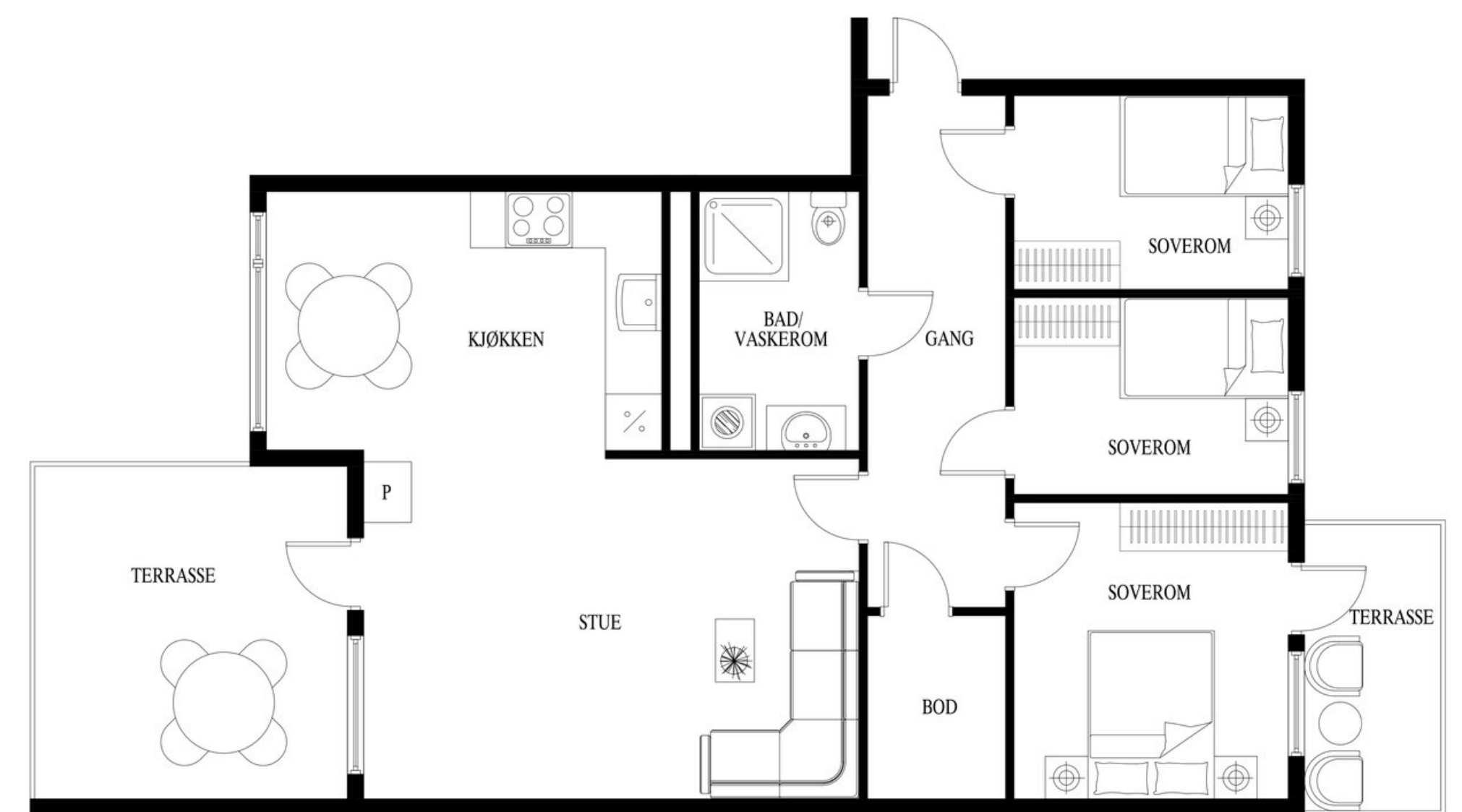
Sykler settes på sykkeloppstillingsplass eller i egen bod.

BRA 94,0 m²

BRA-I 87,0 m²

BRA-E 7,0 m²

TBA 22,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 94,0 m²

- BRA-i: 87,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m²

2. etasje:

BRA-i: 87 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré/gang, bad, teknisk rom, stue/kjøkken og 3 soverom.

TBA: 22 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Bakkeplan:

BRA-e: 7 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

Takstmannens merknader til areal:

Arealer er målt med Lidar-basert 3D-skanning og kontrollert med håndholdt laser etter NS 3940:2023. Metoden har dokumentert nøyaktighet innenfor ±2-3 %, i samsvar med toleransekravet i avhendingsloven. Mindre avvik kan forekomme som følge av begrenset tilkomst eller ujevnheter i bygningskroppen.

Se vedlagte rapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt i henhold til NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport utført av takstmann Per Simen Olsen datert 03.05.2026. 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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Standard

Velkommen til Reservatveien 2B - en lys og innbydende leilighet med gjennomgående bra standard. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en attraktiv beliggenhet med store vindusflater i stuen som gir rikelig med naturlig lys og flott utsikt mot jordet. Her kan du følge årstidenes skiftninger gjennom året fra din egen stue.

Boligen fremstår lun og innbydende med gjennomgående fine fargevalg og vannbåren varme som bidrar til et behagelig inn klima. Planløsningen er praktisk, med en romslig stue og kjøkkenløsning. I dette rommet er det god plass til sofaløsning med tilhørende møblement og spiseplass ved kjøkkenet. Kjøkkenet er praktisk, og har mye skap- og benkeplass.

Boligen har hele tre soverom, romslig bad med opplegg til vaskemaksin og innvendig bod og gode oppbevaringsmuligheter.

I tillegg disponerer leiligheten nettingbod/sportsbod i garasjeanlegget. Bygget har felles inngangsparti, trappegang og heis. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg på bakkeplan. Sykler kan oppbevares på sykkeloppstillingsplass eller i egen bod.

Denne leiligheten kombinerer komfort, praktiske løsninger og naturskjønne omgivelser på en svært tiltalende måte.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg på bakkeplan. Det er el-billader ved garasjeplassen.

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

I henhold til punkt 8 Vedtekter for Kilen Boligsameie Felleseiendom (Felles anleggseiendom for Kilen Boligsameie) som er sist oppdatert på årsmøtet 27.05.2026 fremkommer Særlig om bruk av tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser): Garasjeanlegget inneholder 3 parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Retten til å benytte en slik plass kan i henhold til oversikten i bilag 2 være utlagt til en seksjonseier som ikke har et slikt behov. Dersom det i forbindelse med et senere eierskifte til en seksjonseierandel melder seg en ny eier med et dokumentert behov for en slik plass, skal denne seksjonseier få benytte den særlig tilrettelagte parkeringsplassen som befinner seg nærmest vedkommendes oppgang. Det samme gjelder dersom det oppstår behov hos en eksisterende eier. Den opprinnelige rettighetshaveren til plassen forplikter seg

da til å bytte parkeringsplass med vedkommende. Rettigheten til å kreve bytte og til å benytte en særlig tilrettelagt plass, er avhengig av at den aktuelle seksjonen i utgangspunktet har rett til parkeringsplass. Når et dokumentert behov for særlig tilrettelagt plass bortfaller, skal det byttes tilbake. Bytte av parkeringsplass vil normalt også medføre bytte av bod. Jf. Vedtekter for Kilen Boligsameie Felleseiendom (Felles anleggseiendom for Kilen Boligsameie) som er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Byggemåte

Leiligheten er plassert i 2. etasje iht. byggets interne etasjenummerering. På grunn av terrengtilpassning og planløsning fremstår leiligheten som beliggende i 3. etasje regnet fra bakkeplan, hvor bakkeplan normalt betegnes som 1. etasje. Det er byggets interne etasjenummerering som er lagt til grunn i denne rapporten. Det er montert gassanlegg som er koblet til gasspeis i stue, og med mulighet for fast tilkobling av gassgrill på balkong. Det er egen måler til leiligheten. Hjemmelshaver opplyser at det blir utført jevnlig tilsyn og kontroll av anlegget i regi av sameiet.

Utvendig
Bygget står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med komposittplater og liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av betong. Flatt tak teknet med takbelegg.

Innvendig
Gulv: Flis på bad, parkettgulv i øvrige rom. Vegger: Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom. Tak/himling: Systemhimling i teknisk rom, slette malte overflater i øvrige rom.

Våtrom
Flis på veggene og slett malt himling med downlights. Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant. Rørskap med stoppekran på vegg. Dusjkabinett, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom, eller løse fliser med behov for tiltak. Flislagt gulv. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres ca. 37 mm. fall fra gulv ved dørterskel mot slukrist over en lengde på ca. 2,3 m. Det er spalte for tilluft under dørterskel. Høyde på terskel er ca. 15mm og tilfredsstillende krav om tilgjengelighet i gjeldende forskrift. Overflater og innredning fremstår i normalt god stand. Sluk med klemring av plast. Det er synlig kant utenfor klemringen i sluk og dette vurderes som korrekt utført. Membranen er fra byggeår og ligger skjult i konstruksjonen, slik at den ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep. Hullboring og fuktmåling i

tilstøtende vegg ble utført i hjørneskap på kjøkkeninnredning. Det ble ikke registrert utslag for fukt. Dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring. Funksjon er vurdert som tilfredsstillende basert på visuell kontroll, men dokumentasjon bør fremskaffes.

Kjøkken
Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat med 1,5 oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr med platetopp nedfelt i benkeplate, avtrekkshette tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg i overskap. Integrrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap med fryser. Det er montert elektronisk vannstopp i skap under vask. Det registreres at dørhåndtak på fryser tar borti vegg og har laget et hakk i hjørnet. Selve døren ser ikke ut til å ha noen skader. Skaden vurderes å være av kosmetisk art uten behov for nødvendige tiltak. Innredningen forøvrig fremstår i god stand uten skader av betydning.

Andre rom
Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring. Vurdering av gulvplanhet, knirk og mindre nivåavvik inngår ikke i dette oppdraget, da dette ikke omfattes av kravene til tilstandsrapport etter avhendingslova. Slike forhold bør vurderes ved visning.

Vinduer og ytterdører
Vinduer i treramme med 3-lags isolerglass produsert 2017. Ytterdør i treramme med brann og lyd motstand EI30/36dB
Balkongdør med treramme med 3-lags isolerglass produsert 2017. Innvendige slette dører med 1-speil. Vinduer er visuelt kontrollert. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet, og ingen skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold ble registrert på befaringsdagen. Dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet og fremstår i normalt god stand.

Balkonger, verandaer og lignende
Leiligheten har to balkonger, én vendt mot nord med utgang fra hovedsoverom på ca. 5,3 m² og én vendt mot sør med utgang fra stue på ca. 16,4 m². Gulv av betong og rekkverk i stål og glass. Skillevegger av tre mot naboileilighet. Gulv på balkong ved stue og ved soverom er plassert ca. 1,5 cm lavere enn innvendig gulv. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Rekkverk ble målt til hhv 103 cm og 123 cm. som er tilfredsstillende til krav i gjeldende forskrift. Fall ble målt til ca. 3 cm fra vegg til ytterkant for begge og vurderes å sikre avrenning fra bygningskroppen. Balkongene fremstår i god stand og godt vedlikeholdt. Balkongen ved stue har mulighet for fast tilkobling av gassgrill som går på felles gassanlegg, og det er montert en avtrekksvifte utvendig i yttervegg.

VVS
Stoppekraner er plassert i rørskap på bad. Det er en til varmt og en til kaldtvann og fungerer etter hensikt. Det er ingen spalte for synliggjøring av lekkasjevann for WC. Løsningen fremstår som vanlig for byggeår, men funksjon og lekkasjesikring kan ikke verifiseres uten dokumentasjon. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Skap for styring av vannbåren varme er plassert på teknisk rom. Rørskapet er utstyrt med en elektronisk vannstopp. Det er ikke fremlagt dokumentasjon under befaringen, men sameie/entreprenør bør ha dette tilgjengelig.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon plassert på teknisk rom. Det er tilluft i soverom og stue. Avtrekk fra bad og kjøkken og teknisk rom. Ventilator over komfyr er koblet til anlegget. Det observeres luftespalte for avtrekk under alle innvendige dører. Hjemmelshaver opplyser at det er et firma som utfører service/tilsyn og bytter filter jevnlig, gjennom avtale med sameiet. Funksjonen vurderes som tilfredsstillende ved befaring, men dokumentasjon på service/innregulering er ikke fremlagt.

Elektrisk anlegg
Sikringssskap med automatsikringer plassert på teknisk rom, med 11 kurser i henhold til oversikt. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/sluttkontroll for anlegget, men basert på alder og regler for dokumentasjon bør dette være mulig å fremskaffe gjennom sameiet, eller utførende entreprenør. Sikringssskapet fremstår ryddig ved visuell inspeksjon, og det ble ikke avdekket løse ledninger eller forhold med behov for tiltak.

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

- Det har vært skjeggkre i en leilighet for ca. 2-3 år siden. Etter det ble alle leiligheter i sameiet sprøytet av skadedyrkontrollen. Det har ikke vært noe etter

- det, som jeg kjenner til. Selger opplyser at det ikke har vært skjeggkre i denne leiligheten.
- Forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet - Svar fra styret i Kilen boligsameie: Når det gjelder Tolvkanten har vi ingen informasjon annet enn at eiendommen er kjøpt av Bjarøy-gruppen, og at bygget skal totalrehabiliteres og påbygges. Selskapet er forespurt om ytterligere informasjon. Se gjerne deres nettside: <https://bjaroyeiendom.no/eiendommer/burotveien-1/>
- Selger opplyser om følgende oppdragderinger den seneste tiden:
- Stue og kjøkken ble malt i 2025.
- Byttet armatur på vask i kjøkken 2024. Utført av rørlegger, Øyene Rørservice.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt rapport utført av takstmann Per Simen Olsen datert 03.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felleseiet 4943,60 kvm.

Tomten er fellesareal.

Tomten er meget pent opparbeidet og velholdt av sameiet. Vedlikehold av fellesarealene er satt bort til vaktmester, som klipper gress og busker på sommeren og brøyter snø og strør på vinteren. Det er plener, stier, beplantning, sittebenker og fin lekeplass for de minste. Sameiet har felles adkomst og gjesteparkering med gnr. 151 bnr. 605 og areal utgjør 802,80 kvm.

Denne matrikkelenhet - gnr. 151 bnr. 354 snr. 57 - har 1/78 andel i gnr. 151 bnr. 612 (realsameie) i Tønsberg kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boliger med tilhørende anlegg datert 23.10.2018. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger 2016.

Adgang til utleie

I henhold til vedtekter i Kilen Boligsameie rår den enkelte seksjonseier som eier over seksjonen, og har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og

leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier.

Ved utleie av leiligheten skal styret ha skriftlig melding om hvem som til enhver tid benytter seg av seksjonen, fra når og eventuelt hvor lenge. Ved leieforhold som antas å vare lenger enn 30 døgn skal leietaker gis tilgang til sameiets kommunikasjonsløsning. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger, mislighold eller andre forhold til sameiet.

Se forøvrig Vedtekter for Kilen Boligsameie som er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med Vannbåren varme i alle rom tilkoblet fellesanlegg med måler og gasspeis i stue tilkoblet fellesanlegg med måler. Det er balansert ventilasjonsanlegg i boligen. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Grønn.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og avtalen er inngått 2025. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Megler har anmodet selger om å kontakte brannvesenet for å få registrert gasspeis. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det kunne tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 350 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
133 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 494 790,- 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. 5 122,- pr. mnd.

Oppgitt beløp er et avrundet beløp som gjelder fra 01.06.2026.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/bredbånd, a-konto fjernvarme (varmtvann og oppvarming), garasje, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Herav:

Gass kr. 235,-

A-konto fjernvarme kr. 400,-

Garasje kr. 100,-

TV/bredbånd kr. 519,-

Felleskostnader pr. 16.04.2026 kr. 3 511,17

Felleskostnader fra 01.06.2026 kr. 3 862,28

Økning i felleskostnadene er på grunn av malearbeid av trevirket på yttervegger alle tre blokkene.

OBOS fakturerer den enkelte seksjonseier a-konto på vegne av Techem, sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk én gang i året mot innkrevd a-kontobeløp. Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS, avregnes mars året etter. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 11 126,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon. I tillegg betales forbruk vann og avløp.

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/internett fra Telenor - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Andel fellesgjeld

Det er ingen lån registrert på selskap/sameiet eller for leiligheten.

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning). Sameiet har ingen sikringsordning.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 22 255,- pr. 31.12.2025.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi/formuesverdi fås på

ligningskontoret/Skatteetaten

Innberetningspliktige inntekter kr. 1 194,-

Fradragsberettigede kostnader kr. 4,-

Annen formue kr. 22 255,-

Gjeld kr. 0,-

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 314 706,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 258 825,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Sameiet

Kilen Boligsameie , Orgnr: 920 766 951.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styreleder i sameiet: Odd Eyvind Hovland.

Sameiet består av 78 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 57 - har sameiebrøk 88/5597.

Sameiet omfatter eiendommene, gnr. 151 bnr. 534 og gnr. 151 bnr. 611, samt realsameiet gnr. 151 bnr. 605 (Realsameie med Tolvkanten AS, andel ¼, og Kilen boligsameie, andel ¾). Se også vedtektenes punkt 3 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiet har kjøpt inn tjenester som gartner/snøbrøyting og trappevask.

Hver seksjon i sameiet er også eier av en ideell andel i realsameier for felles uteområde, adkomst/gjesteparkering, atrium og turvei. Realsameieandelene kan ikke skilles fra seksjonene. Gjesteparkering og adkomst. Gnr. 151 bnr. 605 utgjør felles adkomst og gjesteparkering for sameiets eiendom gnr. 151 bnr. 534 og gnr. 151 bnr. 530 i Tønsberg kommune (Tolvkanten). Gnr. 151 bnr. 605 er et realsameie med Tolvkanten AS, andel ¼, og Kilen Boligsameie, andel ¾. Gnr. 151 bnr. 611 utgjør felles uteoppholdsareal og turvei mot syd.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forretningsfører opplyser det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Videre opplyses det er ingen krav til styregodkjenning av ny seksjonseier/kjøper.

Plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 91948183.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 3 267 987,-,-

Driftskostnader kr. 3 221 365,-

Årsresultat kr. 122 310,-

Årsregnskapet og utdrag fra resultatregnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra Vedtekter for Kilen Boligsameie

(Reservatveien 2A, B, C, D, E), sist oppdatert på årsmøte 27.05.2026:

- De delene av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal. Til fellesarealene hører bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, kjellerboder (utenfor garasjeanlegg) og andre fellesrom, andre grøntområder, adkomstvei, gangveier, lekeplass, sykkeloppstillingsplass, oppstillingsplass for brann/stigebil og felles renovasjonsanlegg. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene, og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Garasjeanlegget med boder er en egen anleggseiendom - Kilen Boligsameie Felleseiendom med egne vedtekter og ordensregler (gnr. 151 bnr. 612) - som driftes av Kilen Boligsameie.
- Ingen, heller ikke juridiske personer, kan eie mer enn to seksjoner i sameiet med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.
- Fjernvarme vil etterfaktureres etter faktisk forbruk. Det påløper også fastsatte beløp til de som har garasjeplass og de som har gasspeis.

- Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Arealet seksjonseieren har ansvaret for inkluderer tildelt bod og balkong eller terrasse.
 - Sameiet skal holde bygninger, og eiendommen for øvrig, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne, jf. punkt 10-1. Sameiet skal vedlikeholde grøntanlegg, elektriske installasjoner utendørs, trapper, lekeplasser med mer. Anleggs- og bygningsmessige endringer på fellesområder tillates ikke uten flertallsvedtak på årsmøtet.
 - Sameiet har som målsetning å sikre enhetlige fasader, og å opprettholde et eksklusivt arkitektonisk uttrykk. Fasadeendringer, bygningsmessige arbeide, utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, montering av parabol, skillevegger, endring av fasadekledning, innglassing av verandaer/ balkonger/ terrasser, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet. Se sameiets vedtekter pkt. 11 for utfyllende informasjon.
- Utdrag Vedlegg til vedtektene (Ordensregler/Trivselsregler for Kilen Boligsameie):
- Hver seksjonseier kan ha én dørmatte og én pynteting i gangen utenfor egen seksjon.
 - Røyking ved lekeapparatene, i oppganger eller utenfor inngangene, eller nær der andre mennesker naturlig oppholder seg, tillates ikke.
 - Det er ikke tillatt å spyle balkongene.
 - Blomsterpotter eller lignende må ha brett under ved vanning for å unngå avrenning til naboene under.

- Det skal være nattero i perioden kl. 23:00 – 07:00.
- Alle bidrar til å holde fellesarealene og uteområdet rent og ryddig.

Utdrag fra Vedtekter for Kilen Boligsameie

Felleseiendom (felles anlegg for Kilen Boligsameie) og utdrag av Vedlegg til vedtektene (ordensregler for Kilen Boligsameie Felleseiendom - Garasjeanlegget), sist oppdatert på årsmøtet 27.05.2026. Eierne av gnr. 151 bnr. 534 i Tønsberg kommune (Kilen Boligsameie) har vedtatt følgende som bindende for seg og senere eiere av seksjonene i eiendommen:

- Gnr. 151 bnr. 612, garasjeanlegget i bygningsmassen, driftes som anleggseiendom under navnet Kilen Boligsameie Felleseiendom som et tillegg til Kilen Boligsameie. Hver seksjonseier i Kilen Boligsameie har en ideell eierandel på 1/78 i Kilen Boligsameie Felleseiendom. Eierne av felleseiendommen skal eie, drifte og vedlikeholde garasjeanlegget med tekniske anlegg.
- Kilen Boligsameie Felleseiendom driftes og forvaltes av styret i Kilen Boligsameie.
- Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- Vedtektsendringer, budsjett og andre beslutninger tillegges årsmøtet i Kilen Boligsameie.
- Gnr. 151 bnr. 612 ligger under gnr. 151 bnr. 534, og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, boder og tekniske rom. Alle seksjonseiere har rett til å benytte garasjeanlegget, men ikke alle har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.
- Rettigheter til garasjeanlegget tilhører den enkelte seksjonseier. Rettighetene er nødvendige tillegg til den enkelte seksjon, og kan ikke skilles fra denne, jf. avhendingsloven § 3-4. Ved overdragelse av

seksjonen, følger rettighetene automatisk med. Fra ovennevnte kan det bare gjøres unntak for overføring av parkeringsplass til en annen seksjon som ligger innenfor samme gårds- og bruksnummer som overdragende seksjon. Det er i tilfelle kun parkeringsrettigheten som overføres, ikke eierandelen i sameiet. Salg av parkeringsrettighet formidles av styret internt i sameiet. Frivillig overdragelse av rett til parkeringsplass som skjer til en annen seksjon innenfor samme gårds og bruksnummer, krever ikke samtykke fra styret eller sameiermøtet, men skal meldes til styret.

Parkeringsplass kan kun leies ut til seksjonseier innenfor samme gårds- og bruksnummer. En seksjonseiers rett til å benytte parkeringsplass og /eller bod kan ikke endres eller fjernes uten samtykke fra seksjonseieren som har den aktuelle rettigheten. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten enstemmighet blant samtlige seksjonseiere.

- Alle kostnader til drift og vedlikehold skal i utgangspunktet deles likt på alle seksjonseierne.
- Garasjeanlegget inneholder 3 parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for bevegelsehemmede. Retten til å benytte en slik plass kan i henhold til oversikten i bilag 2 være utlagt til en seksjonseier som ikke har et slikt behov.
- En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets parkeringsgarasje har, med styrets samtykke og etter nærmere regler fastsatt av styret, rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til egen parkeringsplass.
- Biloppstillingsplasser er primært for parkering av biler, gassbeholdere eller lett antennelige og brennbare væsker må ikke oppbevares i

garasjeanlegget, private eiendeler oppbevares i bodene, i bodene skal det være minst 0,5 meters klaring opp til taket på grunn av sprinkleranlegg og sikkerhet, Styret har fattet vedtak og utarbeidet retningslinjer for el-billading som må følges.

Vedtekter for Kilen Boligsameie (Reservatveien 2A, B, C, D, E) med Vedlegg til vedtektene

(Ordensregler/Trivselsregler for Kilen Boligsameie), samt Vedtekter for Kilen Boligsameie Felleseiendom (felles anlegg for Kilen Boligsameie) med Vedlegg til vedtektene (ordensregler for Kilen Boligsameie Felleseiendom - Garasjeanlegget) er vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital er vedtatt.
- Gjeldende vedtekter har noen gale referanser og en merkelig rekkefølge og inndeling. Nytt forslag er en justering av gjeldende vedtekter i tråd med vedtektsmal fra Huseierne. De nye vedtektene for Kilen Boligsameie og Kilen Boligsameie Felleseiendom vedtas.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 260 000,-.

Utdrag fra årsrapport fra styret 2025:

- Vann langs fasadene: Her har det vært mye dialog med Veidekke og blikkenslager for først å finne årsakene, og deretter bøte på problemet. Norconsult har også vært konsultert for å sikre løsningen. Det er nå lagt nye beslag oppå de gamle beslagene mellom balkongene og byggets yttervegg, på de øverste balkongene der vegg har plater (ikke murstein).

Dette har redusert problemet betydelig, men det er ikke fullstendig fjernet. Fagfolket mener årsaken er manglende tetting der beslagene er klippet ved dører og andre utspring. Slik tetting vil bli utført i de resterende toppleilighetene med platevegg i tørt og varmt vær våren 2026.

- Vann inn i leiligheter: Det har vært et par tilfelle der vann har kommet inn i leiligheter. Her ble det (etterhvert) funnet feil ved innfestingen av et stort vindu i øverste etasje. Denne feilen er nå rettet, og problemet kan være borte.
- Vannbasseng på taket: Vinteren 2025 opplevde vi at det var samlet mye vann på taket over 2A og 2B. Dette skyldtes at sørpe og is sperret nedløpene. Styret besluttet derfor å investere i et Aiwellsystem til alle tak og nedløp. Investeringen var ikke budsjettet.
- Sikre garasjeporten ved frost. En annen investering som ikke var budsjettet er at vi har lagt varmekabler i betongen under garasjeporten. Varmekablene er termostatstyrt og går på automatisk når temperaturen nærmer seg null.
- Inngangspartiene ved 2A og 2E: Inngangspartiet ved 2A er støpt på nytt. Dette er en av reklamasjonene Veidekke har utført etter at inngangspartiet sank. Veidekke forsøkte også å rette ved 2E, men der er bare treveggene og taket løftet.
- Vedlikeholdsplan: Styret bestilte en langsiktig vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt for å kunne planlegge vedlikehold og felleskostnader langsiktig. Det er ingen store prosjekter som forventes å måtte gjennomføres de nærmeste 20 år. Men vask og maling av fasadene må gjøres jevnlig. Det er også å forvente at servicebehovet på garasjeport og heiser

vil øke med utstyrets alder. Likeså rensing av avløpsrør.

- Feil ved avløpsrør fra kjøkken i en leilighet: Etter å ha undersøkt flere alternative løsninger ble det inngått avtale med eierne om spyling ved tett rør.
- Skadedyr: Etter observasjoner av mus ved søpleinnekastene ved Burotveien ble det inngått avtale med Anticimex, som satte ut bokser som fungerer som musefeller.
- Internett i garasjen – Billigere billadere: Det er etablert et nettverk for internett i garasjen.
- Grøntområdet: Litt nyplanting og utskifting er foretatt.
- Prosjekter som ikke er utført: Calliganlegg med video, digitale nøkler, takrenner på balkongene i øverste etasje. utelamper og malte treverk utvendig.
- Andre tiltak: TV- og bredbåndavtalen hvor avtalen med Telenor er fornyet, Norgespris hvor det er inngått avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme, luftavfuktere hvor det er satt luftavfuktere i teknisk rom og alle boder/vaskerom.
- Økonomi: Felleskostnadene ble økt med 10 % fra 1. juli 2025. Resultatet viser et overskudd for 2025 på kr. 122 310,- kroner.
- Felles ansvar: Vi har et felles ansvar for å vedlikeholde bygningene vi bor i, og til enhver tid holde dem trygge. Dette bruker vi serviceleverandører til, og det er ingen organiserte dugnadsaktiviteter. Det viktig at hver og en bidrar til å holde det pent rundt oss, unngår å forsøple eller skade anlegget, og varsler styret om det er noe som bør sees på eller utbedres.

Protokoll fra årsmøte 2026 og årsrapport fra styret 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

Protokoll fra årsmøte 2025 og årsrapport fra styret 202 foreligger ved meglers kontor.

Dyrehold

I henhold til vedtekter i Kilen Boligsameie er dyrehold tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer.

I henhold til Vedlegg til vedtektene (Ordensregler/Trivselsregler for Kilen Boligsameie) må dyr ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder holdes i bånd og luftes utenfor fellesområdet. Dette gjelder også besøkende med hund. Katteeiere følger med på kattene sine når de oppholder seg i utearealet så de ikke er til sjenanse for andre beboere. Fellesarealene, herunder lekeplass, plen og blomsterbed, skal ikke benyttes som toalett for dyr.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, gårdsplass, samt ras- og skredfare i henhold til reguleringsplan "Kilen sørøst, gnr. 151 bnr. 4 mfl.", vedtatt 19.03.2014 med plannavn 201000032.

I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, samt ras- og skredfare.

Relaterte planer til eiendommen:

- "Næringsområde på Kilen", vedtatt 19.03.2014 med plan-ID 53003.

Selger opplyser at sameiet er kjent med at Tolvkanten er kjøpt av Bjarøy-gruppen, og at bygget skal totalrehabiliteres og påbygges.

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert 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 har adkomst fra offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen gnr. 151 bnr. 534 snr. 57 (selveierleilighet) og følger ved salg:

- Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 18.04.1985, dagboknr. 5963, gjelder: Rett for kommunen til å ha, omlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger i traseer. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Erklæring/avtale, tinglyst 15.08.1985, dagboknr. 12968, gjelder: Avtale for TAU og kommunen vedr. avløpsledning. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område Plikt til å bortlede overvann. Med flere bestemmelser. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Erklæring/avtale, tinglyst 12.04.1991, dagboknr. 4183, gjelder: Eiendommene gnr. 151 bnr. 530, 566 og 567 har adkomstrett over hverandres eiendommer frem til offentlig vei, fri rett til å legge ledningsanlegg over hverandres eiendommer, samt fri rett til å parkere på hverandres eiendommers parkeringsareal i den utstrekning dette er nødvendig. Kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om veg, tinglyst 31.07.1992, dagboknr. 9417, gjelder: Eiendommene gnr. 151 bnr. 530, 566 og 567 har gjensidig adkomstrett over hverandres eiendommer. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 25.08.2016, dagboknr. 767253, gjelder: Bestemmelse vedr. riving av bygg på eiendommen Gnr. 151 bnr. 530. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Jordskifte, tinglyst 12.02.2018, dagboknr. 429722, gjelder: Jordskiftesak 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

- Seksjonering, tinglyst 05.03.2018, dagboknr. 500055, gjelder: Opprettet seksjoner, opprinnelig seksjon 15 er nå seksjon 57, formål bolig, sameiebrøk 88/2914 for seksjon 15. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Sammenslåing av eierseksjonssameier, tinglyst 24.03.2023, dagboknr. 315305, gjelder: Boligsameiene Kilen Boligsameie A gnr. 151 bnr. 534 Bilen Boligsameie B gnr. 151 bnr. 535 og Kilen Boligsameie C gnr. 151 bnr. 566 reseksjoneres og slås sammen til ett sameie, sammen med gnr. 151 bnr. 606. Fellesarealene i de 3 boligsameiene slås sammen til én eiendom. Det nye sameiet endrer navn til Kilen Boligsameie fra og med 01.01.2023. Sameiebrøk 88/5597 for seksjon 57. Servitutten rekvirert og foreligger ved meglers kontor. Et utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen gnr. 151 bnr. 612 (realsameie) og følger ved salg:

- Leieavtale, tinglyst 12.12.2005, dagboknr. 18552, gjelder: Leietid 7 pr fra 01.07.2005, rettighetshaver Kid Interiør AS. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 18.04.1985, dagboknr. 5963, gjelder: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Erklæring/avtale, tinglyst 15.08.1985, dagboknr. 12968, gjelder: Avtale for TAU og kommunen vedr. avløpsledning Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område. Plikt til å bortlede

overvann. Med flere bestemmelser. Servitutten foreligger ved meglers kontor.

- Erklæring/avtale, tinglyst 12.04.1991, dagboknr. 4183, gjelder: Erklæring om gjensidig fri adkomstrett m.v . Kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om veg, tinglyst 31.04.1992, dagboknr. 9417, gjelder: Eiendommene gnr. 151 bnr. 530, 566 og 567 har gjensidig adkomstrett over hverandres eiendommer. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 25.08.2016, dagboknr. 767253, gjelder: Bestemmelse vedr. riving av bygg på eiendommen Gnr. 151 bnr. 530. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Jordskifte, tinglyst 12.02.2018, dagboknr. 429722, gjelder: Jordskiftesak 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen gnr. 151 bnr. 605 (realsameie i sameiet) og følger ved salg:

- Erklæring/avtalt, tinglyst 12.04.1991, dagboknr. 4183, gjelder: Erklæring om gjensidig fri adkomstrett m.v . Kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om veg, tinglyst 31.04.1992, dagboknr. 9417, gjelder: Eiendommene gnr. 151 bnr. 530, 566 og 567 har gjensidig adkomstrett over hverandres

eiendommer. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 25.08.2016, dagboknr. 767253, gjelder: Bestemmelse vedr. riving av bygg på eiendommen Gnr. 151 bnr. 530. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Jordskifte, tinglyst 12.02.2018, dagboknr. 429722, gjelder: Jordskiftesak 17-111634AJA-ALAG Kilen Syd. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

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: Integreerte hvitevarer.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen: Kjøleskap i bod inne i leiligheten, samt alle lamper i tak og på vegg i alle rom.

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 integreerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig

salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må

eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

Lov om avhending av fast eigeidom (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, rapport fra takstmann, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest m.m. 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 Sickan Christina Røbekk Tveiten.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Reservatveien 2B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 151, bnr. 534, snr. 57 i Tønsberg.

Sameiebrøk: 88/5597. Bruksenhetsnummer: H0201. Med matrikkelen gnr. 151, bnr. 534, snr. 57 følger 1/78 del i realsameie gnr. 151 bnr. 612.

Vårt oppdragsnummer er 28260089.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. 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 Rikke Steneby +47 40 64 71 53/rs@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato
03.06.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Reservatveien 2B, 3118 TØNSBERG

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Reservatveien 2B	Reservatveien 2B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Jeg har bodd i boligen siden oktober 2020

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Tveitn, Sicken Christina

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjeme 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.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

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

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

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Det har vært skjeggek i en leilighet for ca 2-3 år siden. Eter det ble alle leiligheter i sameiet sprøytet av skadedyrkontrollen. Det har ikke vært noe etter det, som jeg kjenner til.

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

Side 3

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Planer og godkjenninger

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

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

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, bybel eller lignende?**
 Ja Nei

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

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

Beskriv nærmere hvilke forhold
 Svar fra styret i Kilen boligsameie: Når det gjelder Tobvkaanten har vi ingen informasjon annet enn at eiendommen er kjøpt av Bjarøy-gruppen, og at bygget skal totalrehabiliteres og påbygges. Selskapet er forespurt om ytterligere informasjon. Se gjerne deres nettside: <https://bjaroyeiendom.no/eiendommer/barovestien-1/>

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
 Felleskostnadene går opp med 10% fra 1. juni 2026. Dette på grunn av malerarbeid av trevirket på yttervegger alle tre blokkene.

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

Side 4

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23957421

Side 5

Egenerklærings skjema

Name: **Sickan Christina Tveiten** Date: **2026-04-22**

Identification:  Sickan Christina Tveiten



Egenerklærings skjema

Signed by:

Sickan Christina Tveiten	22/04-2026 09:36:49	BankID OIDC High
--------------------------	------------------------	---------------------

EIERSKIFTERAPPORT™

Seksjonsleilighet
Reservatveien 2B
3118 TØNSBERG






www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG
0	TG 0 Ingen avvik
9	TG 1 Ingen vesentlige avvik
0	TG 2 Vesentlige avvik
0	TG 3 Store eller alvorlige avvik
0	TG iu Ikke undersøkt

Utført av: Takstmann Per Simen Olsen
Dato: 03/05/2026

Elvikveien 2
Stathelle 3967
90132460
bmpsolsen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kan ha en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste side(n) i denne rapporten. Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©smtr.no www.bmtf.no 1/13

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggers bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fasissettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhendning av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklærings skjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Denne kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©smtr.no www.bmtf.no 2/13

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller bygget. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, areal eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må klargjøres gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:151, Bnr:534
Hjemmelshaver:	Sickan Christina Røbekk Tveiten
Seksjonsnummer:	57
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2018
Tomt:	4943 m ²
Kommune:	Tønsberg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	17.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS-3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©smtr.no

www.bmtf.no

3/13

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt med asfaltert gårds plass med parkeringsplasser og inngang. På motsatt side av inngang er terrenget hevet noe, pent opparbeidet med plen og prydbusker.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med komposittplater og liggende dobbelfaslet kledning. Etasjeskille av betong. Flatt tak tekket med takbelegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:

-Vannbåren varme i alle rom tilkoblet fellesanlegg med måler.
-Gasspeis tilkoblet fellesanlegg med måler.

ROMHØYDE:

Leilighet: stue/kjøkken og soverom 2,60–2,62 m, gang og bad 2,30 m, teknisk rom 2,22 m. Bakkeplan: bod 2,58 m.

PARKERING:

Leiligheten benytter parkering med tilhørende parkeringsplass i parkeringshus på bakkeplan. Det er montert EL-bil lader.

Adkomst til leiligheten via heis og innvendige trapper.

FELLESAREAL:

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er ikke lagt frem dokumenter

BESKRIVELSE AV INNVEINDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:

Flis på bad, parkettgulv i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Systemhimling i teknisk rom, slette malte overflater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ingen vesentlige endringer utover normalt vedlikehold.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

©smtr.no

www.bmtf.no

4/13

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdige etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
BRA-e: Ekstern bruksareal
BRA-b: Inngasset balkong
TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan ondsponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdige etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om målereglene:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i målereglene eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	87			22
Bakkeplan		7		
SUM BYGNING	87	7		
SUM BRA	94			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2.etasje: Entré/gang, bad, teknisk rom, stue / kjøkken og 3 soverom.

BRA-e:

Bakkeplan: Bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealer er målt med Lidar-basert 3D-skanning og kontrollert med håndholdt laser etter NS 3940:2023. Metoden har dokumentert nøyaktighet innenfor ±2-3 %, i samsvar med toleransekravet i avhendingsloven. Mindre avvik kan forekomme som følge av begrenset tilkomst eller ujevnheter i bygningskroppen.

Leiligheten er plassert i 2. etasje iht. byggets interne etasjenummerering. På grunn av terrengtilpassning og planløsning fremstår leiligheten som beliggende i 3. etasje regnet fra bakkeplan, hvor bakkeplan normalt betegnes som 1. etasje. Det er byggets interne etasjenummerering som er lagt til grunn i denne rapporten.

©smtr.no

www.bmtf.no

5/13

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det er montert gassanlegg som er koblet til gasspeis i stue, og med mulighet for fast tilkobling av gassgrill på balkong. Det er egen måler til leiligheten. Hjemmelshaver opplyser at det blir utført jevnlig tilsyn og kontroll av anlegget i regi av sameiet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

ANDRE MERKNADER:

Egne premisser generelt:

Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuell kontroll fra tilgjengelige og forsvarlige områder. Begrensninger i undersøkelsen kan innebære at skjulte feil eller svakheter ikke er avdekket. Dersom slike forhold senere viser seg, kan dette medføre behov for utbedringer med varierende konsekvens.

Beskrivelse av bygget, overflater og materialer er basert på visuell vurdering. Oppgitt materialtype er angitt etter beste skjønn og kan avvike fra faktisk utførelse der dokumentasjon ikke foreligger.

Tilstandsanalysen omfatter ikke spesialiserte eller utvidede vurderinger som krever særskilt kompetanse, målinger eller beregninger.

Dette gjelder blant annet elektriske anlegg utover visuell kontroll, brannteknisk analyse, radon, støy og vibrasjoner, inneløst, miljøfarlige stoffer, elektromagnetiske forhold, konstruksjonsberegninger eller andre tekniske anlegg. Slike forhold kan kun vurderes gjennom egne tilleggsanalyser etter særskilt avtale og inngår ikke i standard tilstandsrapport etter NS 3600.

Innhenting av byggesøknader, ferdigattester og kommunale godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Eventuelle vurderinger av lovlighetsmangler er basert på fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner, og erstatter ikke kommunal saksbehandling eller fullstendig dokumentkontroll.

Bygningsdeler uten tilstrekkelig synlighet eller tilkomst vurderes til TGHU dersom forventet levetid ikke er overskredet. TG2 kan benyttes selv uten synlige skader dersom restlevetiden vurderes som usikker. Skjulte forhold som tetthet, isolasjon og konstruksjonsskader kan ikke påvises uten destruktive undersøkelser, og slike tiltak må forhåndsgodkjennes av eier. Mindre avvik og normal slitasje som ikke vurderes å ha betydning for bygningens verdi dokumenteres normalt ikke.

Vurdering av gulvplanhet, knirk og mindre nivåavvik inngår ikke i dette oppdraget, da dette ikke omfattes av kravene til tilstandsrapport etter avhendingslova. Slike forhold bør vurderes ved visning. Rom med lav takhøyde, manglende gulv eller fare for fall vil normalt ikke måles eller inspiseres fullt ut.

Fuktmålinger utføres som indikasjon og oppgis i vektprosent (vkt %). Måleverdier under 7,9 vkt % oppgis ikke. Ved mistanke om fukt kan det utføres både overflate- og kjernevedmåling for å vurdere utvikling.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sickan Christina Røbekk Tveiten.

©smtr.no

www.bmtf.no

6/13

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

Per Simen Olsen

Byggmester og Takstmann

03/05/2026


Per Simen Olsen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Flis på veggene og slett malt himling med downlights.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant. Rørskap med stoppekran på vegg.

- Dusjkabinett.
- Veggmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom, eller løse fliser med behov for tiltak.

Merknader: Ingen øvrige merknader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres ca. 37 mm. fall fra gulv ved dørterskel mot slukrist over en lengde på ca. 2,3 m. Det er spalte for tilluft under dørterskel. Høyde på terskel er ca. 15mm og tilfredsstillende krav om tilgjengelighet i gjeldende forskrift.

Overflater og innredning fremstår i normalt god stand.

Merknader: Ingen øvrige merknader

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sluk med klemring av plast. Det er synlig kant utenfor klemringen i sluk og dette vurderes som korrekt utført. Membranen er fra byggeår og ligger skjult i konstruksjonen, slik at den ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep.

Hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg ble utført i hjørneskap på kjøkkeninnredning. Det ble ikke registrert utslag for fukt.

Dokumentasjon er ikke fremlagt ved befaring. Funksjon er vurdert som tilfredsstillende basert på visuell kontroll, men dokumentasjon bør fremskaffes.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat med 1,5 oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Komfyr med platetopp nedfelt i benkeplate, avtrekkskette tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg i overskap. Integrrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap med fryser. Det er montert elektronisk vannstopp i skap under vask.

Det registreres at dørhåndtak på fryser tar borti vegg og har laget et hakk i hjørnet. Selve døren ser ikke ut til å ha noen skader. Skaden vurderes å være av kosmetisk art uten behov for nødvendige tiltak.

Innredningen forøvrig fremstår i god stand uten skader av betydning.

Merknader: Ingen øvrige merknader.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader: Vurdering av gulvplanhet, knirk og mindre nivåavvik inngår ikke i dette oppdraget, da dette ikke omfattes av kravene til tilstandsrapport etter avhendingslova. Slike forhold bør vurderes ved visning.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

EIERSKIFTERAPPORT™

VINDUER:

Vinduer i teramme med 3-lags isolerglass produsert 2017

DØRER:

Ytterdør i teramme med brann og lyd motstand EI30/36dB

Balkongdør med teramme med 3-lags isolerglass produsert 2017 .

INNVENDIGE DØRER:

Slette dører med 1-speil.

Vinduer er visuelt kontrollert. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet, og ingen skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold ble registrert på befaringdagen.

Dører ble visuelt kontrollert og funksjonstestet og fremstår i normalt god stand.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Leiligheten har to balkonger, én vendt mot nord med utgang fra hovedsoverom på ca. 5,3 m² og én vendt mot sør med utgang fra stue på ca. 16,4 m². Gulv av betong og rekkverk i stål og glass. Skillevegger av tre mot naboleilighet.

Gulv på balkong ved stue og ved soverom er plassert ca. 1,5 cm lavere enn innvendig gulv. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Rekkverk ble målt til hhv 103 cm og 123 cm. som er tilfredsstillende til krav i gjeldende forskrift. Fall ble målt til ca. 3 cm fra vegg til ytterkant for begge og vurderes å sikre avrenning fra bygningskroppen.

Balkongene fremstår i god stand og godt vedlikeholdt.

Balkongen ved stue har mulighet for fast tilkobling av gassgrill som går på felles gassanlegg, og det er montert en avtrekksvifte utvendig i yttervegg.

Merknader: Ingen øvrige merknader.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

EIERSKIFTERAPPORT™

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpsystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Stoppekraner er plassert i rørskap på bad. Det er en til varmt og en til kaldtvann og fungerer etter hensikt.

Det er ingen spalte for synliggjøring av lekkasjevann for WC. Løsningen fremstår som vanlig for byggeår, men funksjon og lekkasjesikring kan ikke verifiseres uten dokumentasjon.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Skap for styring av vannbåren varme er plassert på teknisk rom. Rørskapet er utstyrt med en elektronisk vannstopp. Det er ikke fremlagt dokumentasjon under befaringen, men sameie/entreprenør bør ha dette tilgjengelig.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i 2025

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon plassert på teknisk rom.

Det er tilluft i soverom og stue. Avtrekk fra bad og kjøkken og teknisk rom. Ventilator over komfyr er koblet til anlegget.

Det observeres luftespalte for avtrekk under alle innvendige dører.

Hjemmelshaver opplyser at det er et firma som utfører service/tilsyn og bytter filter jevnlig, gjennom avtale med sameiet.

Funksjonen vurderes som tilfredsstillende ved befaring, men dokumentasjon på service/innregulering er ikke fremlagt.

Merknader: Vær oppmerksom på at balansert ventilasjonsanlegg krever tilsyn og vedlikehold for å fungere optimalt og nå forventet levetid

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©smtr.no

www.bmtf.no

11/13

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert på teknisk rom, med 11 kurser iht. oversikt.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/sluttkontroll for anlegget, men basert på alder og regler for dokumentasjon bør dette være mulig å fremskaffe gjennom sameiet, eller utførende entreprenør.

Sikringsskapet fremstår ryddig ved visuell inspeksjon, og det ble ikke avdekket løse ledninger eller forhold med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det anbefales at en utvidet el-kontroll gjennomføres av kvalifisert elektrofaglig person ved behov.

©smtr.no

www.bmtf.no

12/13

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Egenerklæring er gjennomgått

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©smtr.no

www.bmtf.no

13/13

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

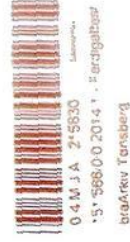
BMTF



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 18/83958
Vedtaksdato Saksnummer
23.10.2018 765/18



0 4 M J A 2 5830
5 568 0 0 2014 * F-ferdigattest
braAriv Tønsberg

Tolkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang
Postboks 485
1373 ASKER

Reservatveien 2A, 2B med flere - 0151/0534 - 0151/0535 - 0151/0566 - boliger med tilhørende anlegg - Ferdiggattest

Søker: Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG
Tiltakshaver: Tolkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang, Postboks 485, 1373 ASKER

Adresser: 151/530
Reservatveien 2 A
151/530
Reservatveien 2 B
151/530
Reservatveien 2 C
151/534
Reservatveien 2 D
151/535
Reservatveien 2 E
151/612
Parkeringsgarasje

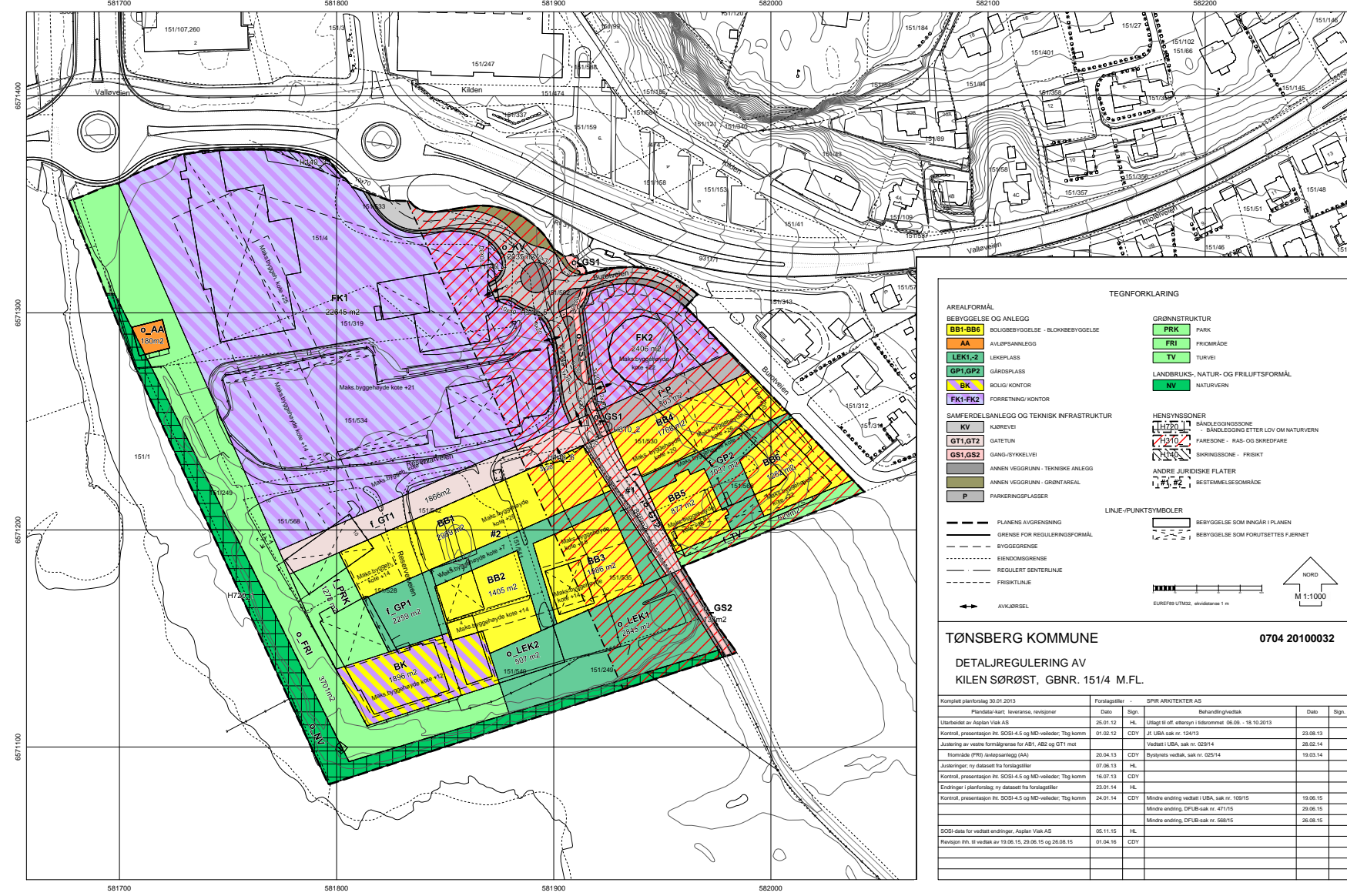
Gårds- og bruksnummer: 300667643
300667643
300667643
300665940
300672032
300665919 (anleggseiendom)

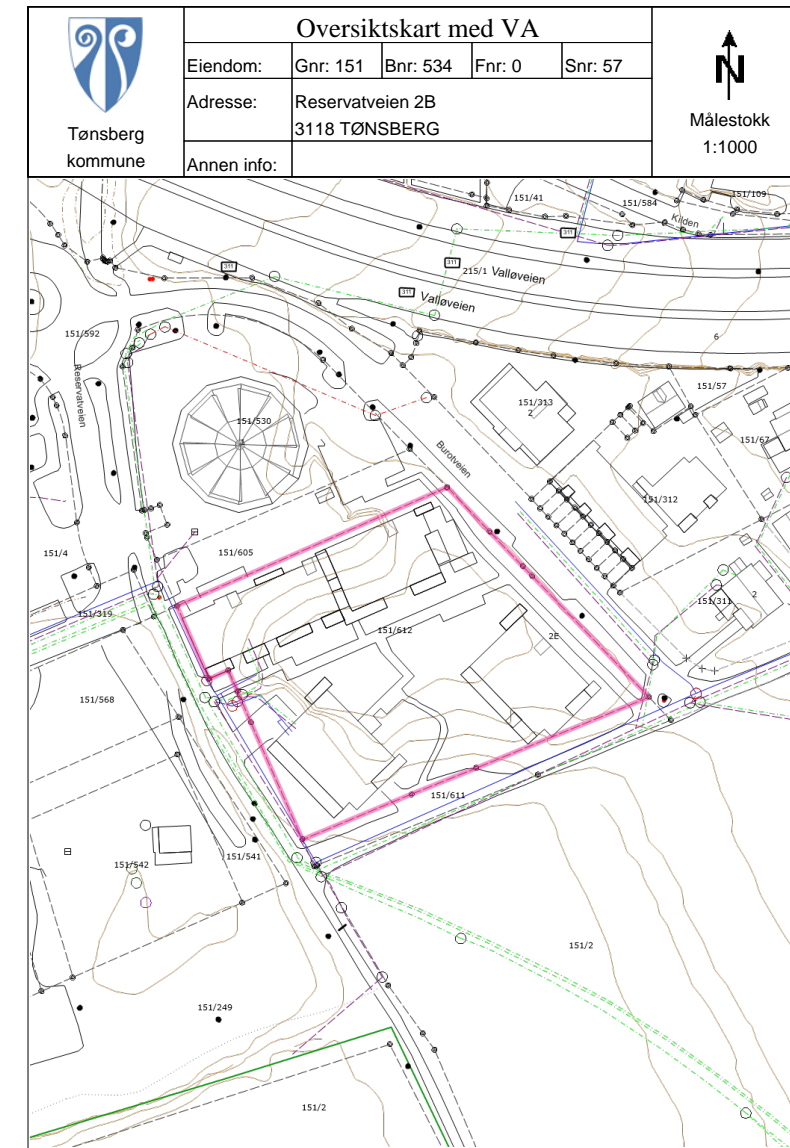
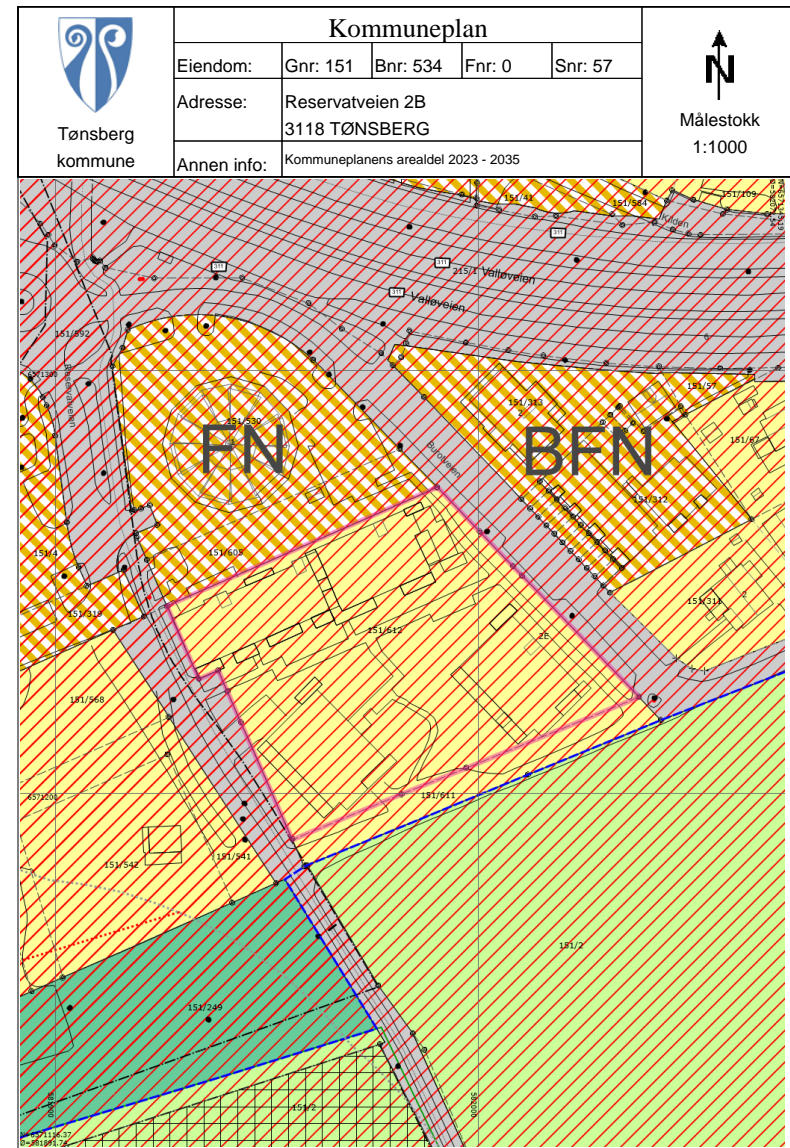
Tiltakets formål: Bolig og parkeringsgarasje
Tiltakets art: Nybygg
Arkivsaknummer: 14/12504
Vedtaksnummer: UBA 109/15
IG1 DFUB 568/15

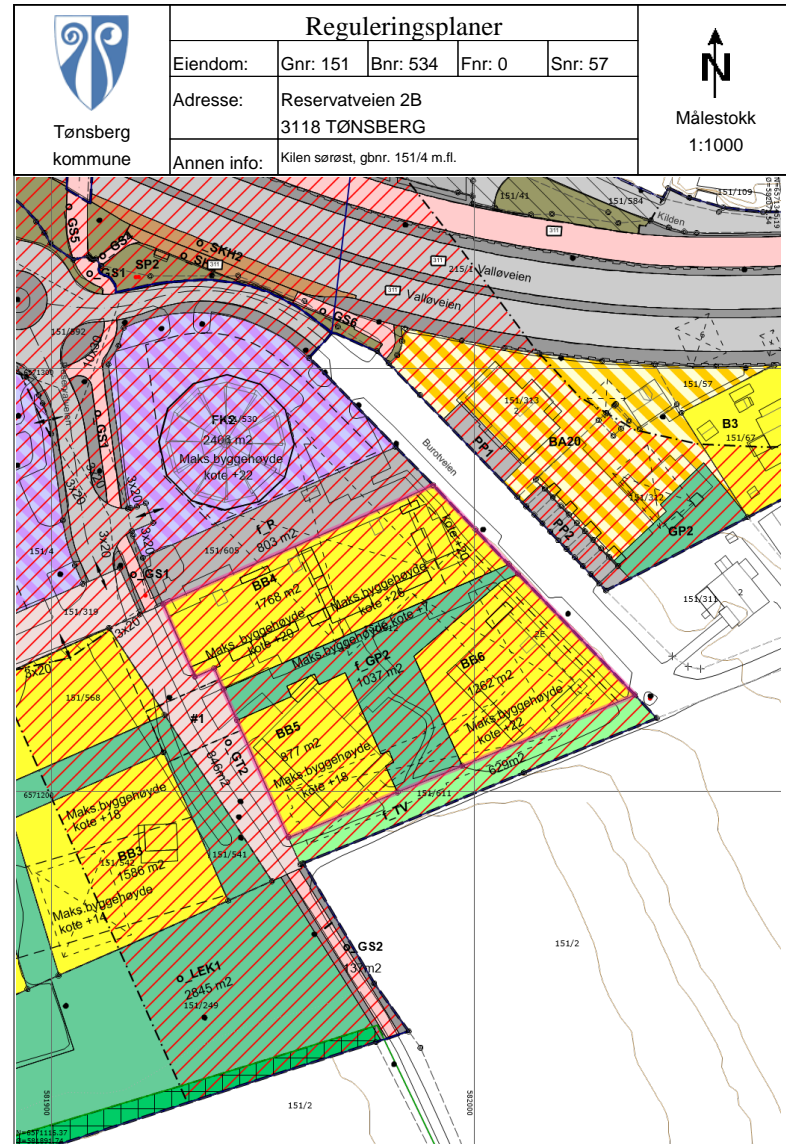
Gjennomføringsplan: 27.08.2018, versjon 12

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT TILTAK

Sted: Tønsberg
Dato: 23.10.2018
Underskrift: Eirik Waage
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.







16.04.2026 11:25:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		RpOmråde vedtatt under bakkenivå		Matrikkelnummer.
	Matrikkelnummer med Snr.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Overkjørbart areal avgrensning
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Vegdekkekant undergang		Traktorveg		Naturverngrense
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesveg
	Fylkesveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	RpGrense		RpFormålsgrense		Regulert senterlinje
	Gang-/sykkelveg		RpFareGrense		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		RpFormålsgrense		RpSikringGrense
	RpGjennomføringGrense		RpBestemmelseGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert støyskjerm
	Bestemmelsesområde		Båndlegging etter lov om naturvern		Ras- og skredfare
	Krav om felles planlegging		Frisikt		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Lekeplass		Gårdsplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		ForretningKontor		Kjøreveg
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Holdeplass/plattform		Leskur/plattformtak
	Kollektivholdeplass		Parkeringsplasser		Turveg
	Naturvern		Forsenkingskurve		Høydekurve

16.04.2026 11:25:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

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

Deres ref.: 28260089 Vår ref.: 0332-1-57 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kilen Boligsameie
Organisasjonsnr: 920766951
Seksjonseier: Tvelten, Sickan Christina Røbekk
Medeier:
Leilighetsnummer: 57
Adresse: Reseruatveien 2b, 3118 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 57
Gnr: 151
Bnr: 534

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 765,17,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Gass	235,00	
A-konto fjernvarme	400,00	
Garasje	100,00	
Fellesskostnader	3 511,17	3 862,28 fra 01.06.2026
TV/Bredbånd	519,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 194,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	22 255,-
Gjeld:	0,-

Fellessjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Odd Eyvind Hovland, e-post: kilen@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter for Kilen Boligsameie (Reservatveien 2 A-E)

Vedtektene er vedtatt ved etablering av nytt boligsameie 27.10.2022.

Sist oppdatert på årsmøtet 27.05.2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

- 1.1. Sameiets navn er Kilen Boligsameie.
- 1.2. Sameiet omfatter eiendommene, gnr. 151 bnr. 534 og gnr. 151 bnr. 611, samt realsameiet gnr. 151 bnr. 605 (Realsameie med Tolvkanten AS, andel ¼, og Kilen boligsameie, andel ¾). Se også vedtektenes punkt 3.
- 1.3. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.03.2023 etter en sammenslåing av de fem sameiene Kilen Boligsameie A–E.
- 1.4. Sameiet består av 78 boligseksjoner.

2. BEBYGGELSEN OG TOMTENE

- 2.1. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelen størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, framgår av seksjoneringsbegjæringen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.
- 2.2. De delene av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal. Til fellesarealene hører bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, kjellerboder (utenfor garasjeanlegg) og andre fellesrom, andre grøntområder, adkomstvei, gangveier, lekeplass, sykkeloppstillingsplass, oppstillingsplass for brann/stigebil og felles renovasjonsanlegg.
Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreingspunktene til de enkelte bruksenhetene, og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.
Garasjeanlegget med boder er en egen anleggseiendom - Kilen Boligsameie Felleseiendom med egne vedtekter og ordensregler (gnr. 151 bnr. 612) - som driftes av Kilen Boligsameie.

3. EIERANDELER I REALSAMEIER

- Hver seksjon i sameiet er også eier av en ideell andel i realsameier for felles uteområde, adkomst/gjesteparkering, atrium og turvei. Realsameieandelene kan ikke skilles fra seksjonene.
- 3.1. Gjesteparkering og adkomst.
Gnr. 151 bnr. 605 utgjør felles adkomst og gjesteparkering for sameiets eiendom

gnr. 151 bnr. 534 og gnr. 151 bnr. 530 i Tønsberg kommune (Tolvkanten).
Gnr. 151 bnr. 605 er et realsameie med Tolvkanten AS, andel ¼, og Kilen Boligsameie, andel ¾.

- 3.2. Gnr. 151 bnr. 611 utgjør felles uteoppholdsareal og turvei mot syd.
4. BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJON
Ingen, heller ikke juridiske personer, kan eie mer enn to seksjoner i sameiet med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.
5. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen, og har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier.
Ved utleie av leiligheten skal styret ha skriftlig melding om hvem som til enhver tid benytter seg av seksjonen, fra når og eventuelt hvor lenge.
Ved leieforhold som antas å vare lenger enn 30 døgn skal leietaker gis tilgang til sameiets kommunikasjonsløsning.
Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger, mislighold eller andre forhold til sameiet.
6. BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLEAREALENE
 - 6.1. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.
 - 6.2. Dersom årsmøtet ikke har fattet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.
 - 6.3. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensreglene.
 - 6.4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Arealet kan ikke benyttes til privat bruk som medfører at andre beboere ikke kan ferdes trygt og fritt der.
 - 6.5. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
 - 6.6. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes

- nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- 6.7. Det skal ikke parkeres eller henses noe på områdene som er satt av til oppstillingsplass for brann-/stigebil.
 - 6.8. Eventuelle opprettede og merkede gjesteparkeringsplassene skal ikke brukes av seksjonseierne eller deres leietakere.
 7. DYREHOLD
Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Se ordensreglene.
 8. FELLESKOSTNADER
 - 8.1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.
Felleskostnadene dekker faste utgifter knyttet til drift, vedlikehold og serviceavtaler samt tv/internett.
 - 8.2. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på seksjonseiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.
 - 8.3. Alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommer som ligger i realsameiet skal som utgangspunkt deles likt mellom alle eierne.
 - 8.4. Fjernvarme vil etterfaktureres etter faktisk forbruk.
 - 8.5. Det påløper også fastsatte beløp til de som har garasje plass og de som har gasspeis.
 9. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER
 - 9.1. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.
 - 9.2. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
 - 9.3. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.
 10. VEDLIKEHOLD
 - 10.1. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt
Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Arealet seksjonseieren har ansvaret for inkluderer tildelt bod og balkong eller terrasse.
Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og

innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/ hovedledning.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold eller manglende varsling.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet.

10.2. Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger, og eiendommen for øvrig, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne, jf. punkt 10-1. Sameiet skal vedlikeholde grøntanlegg, elektriske installasjoner utendørs, trapper, lekeplasser med mer. Anleggs- og bygningsmessige endringer på fellesområder tillates ikke uten flertallsvedtak på årsmøtet.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting, og skadedyrsanering. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Seksjonseieren kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

11. FASADEENDRINGER

Sameiet har som målsetning å sikre enhetlige fasader, og å opprettholde et eksklusivt arkitektonisk uttrykk. Fasadeendringer, bygningsmessige arbeide, utskifting av dører og

vinduer, oppsetting av markiser, montering av parabol, skillevegger, endring av fasadekledning, innglassing av verandaer/ balkonger/ terrasser, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet.

Følgende retningslinjer er vedtatt:

- 11.1 Fargevalg: Grunnfarger i byggene skal benyttes: Brun, sand, lys og mørk grå, naturfarge.
- 11.2 Screens og markiser: Hvis man skal ha fast montert solskjerming, skal det monteres screens, markiser eller uttrekkbar «vindskjerming» i tilsvarende utførelse som de som allerede er montert på bygget. Andre typer fastmontert skjerming som «partytelt» etc. er ikke tillatt. Det er tillatt med løse parasoller (ta hensyn til fargevalg). Metallfarge RAL 9007. Screens farge 010010 Charcoal.
- 11.3 Glassrekkverk: Beboere på bakkeplan som ønsker rekkverk må bestille tilsvarende glassrekkverk som er montert fra tidligere. Det skal være felles høyde på glassrekkverk i hver etasje. Hvis glassrekkverkene i byggene skal tildekkes, skal det benyttes folie som gir glasset en grå matt farge (frostet glass). Innvendig tildekking med presenning, gardiner, treverk/bambus, mønstret frosting etc. er ikke tillatt.
- 11.4 Skillevegger på terrasser: Det skal ikke endres på eller settes opp fastmonterte skillevegger/levegger uten godkjenning fra styret. Det skal være tilsvarende utførelse som de som allerede er montert på bygget. Se pkt. 11.1 for farger.
- 11.5 Himlinger på balkong: Trelekter tillates. Monteres i trykkimpregnert materiale, og skal ikke behandles med farge. Malt himling direkte på betong er ikke tillatt.
- 11.6 Utvendige lamper: Det kan ikke monteres egne utelamper.
- 11.7 Parabolantener: Parabolantener eller lignende installasjoner tillates ikke.
- 11.8 Beplantning: Det er ikke tillatt med egen beplantning på felleseiendommen. Dette gjelder blant annet foran terrasser.
- 11.9 Innglassing av balkonger: Kilen Boligsameier ved UteDesign har fått innvilget en rammetillatelse for innglassing av balkonger og montering av pergolaer. I henhold til plan- og bygningsloven faller tillatelsen bort etter to år etter siste montering. De som ønsker slik innglassing vil få nærmere informasjon om gitt tillatelse og ytterligere informasjon om krav og gjennomføring av styret.
- Innvendig solskjerming av innglasset balkong er tillatt hvis man hensyntar gitt fargevalg - Charcoal. Seksjonseierne har rett til å innglasse egen terrasse forutsatt skriftlig godkjenning fra styret. Innglassingen vedlikeholdes av den som til enhver tid eier seksjonen med innglasset terrasse.
- Den aktuelle seksjonseieren er også erstatningsansvarlig for skade som forvoldes dersom terrasseglasset faller ned eller lignende, så langt skaden ikke dekkes over sameiets forsikring.
- Sameiets forsikring dekker innglassing, men egenandelen dekkes av seksjonseier. Styret har rett til å fremme pålegg om vedlikehold av innglassingen.

Ifølge brannforskriftene må alle balkonger/terrasser der mer enn halve arealet er innglasset ha montert sprinkleranlegg og nødvendig utlufting.

- 11.10 Fasadeendringer kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.
- 11.11 Framtidig vedlikehold av ettermonterte fasadeendringer er seksjonseierens ansvar. Styret kan pålegge en seksjonseier å skifte, eventuelt fjerne fasadeendringer grunnet falming / slitasje / defekter o.l.
- 11.12 Ved utvendig vedlikehold eller utskifting av fasaden som krever fjerning av markiser, innglassing eller annet som er montert på bygget etter at bygget var nytt, må fjerning og eventuell tilbakesetting bekostes av seksjonseieren.

12. MISLIGHOLD

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

- 12.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt
- 12.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Medfører seksjonseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39

13. ÅRSMØTET

- 13.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.
- 13.2. Ordinært årsmøtet
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.
- Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst fire seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne er blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for

en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøter er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

- 13.3. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 13.4. Innkalling til årsmøte
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.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
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.
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 13-2.
- 13.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
A. behandle styrets årsberetning
B. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
C. velge styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite
D. behandle vederlag til styret for foregående styreperiode.
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.
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 seksjonseierne 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.
- 13.6. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til sameiets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av beboerne, og kun svare overfor beboerne i årsmøtet. Komiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke

være styrt av det sittende styret.

13.7. Hvem kan delta i årsmøtet

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.

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.

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.

13.8. Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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.

Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt sitt samtykke.

13.9. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

13.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- A. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.
Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- B. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
 2. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av

eksisterende bruksenheter.

3. 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.
4. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
5. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
6. endring av vedtektene.

13.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

13.12. 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 seksjonseierens 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.

13.13. Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- A. at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- B. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- C. innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

14. 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 eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

15. STYRET

15.1. Styret - sammensetning

- A. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre styremedlemmer, med to varamedlemmer.
- B. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- C. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet, styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- D. Varamedlemmene møter ikke fast, og mottar ikke honorar før de ev. tiltrer. De innkalles ved fast medlems langvarige fravær/sykdom eller flytting.
- E. Styret bestemmer fordelingen av det vederlaget årsmøtet har besluttet.

15.2. Styremøter

- A. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- B. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- C. 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.
- D. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå

protokollen.

15.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

15.4. Styrets beslutningsmyndighet

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.

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.

15.5. 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.

15.6. Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

16. FORRETNINGSFØRER

16.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet

16.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. REGNSKAP OG REVISJON

17.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge

frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

18. FORHOLDET TIL OV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vedlegg til vedtektene

Ordensregler/Trivselsregler for Kilen Boligsameie

(1) Oppganger, heiser og inngangspartier:

- 1.1. Hver seksjonseier kan ha én dørmatte og én pynteting i gangen utenfor egen seksjon.
- 1.2. Heisen må beskyttes mot skader ved frakting av gjenstander.
- 1.3. Dørautomatikk og heisdører skal ikke presses opp eller holdes oppe ved å sette noe som sperrer dem.
- 1.4. Røyking ved lekeapparatene, i oppganger eller utenfor inngangene, eller nær der andre mennesker naturlig oppholder seg, tillates ikke. Det skal heller ikke kastes sneiper eller snus på bakken eller i blomsterbed.

(2) Balkong/Terrasse:

1. Det er ikke tillatt å spyle balkongene.
2. Blomsterpotter eller lignende må ha brett under ved vanning for å unngå avrenning til naboene under.
3. Vær forsiktig med gjenstander som henger og kan falle ned grunnet vind og vær. Utvendige blomsterkasser (eller annet) er ikke tillatt.

(3) Støy vs. Ro:

Det skal være nattero i perioden kl 23:00 – 07:00. Støyende aktiviteter, som høy musikk, boring, snekring eller lignende begrenses så mye som mulig på dagtid.

(4) Sjøppelcontainere:

Oppgang 2C og 2E benytter primært søppelkassene ved Burotveien. Når det er fullt i noen av fraksjonene ved garasjen må alle bruke søppelkassene ved Burotveien.

(5) Uteområdet:

Alle bidrar til å holde fellesarealene og uteområdet rent og ryddig.

(6) Dyrehold:

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

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

Vedtekter for

Kilen Boligsameie Felleseiendom

(Felles anleggseiendom for Kilen Boligsameie)

Vedtektene er vedtatt ved etablering av nytt boligsameie 27.10.2022.

Sist oppdatert på årsmøtet 27.05.2026

Eierne av gnr. 151 bnr. 534 i Tønsberg kommune (Kilen Boligsameie) har vedtatt følgende som bindende for seg og senere eiere av seksjonene i eiendommen:

1. Kilen Boligsameie Felleseiendom

Gnr. 151 bnr. 612, garasjelegget i bygningsmassen, driftes som anleggseiendom under navnet Kilen Boligsameie Felleseiendom som et tillegg til Kilen Boligsameie.

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

2. Styret

Kilen Boligsameie Felleseiendom driftes og forvaltes av styret i Kilen Boligsameie.

Styret er ansvarlig for alminnelig drift og forvaltning av eiendommen.

Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall.

Styret skal sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

3. Styrets beslutningsmyndighet

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 tilfellet.

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.

4. Årsmøte

Vedtektsendringer, budsjett og andre beslutninger tillegges årsmøtet i Kilen Boligsameie.

5. Eiendomsmasse/Garasjelegget

Gnr. 151 bnr. 612 ligger under gnr. 151 bnr. 534, og omfatter blant annet parkeringsplasser for biler, boder og tekniske rom. Alle seksjonseiere har rett til å benytte garasjelegget, men ikke alle har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.

Styret fører oversikt over hvilke seksjonseiere som har rett til å benytte bod i garasjelegget. Oversikten viser hvilken bod som ligger til hvilken seksjon.

Det er kun seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med sin seksjon som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjelegget. Styret fører oversikt over hvilke seksjonseiere som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjelegget. Oversikten viser hvilken parkeringsplass som ligger til hvilken seksjon.

6. Overføring av rettigheter

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

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

Salg av parkeringsrettighet formidles av styret internt i sameiet.

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

Parkeringsplass kan kun leies ut til seksjonseier innenfor samme gårds- og bruksnummer.

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

7. Felleskostnader

Alle kostnader til drift og vedlikehold skal i utgangspunktet deles likt på alle seksjonseierne. Seksjonseiere som har rett til bruk av parkeringsplass i garasjelegget, skal dekke merkostnadene dette påfører sameiet. Slike kostnader vil blant annet omfatte kostnader til reparasjon og vedlikehold av garasjeport samt vask og feiing av garasjen.

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

8. Særlig om bruk av tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser)

Garasjelegget inneholder 3 parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Retten til å benytte en slik plass kan i henhold til oversikten i bilag 2 være utlagt til en seksjonseier som ikke har et slikt behov.

Dersom det i forbindelse med et senere eierskifte til en seksjonseierandel melder seg en ny eier med et dokumentert behov for en slik plass, skal denne seksjonseier få benytte den særlig tilrettelagte parkeringsplassen som befinner seg nærmest vedkommendes oppgang.

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

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

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

Bytte av parkeringsplass vil normalt også medføre bytte av bod.

9. Billader

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass i sameiets parkeringsgarasje har, med styrets samtykke og etter nærmere regler fastsatt av styret, rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til egen parkeringsplass. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Seksjonseier skal hente strøm fra egen hovedkurs.

10. Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 og sameieloven av 1965.

ORDENSREGLER FOR KILEN BOLIGSAMEIE

Vedlegg til vedtektene:

Ordensregler for Kilen Boligsameie Felleseiendom - Garasjeanlegget:

- Biloppstillingsplasser er primært for parkering av biler. Det skal ikke utføres større reparasjoner i garasjen. Oljesøl og lignende fra kjøretøy skal fjernes umiddelbart.
- Gassbeholdere eller lett antenkelige og brennbare væsker må ikke oppbevares i garasjeanlegget.
- Private eiendeler oppbevares i bodene.
- I bodene skal det være minst 0,5 meters klaring opp til taket på grunn av sprinkleranlegg og sikkerhet.
- Styret har fattet vedtak og utarbeidet retningslinjer for elbillading som må følges. Seksjonseiere skal dekke kostnadene knyttet til montering fra infrastruktur til eget ladepunkt, og egen lader.

Følgende er vedtatt som et vedlegg til vedtektene:

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

Kilen Boligsameie

ÅRSRAPPORT FRA STYRET 2025

Styrets sammensetning

Styret har hatt følgende sammensetning i 2025:

Posisjon	Fram til årsmøtet 03.04.25	Fra årsmøtet 03.04.2025
Styremedlem	Astrid Selen	
Styremedlem	Espen Kveil	
Styremedlem		Bjørn L. Aune
Styremedlem		Glenn André Moskvil
Styremedlem	Trude Jahnsen	Trude Jahnsen
Styreleder	Odd Eyvind Hovland	Odd Eyvind Hovland

Saker styret har arbeidet med

Styret har hatt månedlige styremøter, men også arbeidet med og vedtatt saker mellom styremøtene.

Det er gjennomført et utall befaringer, åpnet for håndverkere og søkt å løse problemene selv ved rapporterte problemer med dører, heiser eller garasjeport. Styrets medlemmer utfører selv en rekke av de postene i sameiets Helse, Miljø og Sikkerhets-system som ikke krever autorisert personell. Kontroll av nødlys, skifte batterier i termostater og utsendelse av beboervarsler om rens av sluk og filter er eksempler på dette.

Vann langs fasadene

Terrasser og balkonger er regnet som uterom. Det har likevel vært ønskelig å fjerne eller redusere mengden vann som renner langs fasaden fra de øverste balkongene når det regner.

Her har det vært mye dialog med Veidekke og blikkenslager for først å finne årsakene, og deretter bøte på problemet. Norconsult har også vært konsultert for å sikre løsningen. Det er nå lagt nye beslag oppå de gamle beslagene mellom balkongene og byggets yttervegg, på de øverste balkongene der veggen har plater (ikke murstein). Dette har redusert problemet betydelig, men det er ikke fullstendig fjernet. Fagfolket mener årsaken er manglende tetting der beslagene er klippet ved dører og andre utspring. Slik tetting vil bli utført i de resterende toppleilighetene med platevegg i tørt og varmt vær våren 2026.

Vann inn i leiligheter

Det har også vært et par tilfelle der vann har kommet inn i leiligheter. Her ble det (etter hvert) funnet feil ved innfestingen av et stort vindu i øverste etasje. Denne feilen er nå

rettet, og problemet kan være borte.

Det er likevel et svakhetspunkt ved konstruksjonen at de store stuevinduene går ned til gulvet. Det gir liten (nesten ingen) oppkant på beslaget, og vind presser vann inn og opp under vinduet. Fordi det er mellomrom mellom balkongen og veggen/vinduet, er ikke beslaget så stivt at det står imot om det blir tråkket på, og bevegelser i bygget kan gi sprekker i fugingen. Vann kan da komme inn. Men om vannet ikke kommer innenfor vindtettingen skal det ikke komme inn i leilighetene.

Vannbasseng på taket

Vinteren 2025 opplevde vi at det var samlet mye vann på taket over 2A og 2B. Dette skyldtes at sørpe og is sperret nedløpene. Styret besluttet derfor å investere i et Aiwell-system til alle tak og nedløp. Systemene er stjerneformet og sørger for at det settes på varme rundt slukene når temperaturen nærmer seg null, og holder nedløpene åpne. Investeringen var ikke budsjettert.

Sikre garasjeporten ved frost

En annen investering som ikke var budsjettert er at vi har lagt varmekabler i betongen under garasjeporten. Varmekablene er termostatstyrt og går på automatisk når temperaturen nærmer seg null. Dette er gjort for at porten ikke skal fryse fast. Dermed forhindrer vi at motoren som hever porten blir ødelagt når noen vil åpne en fastfrosset port. Etter investeringen har det heller ikke vært tilfeller av at porten har frosset fast.

Inngangspartiene ved 2A og 2E

Inngangspartiet ved 2A er støpt på nytt. Dette er en av reklamasjonene Veidekke har utført etter at inngangspartiet sank. Veidekke forsøkte også å rette ved 2E, men der er bare treveggene og taket løftet. Vi er ikke fornøyde med den jobben. Veidekke mener at vi selv må bekoste ny betong der, om vi ønsker det. Ulempen er at avretting gjør at vi må ha et trinn. Det er heller ikke ønskelig. Foreløpig gjør vi ikke noe der.

Vedlikeholdsplan

Styret bestilte en langsiktig vedlikeholdsplan fra Obos Prosjekt for å kunne planlegge vedlikehold og felleskostnader langsiktig. Vi har nå mottatt to versjoner, men er ikke fornøyde med leveransen, og følger opp for ytterligere forbedringer. Vi har benyttet den siste versjonen, og egne antakelser, til å lage en langsiktig plan. Det er ingen store prosjekter som forventes å måtte gjennomføres de nærmeste 20 år. Men vask og maling av fasadene må gjøres jevnlig. Det er også å forvente at service-behovet på garasjeport og heiser vil øke med utstyrets alder. Likeså rensing av avløpsrør.

Feil ved avløpsrør fra kjøkken i en leilighet

Saken har ikke latt seg løse mot entreprenørene. Røret ligger i betongdekket/etasjeskillet og ev. utbedring er sameiets ansvar. Etter å ha undersøkt flere alternative løsninger ble det inngått avtale med eierne om spyling ved tett rør. Advokatbistand er benyttet.

Skadedyr

Etter observasjoner av mus ved søpleinnkastene ved Burotveien ble det inngått avtale med Anticimex, som satte ut bokser som fungerer som musefeller. Disse er satt i garasjen og rundt byggene.

Internett i garasjen – Billigere billadere

Det er etablert et nettverk for internett i garasjen. Hovedformålet var å kunne gå over til trådløs kommunikasjon mellom billaderne og den sentralen som styrer det totale strømforbruket. Mindre kabling sparer penger for nye brukere av billader, og en bieffekt er at bilenes programvare kan oppdateres i garasjen om bilen kobles til nettet.

Grøntområdet

Litt nyplanting og utskifting er foretatt

Prosjekter som ikke er utført

- *Callinganlegg med video*

Vi måtte ha skiftet ut hele systemet ved ytterdørene og alle leilighetene ved omlegging til system med video. Muligens også trukket nye kabler. Dette ville blitt uforholdsmessig dyrt siden det finnes løsninger med elektroniske nøkler der mobilen kan brukes til videooverføring. Prosjektet sees i sammenheng med digitale nøkler.

- *Digitale nøkler*

Grunnet motstand mot låneopptak er prosjektet lagt på is. Styret vurderer likevel å gjennomføre en første fase der alle hoveddører (metall) blir omfattet. Dette vil i tilfelle inkludere dørene fra garasjen og inn til hver oppgang. Dørene til leilighetene kan komme i neste fase.

- *Takrenner på balkongene i øverste etasje*

Det er ønskelig å fjerne regngardina fra de øverste balkongene når det regner. Spesielt der terrassene stikker lenger ut enn balkongene, som i 2C og 2D. To blikkenslagere har sett på saken, men finner ingen god løsning for hvor takrennene kan festes. Støttene til rekkverkene går (mange steder) langt ned, og innglassing i nest øverste etasjer forhindrer underhengte takrenner. Prosjektet er lagt på is.

- *Utelamper*

Det er innhentet tilbud på nye utelamper, men styret mener dette blir unødvendig dyrt. Før vi velger den løsningen, vil vi i 2026 prøve å skifte ut festene for lampene og skifte ut massene under lampestolpene. Håpet er at lampene vil stå rett og unngå kortslutninger på grunn av fukt.

- *Male treverk utvendig*

Prosjektet ble utsatt i fjor på grunn av motvilje mot å ta opp lån. Prosjektet vil bli gjennomført i 2026 for å ta vare på treverket.

Andre tiltak

- *TV- og bredbåndavtalen*

Avtalen med Telenor er fornyet, og alle leilighetene har fått ny dekoder og ruter.

- *Norgespris*

Det er inngått avtale om Norgespris på både strøm og fjernvarme. Avtalen gjelder sameiet, ikke den enkelte strømkunde/leilighet.

- *Luftavfuktere*

Det er satt luftavfuktere i teknisk rom og alle boder/vaskerom. Dette har redusert fuktigheten og bedret inneklimate i rommene betydelig. Spesielt ved 2C er det mindre lukt i mellomgangen fra garasjen til heisen/oppgangen.

Økonomi

Felleskostnader

Felleskostnadene ble økt med 10 % fra 1. juli 2025. Generell prisstigning og behovet for å spare opp en buffer for å møte nødvendig vedlikehold begrunnet økningen. Felleskostnadene er en del av den månedlige fakturaen, i tillegg til TV/bredbånd, a konto til fjernvarme og eventuelt gass og parkering.

Resultat og likviditet

Resultatet viser et overskudd for 2025 på 122 310 kroner. Dette er lavere enn de budsjetterte 324 186 kroner, og skyldes de omtalte prosjektene til Aiwell-stjernene (174 750 kroner) på takene og varmekabler under garasjeporten (39 144 kroner).

Strømmen i fellesarealene og til ekstra oppvarming av fjernvarmen har kostet mer enn budsjettert, og omtalte konsultasjoner med Norconsult vedr. ytterveggene og advokat vedr. feil ved avløpsrør var heller ikke budsjettert med så mye som det ble.

I notene 6 og 8 til regnskapet framgår det mer i detalj hva vi har brukt penger til.

Egenkapitalen – forskjellen mellom det vi har og det vi skylder – er ved årsskiftet 31.12.2025 på 1 403 462 kroner. Det gir oss god likviditet, og ikke minst et bidrag til den forestående jobben med å male trefasadene.

Felles ansvar

Vi har et felles ansvar for å vedlikeholde bygningene vi bor i, og til enhver tid holde dem trygge. Dette bruker vi serviceleverandører til, og det er ingen organiserte dugnadsaktiviteter. Vi har oppfattet at interessen for dette er liten, men noen bidrar likevel på eget initiativ. Takk til dere.

For at ikke kostnadene skal bli formidable, er det viktig at hver og en bidrar til å holde det pent rundt oss, unngår å forøple eller skade anlegget, og varslar styret om det er noe som bør sees på eller utbedres. Enklere småjobber burde det ikke være av veien at den enkelte beboer bidrar til å løse selv.

Styret takker for konstruktive innspill og hyggelige heia-rop gjennom året.

----- xxx -----

KILEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 920766951, KLIENTNR. 332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 267 987	2 953 121	3 262 000	3 559 839
Andre inntekter		0	150 274	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 267 987	3 103 395	3 262 000	3 559 839

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	3	-35 250	-35 250	-35 250	-36 660
Styreonorar	4	-250 000	-250 000	-250 000	-260 000
Revisjonshonorar	5	-11 711	-18 245	-10 000	10 300
Forretningsførerhonorar		-169 000	-151 965	-170 500	-178 173
Konsulenthonorar		-145 157	-10 000	-75 000	0
Drift og vedlikehold	6	-1 095 634	-774 128	-926 000	-1 229 000
Forsikringer		-297 367	-263 638	-315 000	-352 800
Energi/lyfyring	7	-206 720	-118 298	-150 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-461 076	-462 554	-467 064	-479 556
Andre driftskostnader	8	-549 449	-642 973	-539 000	646 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 221 365	-2 727 050	-2 937 814	3 507 889

DRIFTSRESULTAT		46 623	376 345	324 186	51 950
-----------------------	--	---------------	----------------	----------------	---------------

FINANSINNEKTER-/KOSTNADER:

Finansinntekter	9	75 931	2 956	0	29 400
Finanskostnader	10	-244	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		75 687	2 956	0	29 400

ÅRSRESULTAT		122 310	379 301	324 186	81 350
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	---------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		122 310	379 301		

KILEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 920766951, KLIENTNR. 332

BALANSE

EIENDELER	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		560	45 511
Forskuddsbetalte kostnader		49 558	39 083
Driftskonto OBOS-banken		1 212 596	1 407 654
Sparekonto OBOS-banken		512 726	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 775 440	1 492 248

SUM EIENDELER		1 775 440	1 492 248
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 403 462	1 281 152
SUM EGENKAPITAL		1 403 462	1 281 152

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 870	26 776
Leverandørgjeld		228 626	79 866
Energiavregning	11	90 482	104 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		371 978	211 097

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 775 440	1 492 248
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, ____2026
Styret i Kilen Boligsameie

Odd Eyvind Hovland Trude Strand Jahnsen Glenn André Sommerstad N

Bjørn Lyder Aune

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BORI BBL	989 987 011	920 766 951	95988864
Adresse	Postnummer	Poststed	
Postboks 323	2001	Lillestrøm	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
3803	Tønsberg kommune	151	534	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1		Kravik, Anna Elisabeth	1/1
2		Lauritzen, Fredrik	1/1
3		Grelland, Britt	1/1
4		Aune, Bjørn	1/1
5		Gjersøe, Karin	1/1
6		Magnussen, Martine	1/1
7		Ulverud, Svein Erik	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål (B = Boligsesjon (omfatter også fridomsseksjon), N = næringsseksjon, SB = samlesesjon bolig, SN = samlesesjon nærings)	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	81	
2	B	50	
3	B	68	
4	B	54	
5	B	81	
6	B	50	
7	B	68	
8	B	47	
9	B	68	
10	B	81	
Nevner = 5597			

Dato 23.11.22 Innsenderens underskrift 

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

Side 1 av 5

Seksjon	Eierprosent	Personnr	Eier
1	100		Anna Elisabeth Kravik
2	100		Fredrik Lauritzen
3	100		Britt Grelland
4	100		Bjørn Aune
5	100		Karin Gjersøe
6	100		Martine Magnussen
7	50		Unni Ranheim
7	50		Svein Erik Ulverud
8	100		Jens-Ole Gunnberg
9	100		Therese Henriksen
10	100		Berit Apalen
11	100		Gunnar Thim
12	100		Solveig Milred Pedersen
13	100		Herman Augustin Holmøy Heggertveit
14	100		Egil Soglo
15	50		Hanne Tansem Stausland
15	50		Odd Eyvind Hovland
16	100		Glenn Andre Sommerstad Moskvil
17	100		Ole Jørgen Stange
18	50		Saliha Cucukovic
18	50		Zihno Dokara
19	50		Inger Lise Hanssen
19	50		Gustav Bergthun Hanssen
20	100		Haakon Wilhelm Berg
21	100		Kristin Riseth
22	100		Glenn-Marthin Andersen
23	100		Berit Johanne Gaarder
24	100		Torborg Marie Hassum
25	100		Christian Lorck
26	100		Sven Aksel Myhre
27	100		Thao Thi Thu Nguyen
28	100		Marte Flåten Røkaas
29	100		Tore Haraldstad
30	50		Eirunn Haugstad
30	50		Johanna Fritzøe
31	100		Kari Sviund
32	100		Aksel Louis Grimsgaard
33	50		Eivind G. Hansen
33	50		Gunn-Irene Birkeland
34	100		Jan Helge Frøen
35	100		Espen Kveil
36	100		Nhan Van Tran
37	100		Biljana Jesic
38	100		Anne Haugen Gausdal
39	100		Anne Haugen Gausdal
40	100		Per Halfdan Carolus Wathne
41	100		Julie Carolin Østman
42	100		Magnus Kjeldsen
43	100		Åse Flateng

44	100		Andreas Evensen
45	100		Monica Arntzen
46	50		Torunn Aarø
46	50		Knut Erik Aarø
47	100		Lars Morten Skollerud
48	50		Roar Engh Abrahamsen
48	50		Ann-Christin Abrahamsen
49	100		Monica Foss
50	100		Robin Høise
51	50		Grete Alvildestatter Haugland
51	50		Per Erik Haugland
52	100		Astrid Renate Selen
53	100		Leif Myhre
54	50		Finn Roar Jakobsens bo
54	50		May Britt Jakobsen
55	100		Anne Christine Kulvik
56	50		Marzena Anna S Depowski
56	50		Rune Depowski
57	100		Sickan Christina Tveiten
58	100		Bhupinder Jassal
59	100		Edgar Depowski
60	50		Agnieszka Krysa
60	50		Jacek Krysa
61	100		Charles Nilssen
62	100		Crame AS
63	100		Steinar Tronhus
64	50		Eva Broen
64	50		Arne Rolf Broen
65	100		Vibeke Steen
66	100		Thorbjørn Røed
67	100		Ine Kruge Merkesvik
68	100		Jan Ivar Larsen
69	50		Dominykas Gustys
69	50		Elena Sennerud
70	50		Charlotte Skovly
70	50		Robin Skovly
71	50		Karin Bader
71	50		Jan Bader
72	100		Caroline M. Fjellbo
73	100		Trude Strand Jahnsen
74	100		Reidulf Sander Stenbakk
75	100		Eli-Anne Jacobsen
76	50		Kari Irene Jensen
76	50		Svend Erik Jensen
77	100		Hans Olav Gijje
78	50		Charlotte Nathalie Kemkers
78	50		Marius Stensland

Andreas Evensen
Monica Arntzen
Torunn Aarø
Knut Erik Aarø
Lars Morten Skollerud
Roar Engh Abrahamsen
Ann-Christin Abrahamsen
Monica Foss
Robin Høise
Grete Alvildestatter Haugland
Per Erik Haugland
Astrid Renate Selen
Leif Myhre
Finn Roar Jakobsens bo
May Britt Jakobsen
Anne Christine Kulvik
Marzena Anna S Depowski
Rune Depowski
Sickan Christina Tveiten
Bhupinder Jassal
Edgar Depowski
Agnieszka Krysa
Jacek Krysa
Charles Nilssen
Crame AS
Steinar Tronhus
Eva Broen
Arne Rolf Broen
Vibeke Steen
Thorbjørn Røed
Ine Kruge Merkesvik
Jan Ivar Larsen
Dominykas Gustys
Elena Sennerud
Charlotte Skovly
Robin Skovly
Karin Bader
Jan Bader
Caroline M. Fjellbo
Trude Strand Jahnsen
Reidulf Sander Stenbakk
Eli-Anne Jacobsen
Kari Irene Jensen
Svend Erik Jensen
Hans Olav Gijje
Charlotte Nathalie Kemkers
Marius Stensland

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på	
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.	
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.	
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.	
Boligsameiene Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534, Kilen Boligsameie B - gnr. 151, bnr. 535 og Kilen Boligsameie C - gnr. 151 bnr. 566 reseksjoneres og slås sammen til ett sameie, sammen med gnr. 151 bnr. 606. Seksjonsnumrene i Kilen Boligsameie B og Kilen Boligsameie C endres i stigende rekkefølge i forlengelsen av seksjonsnumrene i Kilen Boligsameie A.	
Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534 endrer nevneren. Nevneren i det nye sameiet blir summen av sameiebrøkene i Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534, Kilen Boligsameie B - gnr. 151, bnr. 535 og Kilen Boligsameie C - gnr. 151 bnr. 566.	
Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534 består og blir det overtagende sameiet, mens Kilen Boligsameie B - gnr. 151, bnr. 535 og Kilen Boligsameie C - gnr. 151 bnr. 566 utgår. Fellesarealene i de 3 boligsameiene slås sammen til én eiendom. Det nye sameiet endrer navn til Kilen Boligsameie gjeldende fom. 01.01.2023.	

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen	
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.	

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhets
b)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	<input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d)	<input checked="" type="checkbox"/> alle bruksenheter på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
e)	<input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspåklagt ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
h)	<input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	

Dato 23.11.22 Innsenderens underskrift 

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

Side 2 av 5

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvirisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenhet(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 usikringsklæring som går ut på at seksjon(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonsameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonsameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
23.11.22	TØNSBERG	GLENN A. S. MOSKVIL	KILEN BOLIGSAMEIE A
23.11.22	TØNSBERG	ESPEN KVEIL	KILEN BOLIGSAMEIE B
23.11.22	TØNSBERG	ROAR E. ABRAHAMSEN	KILEN BOLIGSAMEIE C
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato: 23.11.22
Innsenderens underskrift: *Glenn A. S. Moskvil*

Vi samtykker herved til reseksjoneringen med saksnr 23/02530-1 som kun var signert med styrelederne. Jfr firmaattest til Kilen boligsameie A, B og C skal styreleder og ett styremedlem signere på vegne av sameiene.

Sted, Tønsberg Dato 20.02.2023

Gunnar Thim

Styremedlem Kilen boligsameie A

Gunnar Thim

Julie Østman

Styremedlem Kilen boligsameie B

Julie Østman

Steinar Tronhus

Styremedlem Kilen boligsameie C

Steinar Tronhus

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
23.11.22	<i>Glenn A. S. Moskvil</i>	GLENN A. MOSKVIL
		GJENTA NAVN MED BLOKKBOKSTAVER
		GJENTA NAVN MED BLOKKBOKSTAVER

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til nærliggende

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
			GJENTA NAVN MED BLOKKBOKSTAVER
			GJENTA NAVN MED BLOKKBOKSTAVER
			GJENTA NAVN MED BLOKKBOKSTAVER

14. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunens nummer	Kommunens navn	Gårdstnr.	Brusnr.	Festens nr.	Seksjonsnummer
3803	TØNSBERG	151	534, 535 566, 606		1-78

Dato: 19/01-23
Innsenderens underskrift: *Brett Jansen*

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEVUKNING
AVD. BYGGESAK

Dato: 23.11.22
Innsenderens underskrift: *Glenn A. S. Moskvil*

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

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utevikkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Samlebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = boligseksjon (inkluderer også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Hvor skriver du tallet for seksjon som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal: B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (brevor oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (brevor oppmålingsforretning)
11	B	50	
12	B	68	
13	B	47	
14	B	68	
15	B	131	
16	B	68	
17	B	47	
18	B	54	
19	B	81	
20	B	50	
21	B	68	
22	B	47	
23	B	68	
24	B	81	
25	B	50	
26	B	68	
27	B	47	
28	B	68	
29	B	81	
30	B	50	
31	B	68	
32	B	47	
33	B	68	
34	B	81	
35	B	50	
36	B	68	
37	B	47	
38	B	68	
39	B	81	
40	B	50	
41	B	68	
42	B	47	
43	B	92	
44	B	36	
	Nevner =	5597	

Dato: 23.11.22
Innsenderens underskrift: *Glenn A. S. Moskvil*

4. FORTSETTELSE SØKNAD OM NY SEKSJONERING AV FLERE SEKSJONER I SEKSJONERT EIENDOM

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Samelebrøk (teller)	Tilleggsareal
45	B	93	
46	B	93	
47	B	36	
48	B	88	
49	B	82	
50	B	50	
51	B	80	
52	B	92	
53	B	61	
54	B	81	
55	B	81	
56	B	61	
57	B	88	
58	B	82	
59	B	61	
60	B	84	
61	B	92	
62	B	61	
63	B	81	
64	B	81	
65	B	61	
66	B	88	
67	B	82	
68	B	61	
69	B	84	
70	B	91	
71	B	123	
72	B	80	
73	B	91	
74	B	123	
75	B	80	
76	B	91	
77	B	123	
78	B	80	
Nevner =		5597	

Dato/sign:

23.11.22 *[Signature]*

Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter

Del 1 - Fylles ut av rekvirent (hjemmelshaver som eier)

Kommune				Rekvirent	
Til kommunen der matrikkelenhetene fysisk ligger				Rekvirentens navn og adresse:	
Tønsberg kommune				BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	
Følgende matrikkelenheter i kommunen kreves sammenslått i henhold til § 18 i matrikkellova av 17.06.2005					
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbråk
3803	151	534		Kilen Boligsameie A	
3803	151	535		Kilen Boligsameie B	
3803	151	566		Kilen Boligsameie C	
3803	151	606		Kilen Boligsameie Fellesieendom	
Rekvirenten(e)s ønske om registreringsnummer og navn på den nye matrikkelenheten					
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbråk
3803	151	534		Kilen Boligsameie	

Hjemmelshaver(e)s underskrift

Sted og dato: 23/11-22

Underskrift fra hjemmelshaver(e) som eier(e): *[Signature]*

Fødselsnr./Org.nr.: 0128149341

02311624196

- Merknader:
- Sammen med kravet skal det følge:
 - Kart fra matrikkelen over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder
 - Bekreftelse på at eventuell(e) hjemmelshaver(e) til brukeren(e), herunder hjemmelshaver(e) som frakter(e) er varslet.
 - Dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, jf. matrikkelforskriften § 43, første ledd.
 - Før kravet blir behandlet, må dette være undertegnet av de(n) som har grunnbokshjemmel som eier(e), jf. matrikkellova § 18.
 - Hvis noen av matrikkelenhetene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenslåing kan skje, jf. matrikkelforskriften § 43, fjerde ledd.

Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon dersom:

- en eller flere av de matrikkelenheter som ønskes sammenslått er søksjønnet, da sammenslåing kan betinge samtidig reseksjonering
- det befinner seg festegrunn på en eller flere av de utgående matrikkelenhetene.

Del 2 - Fylles ut av kommunen (hvis jordskiftesak; jordskiftedommeren)

Bestående matrikkelenhet etter sammenslåing					
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbråk
3803	151	534			

Det attesteres at vilkårene for sammenslåing er til stede, jf. matrikkellova § 18 og matrikkelforskriften § 43:

Underskrift

Sted og dato: TØNSBERG 19/01-23

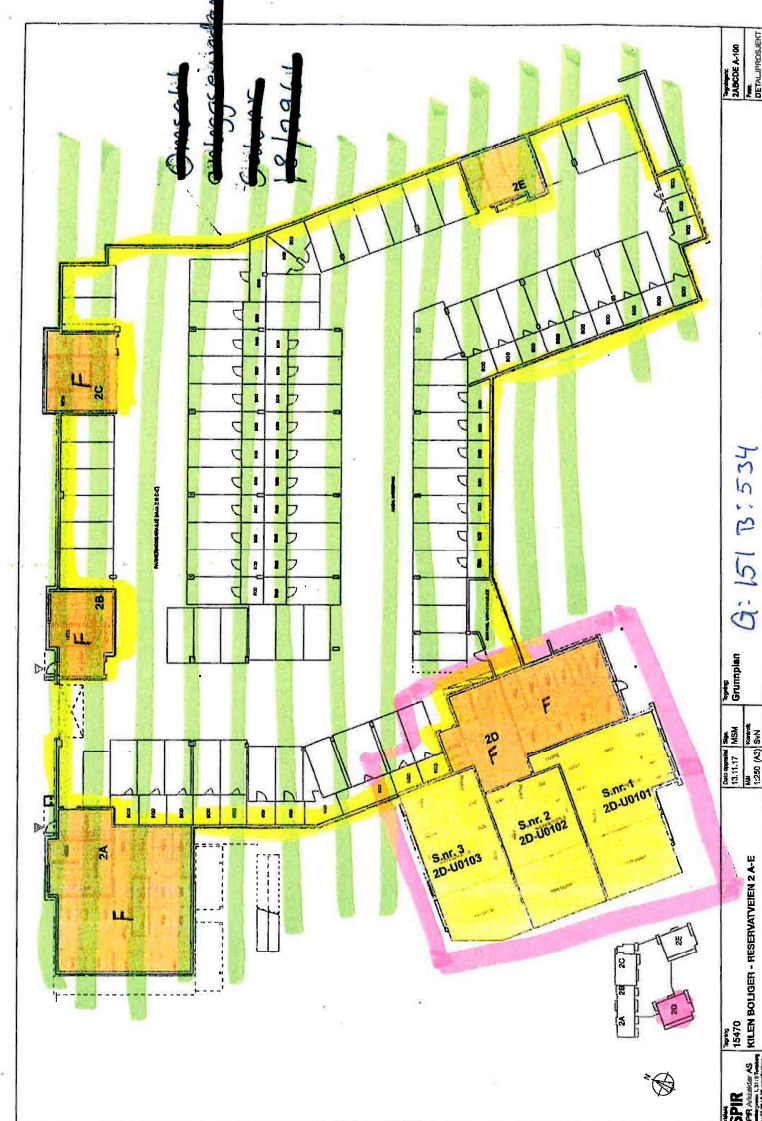
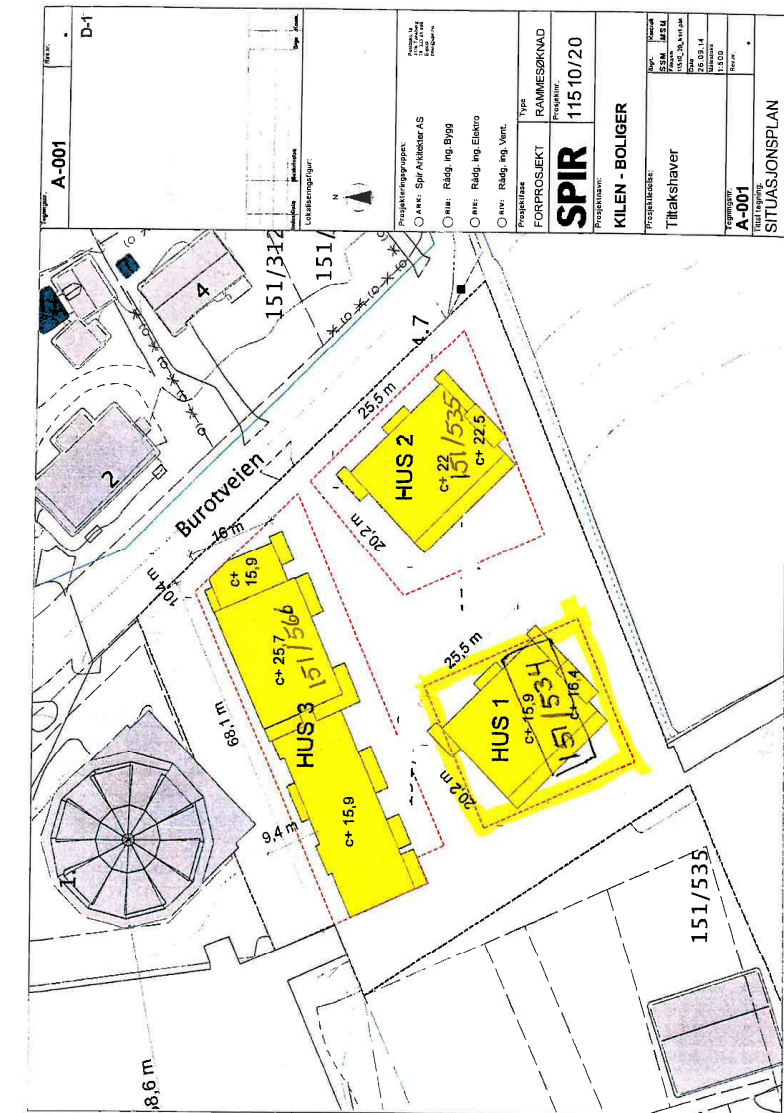
Underskrift og stempel: *[Signature]*

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

Merknader: 1) Dette dokumentet i utfyllende meldingen til tinglysing som vedlegg.

Nr. 705806e Forlag Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2019 PDF

Blankett utgitt av Statens Kartverk 01-07-2010





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSUVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prislamelper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

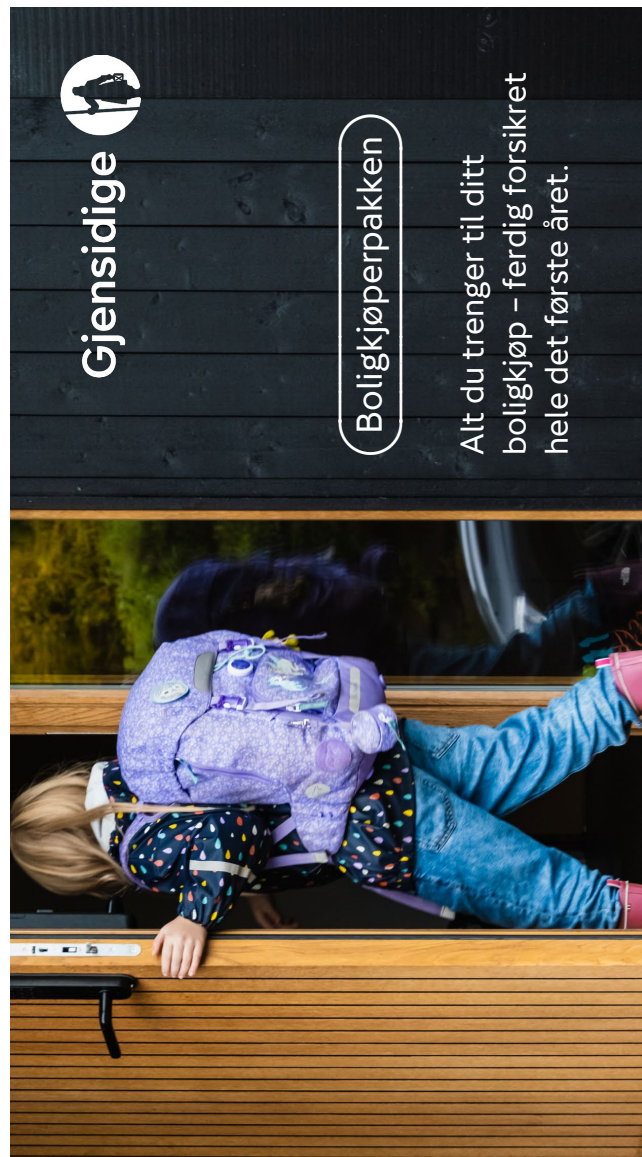
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260089

Adresse: Reservatveien 2B, 3118 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 151, BNR 534, snr 57 i Tøn sberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 01.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no