

# Banebakken 39

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter

## Banebakken 39

Prisantydning 3 200 000

Omkostninger 91 040

Totalpris 3 291 040

Fellesutgifter 2 066 pr. mnd.

Bruksareal 36,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 33,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 3,0 m<sup>2</sup>

TBA 3,0

Soverom 1

Eierform Eierleilighet

Tomteareal 2 058 m<sup>2</sup>

Byggeår 2021

# Kontakt vår megler



**Benjamin Mehlum Wilhelmsen**

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

[bw@partners.no](mailto:bw@partners.no)

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**  
Storgaten 47 3126 Tønsberg





## Standard

Velkommen inn i en moderne og innbydende entré med et stilrent førsteinntrykk. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko, samtidig som de lyse overflatene og den gode planløsningen gir en luftig følelse allerede ved ankomst. Fra gangen er det adgang til leilighetens øvrige rom.

Leilighetens naturlige samlingspunkt er den åpne stue- og kjøkkenløsningen som oppleves lys, moderne og sosial. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys og skaper en behagelig atmosfære i rommet. Fra stuen er det utgang til terrasse på bakkeplan, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og laminat benkeplate som gir et stilrent uttrykk. Det er godt med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem.

Badet fremstår delikat og moderne med flislagte gulv og vegger i tidsriktige fargevalg. Badet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjløsning med dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon bidrar til et godt innneklima.

Soverommet har en lun og behagelig atmosfære med plass til seng og garderobeløsning. Rommet har lyse overflater og parkett på gulv som viderefører den moderne stilen fra resten av leiligheten. Et hyggelig rom som gir gode rammer for ro og hvile.













## Beliggenhet

Leiligheten ligger supersentralt og meget attraktivt til, midt mellom Teie og Tønsberg i Tønsberg kommune. Boligen ligger like over broen for bysentrum, samt med kort vei til bussholdeplass og Teie Torg med servicetilbud.

På Rosanes, like ved Teie sentrum, ligger Rosahaugparken, en idyllisk perle med store plenområder, to dammer, fotballbane og bakker som benyttes til aking om vinteren. På nedsiden av for Rosahaugparken ligger Rosanesstranda med fin badestrand og gresslette, samt Teie småbåthavn. Helsestien i kommunen passerer forbi badeplassen.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård og nydelige kyststi som går flere steder langs med fjorden. Idylliske Teieskogen med flotte turområder ligger i kort gangavstand og byr på god rekreasjon året rundt.

Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidrettsbane. Fra idrettsparken er det en lysløype-runde på ca. 2,5 km i Teieskogen, som prepareres så fort forholdene tillater det. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella, like ved Borgheim.

## Banebakken 39

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



### Offentlig transport

🚏 Færder vgs. Linje 100, 116A, 116B	2 min ⚡ 0.1 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	23 min ⚡ 1.9 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	27 min ⚡

### Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	23 min ⚡ 1.8 km
Færder Videregående skole 750 elever	1 min ⚡ 0.1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	23 min ⚡ 1.8 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Zeiner	11 min ⚡
🚗 Kaldnes brygge	11 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

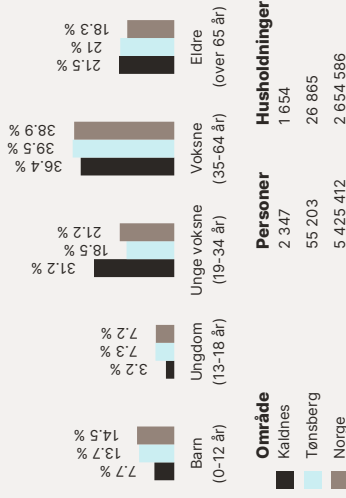
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Teie Hageby barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	10 min ⚡ 0.8 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	12 min ⚡ 1 km

### Dagligvare

Rema 1000 Oseberg Post i butikk, PostNord	9 min ⚡ 0.8 km
Spær Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	12 min ⚡ 1 km



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. Gående
3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



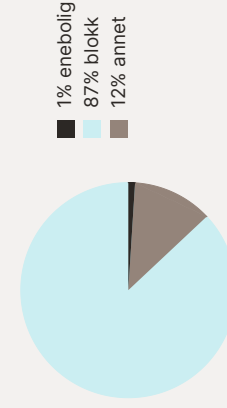
Gateparkering

Lett 85/100

### Sport

🏟️ Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	2 min ⚡ 0.2 km
🏟️ Bryggerjordet Balløkke Ballspill	9 min ⚡ 0.7 km
🏊 Fresh Fitness Tønsberg	10 min ⚡
🏊 Spenset Tønsberg	18 min ⚡

### Boligmasse



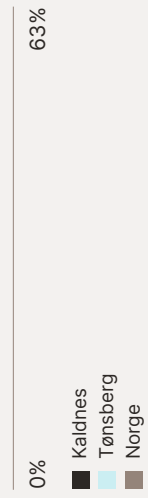
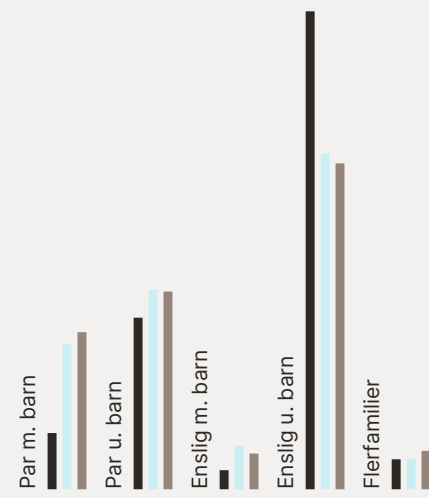
### Varer/Tjenester

🏪 Bellevuesenteret	16 min ⚡
🏪 Apotek 1 Teie torg	16 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

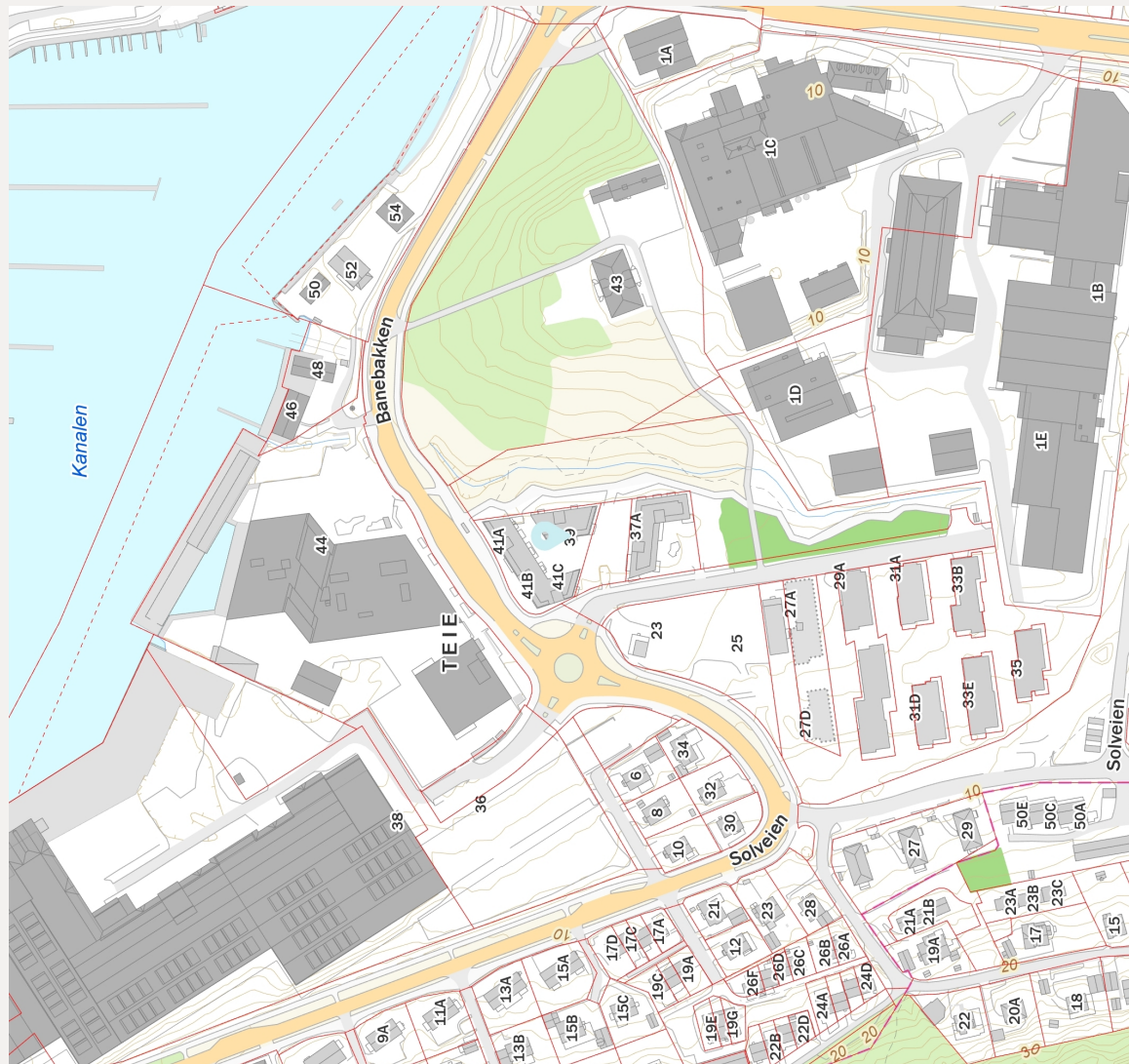
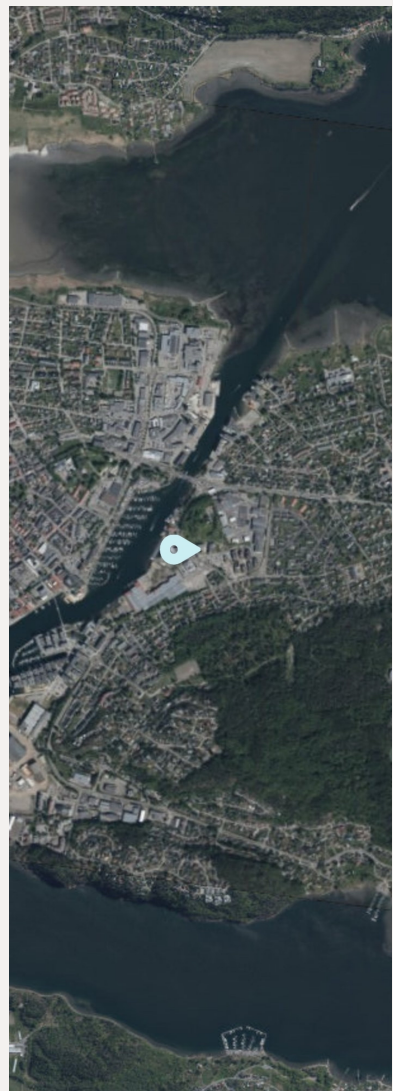


### Sivilstand

Sivilstatus	Kaldnes (%)	Tønsberg (%)	Norge (%)
Gift	26%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	16%	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%	4%



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



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





## Innhold

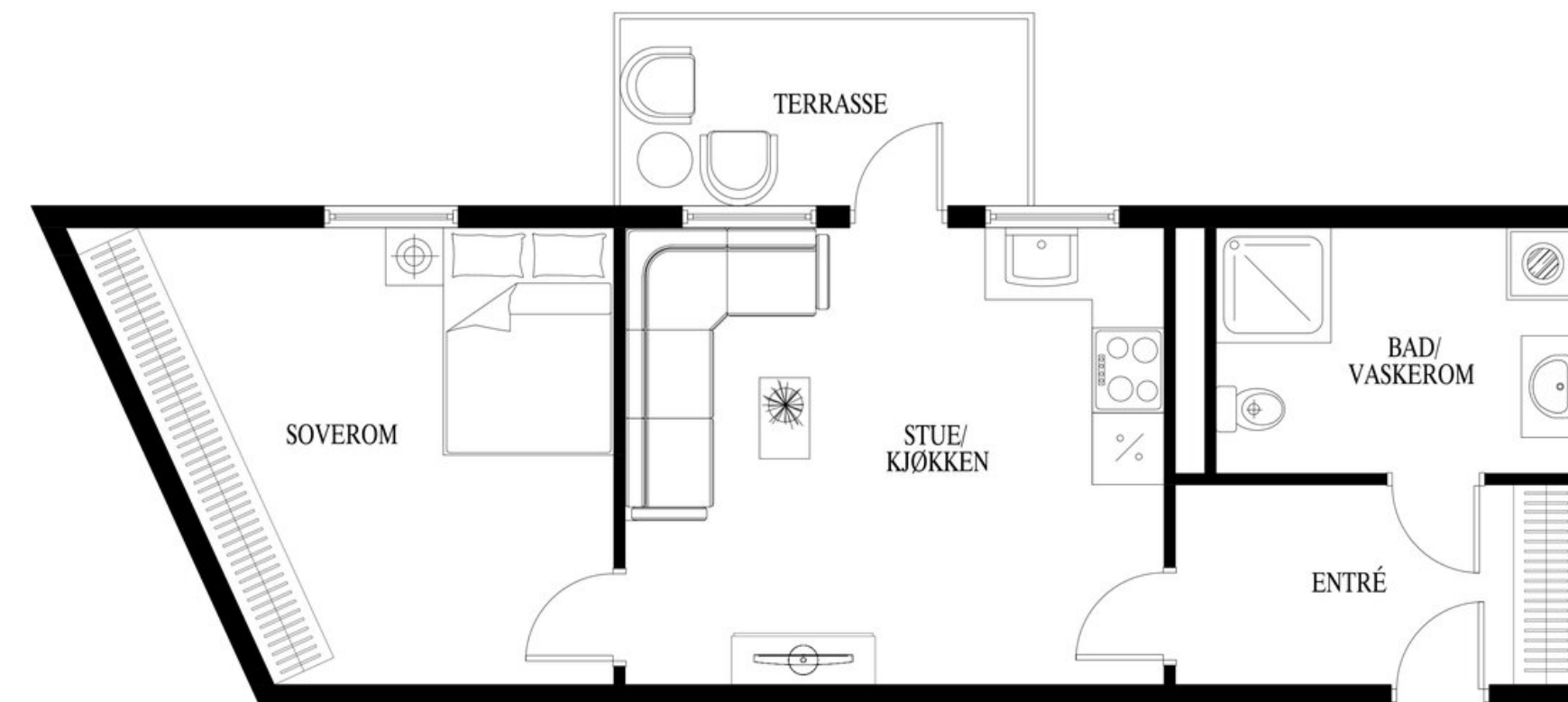
1. etasje med entré, stue/kjøkken med utgang til terrasse, soverom og bad.  
Bod i fellesanlegg.

BRA 36,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 33,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 3,0 m<sup>2</sup>

TBA 3,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 36,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 33,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 3,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3,0 m<sup>2</sup>

1. etasje:

BRA-i: 33 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e:

Bod i fellesanlegg.

TBA: 3 m<sup>2</sup>.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 28.04.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Uteområde

Leiligheten har terrasse på bakkeplan med utgang fra stuen, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det plass til sittegruppe og beplantning, og området egner seg godt for rolige dager utendørs.

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde med nærhet til grøntområder, parkarealer og flotte turmuligheter.

I nærområdet finner du blant annet Rosahaugparken med store plenområder, dammer og aktivitetsmuligheter, samt Rosanesstranda med badeplass og småbåthavn. Teieskogen og den populære kyststien ligger også i kort avstand fra boligen.

## Adkomst

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

## Parkering

Parkering etter områdets bestemmelser.

Tønsberg Parkering tilbyr beboerparkeringskort i Tønsberg sentrum. Beboerkortet gir rett til bruk av en 1 parkeringsplass. Prisen for et beboerparkeringskort er p.t. 2 532,- kr/halvår. Følgende kriterier må oppfylles for å kunne få tildelt et beboerparkeringskort: Kjøretøyet må eies av beboer i Tønsberg sentrum, beboer må ha folkeregistrert adresse i Tønsberg sentrum samt av beboer ikke kan inneha parkeringsplass på egen grunn eller i garasje.

Se Tønsberg kommunes hjemmesider for oversikt over hvilke parkeringsplasser beboerparkeringskortet gjelder for.

## Byggemåte

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Treterrasse utenfor stuen.

## Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

## Våtrom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer. Veggene har fliser. taket har plater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i gangen.

## Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmtvann. Det er vannbåren gulvvarme i hele leiligheten. Elektrisk anlegg fra byggeår.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 08.05.2026.

#### Tomt

Denne tomten er felleseiet - 2058,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 22.11.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme. Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: B

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

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 200 000,-

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

80 000,00,- (Dokumentavgift)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 291 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

#### Felleskostnader

Kr. 2 066,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, fjernvarme, felles bygningsforsikring, div. honorar, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

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 eiendomsmeglar har fått melding om dette.

#### Kommunale avgifter

Kr. 15 570,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

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

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

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 9 050,- pr. 31.12.2025.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 672 072,00. Sekundær formuesverdi kr. 2 688 288,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Kikut Teieparken Sameie, Orgnr: 826 618 612 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS Styreleder i sameiet er Erik Eliassen

Sameiet består av 64 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 17/1975.

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

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000,-.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med politenr. 7781078.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser: Driftsinntekter kr. 1 755 337,- Driftskostnader kr. 1 770 068,- Årsresultat kr. 2 136,-

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

#### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol-/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

#### Regulering

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål og utforming med plannavn "Banebakken 35", vedtatt 03.02.2016 med planID 20120069.

Eiendommen omfattes også av plan med navn "Færder videregående skole II", vedtatt 15.03.2011 med planID 2010023. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, flomfare, forhold som skal avklares og belyses samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- Færder videregående skole II, vedtatt 15.03.2011 med planID 20100023
- G/S Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten, vedtatt 07.12.1994 med planID 65203
- Banebakken 35, vedtatt 03.02.2016 med planID 20120069
- Færderkvartalet, vedtatt 15.06.2022 med planID 20150123

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 bompengainnkrevning fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 11.10.2016, dagboknr. 927558, gjelder: Eier av GBNR. 1003/169 gir eier av GBNR. 1003/316 følgende rettigheter på GBNR. 1003/169: 81 parkeringsplasser.

Bestemmelse om adkomstrett og bruksrett, tinglyst 17.12.2020, dagboknr. 3502644, gjelder: GBNR. 1003/365 og 366 har rett til adkomst og bruk av eiendommen beliggende på GBNR. 1003/363. GBNR. 1003/365 og 366 er pliktig til å dekke sin del av ev. kostnader til bruk av eiendommen.

Seksjonering, tinglyst 19.01.2021, dagboknr. 71514.

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 matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### Bevaringsverdig

Eiendommen ligger i et område med arkeologisk lokalitet, og er automatisk fredet.

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitewarer på kjøkken.

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

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. 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. Sameiet har vedtatt 60 døgn årlig.

#### **Lov om avhending av fast eige-dom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Rimvydas Kvietkus og Gitana Kvietke.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Banebakken 39. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 365, snr. 15, ideell andel 1/1 og gnr. 1003, bnr. 362, ideell andel 1/117 i Tønsberg. Sameiebrøk: 17/1975.

Vårt oppdragsnummer er 28260148.

#### **Megler og meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- 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, markeds pakke 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 Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### **Dato**

08.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Banebakken 39, 3127 TØNSBERG

07 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Banebakken 39	Banebakken 39	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

30.06.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

### Informasjon om selger

Selger

Kvirkus, Rimvysdus

Selger

Kvirkke, Gitana

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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 lukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Rør**

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

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

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløprør 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

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

**Planer og godkjenninger**

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

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

25 Selges eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei

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

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

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

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utøver det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring**

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 55408775

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Gitana Kvietke	2026-05-07	Rimvydas Kvietkus	2026-05-07
Identification		Identification	
Gitana Kvietke		Rimvydas Kvietkus	



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



# Tilstandsrapport

Banebakken 39, 3127 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 1003, bnr. 365, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 Rapportdato: 08.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1418 Eiendomsverdi ref nr: YA3942

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

## Norsk takst

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

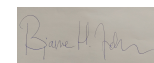


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

## Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen  
Uavhenglig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1418 Befaringsdato: 28.04.2026 Side: 2 av 18

Banebakken 39, 3127 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 365  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1418 Befaringsdato: 28.04.2026 Side: 3 av 18

Banebakken 39, 3127 TØNSBERG  
Gnr 1003 - Bnr 365  
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen  
Fonsveien 523  
3174 REVETAL



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1418 Befaringsdato: 28.04.2026 Side: 4 av 18



## Beskrivelse av eiendommen

Nesten ny leilighet i god stand både utvendig og innvendig. Leiligheten fremstår som ny. Terrassen er litt skjev og bør rettes.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. alu treterrasse utenfor stuen.

#### INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malt betonghimling.  
Etasjeskiler er av betongdekke.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. taket har plater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dušjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i gangen.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsslem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Det er vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.  
Elektrisk anlegg fra byggeår.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

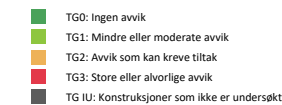
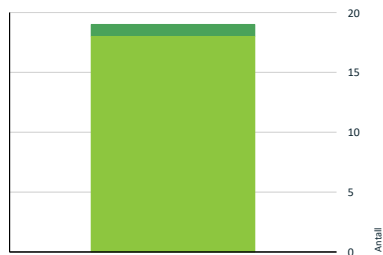
#### Boligbygg med flere boenheter

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



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2021

#### Anvendelse

Bolig

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### UTVENDIG

#### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiumsbekledning



#### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. alu

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

treterrasse utenfor stuen.



#### INNVEDIG



## Tilstandsrapport

#### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt betonghimling.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiler er av betongdekke.

#### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

#### ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. taket har plater.



#### ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



### ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD

#### TO 9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i gangen.



### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppssystem og komfyrvakt.



## Tilstandsrapport



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### TO 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.



## Tilstandsrapport



### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntillegg eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

##### Inntak og sikringsskap

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



## Tilstandsrapport

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

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



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

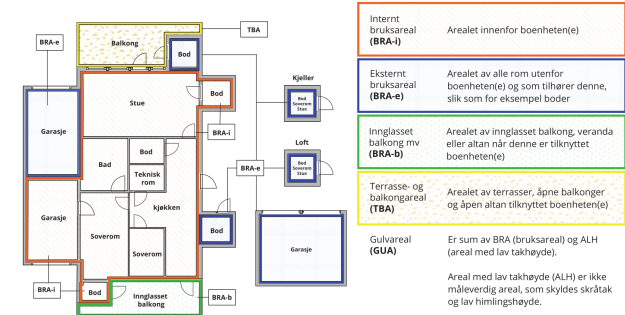
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**  
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



**Innært bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenhete(n)e

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar

**Innglasset balkong m.v (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Innert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	33	3		36	3
<b>SUM</b>	<b>33</b>	<b>3</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>36</b>				

### Romfordeling

Etasje	Innert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	365		15	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGIT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Banebakken 39

### Hjemmelshaver

Kvietke Gitana, Kvietkus Rimvydas

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet i 1. etasje i boligblokk

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Beplantning, plen,

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egnerklæring	07.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSEnivå•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

vi) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

### PREISERINGER

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

ii) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#).

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

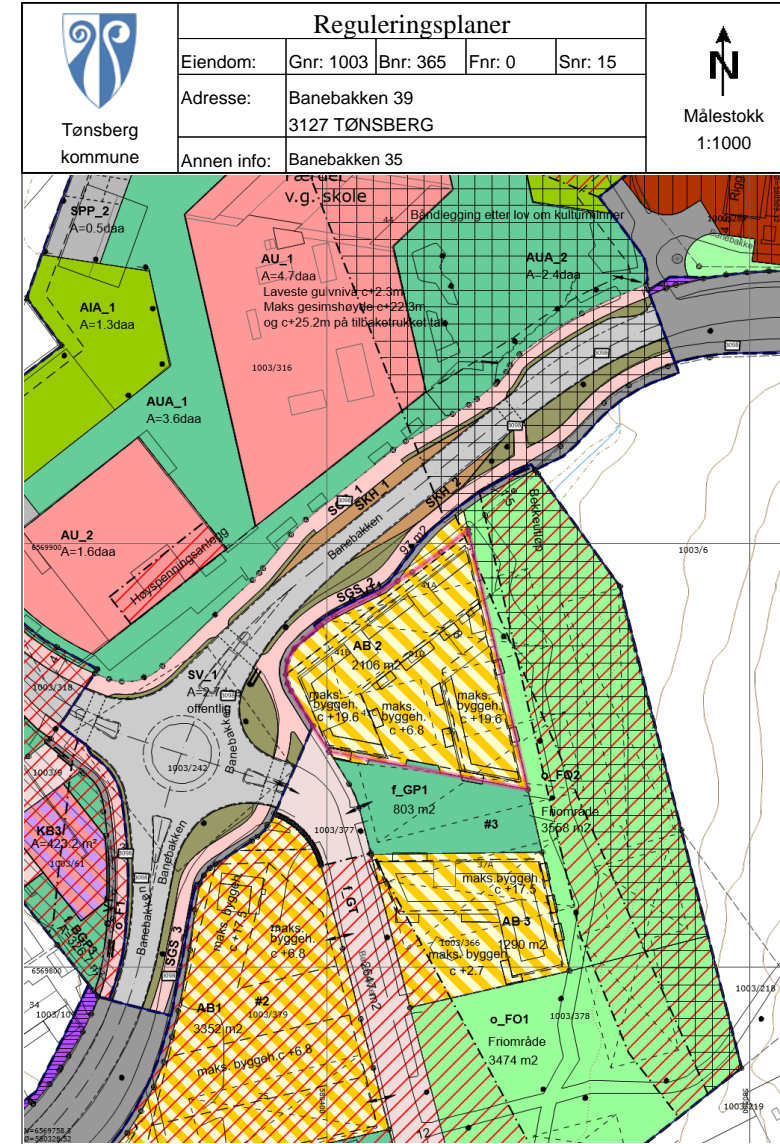
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VA3942>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikelnummer.	A Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Monelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Takspang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annent vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekan
Vegdekkekan på bru	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatnavn .
Privatveg gatnavn .	RpFareGrense	RpBåndleggingGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpStøygrense
RpBestemmelseGrense	Vegstengning/fysisk kjøresperre	Stengning av avkjørsel
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Friskitlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt	Regulert fotgjengerfelt	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger og anlegg	Friskitsone ved veg
Industri	Almennyttig formål	Offentlig trafikkområde
Kjøreveg	Park	Bestemmelsesområde
Båndlegging etter lov om kulturminner	Ras- og skredfare	Høyspenninganlegg (inkl høyspentkabler)
Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442	Undervisning
Ideportsanlegg	Uteoppholdsareal	Gårdsplass
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Kontor/tjenesteyting	Veg
Kjøreveg	Fortau	Gatetun
Gang-/sykkelveg	Annent veggrunn - tekniske anlegg	Annent veggrunn - grøntareal
Kollektivholdeplass	Parkering	Friområde
Elv og bekk	Forsenkningskurve	Høydekurve

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV BANEBAKKEN 35, PLANID 3803 20120069

Vedtatt i Tønsberg bystyre den 03.02.2016, sak nr. 005/16  
Revidert jf. UBA-vedtak den 31.08.2018, sak nr. 193/18  
Revidert jf. UPB-vedtak den 05.06.2023, sak nr. 083/23  
Revidert jf. UPB-vedtak den 27.10.2023, sak nr. 172/23

### § 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette og gi rammer for transformasjon av området fra offentlig skoleområde til sentrumsnær bolig- og næringsbebyggelse i tillegg til å sikre god tilpasning til den historiske Teie hovedgård med tilhørende park.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

Innenfor planen avgrensning er arealene regulert til følgende formål:

#### § 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 - BB6)  
Uteoppholdsareal (UA)  
Gårdsplass (GP1, GP2)  
Lekeplass (LEK)  
Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ forretning/ kontor/ bevertning/  
tjenesteyting/ uteopphold/ parkering (AB1- AB3)

#### § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Gatetun (GT)  
Annen veigrunn - teknisk anlegg (VT1, VT2)

#### § 2.3 Grønnstruktur

Friområde (FO1, FO2)

#### § 2.4 Andre juridiske flater, linjer og punkter

Bestemmelsesområde #1 (parkering inkl. boder og teknisk rom)  
Bestemmelsesområde # 2 og # 3 (parkering inkl. boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng)

#### § 2.5 Hensynssoner

Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1)  
Faresone – ras- og skredfare (H310\_2-4)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Plassering (§ 12-7, 2)

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser slik de fremkommer på plankartet.

Der ikke annet er vist, skal byggegrensen være lik formålsgrensen. Byggegrensene tillates justert med inntil 1,5 til 2,0 meter forutsatt at fotavtrykk ikke økes og at passasjene mellom bygg ikke gjenbygges.

Balkonger kan krage ut maksimum 1,5 m utover byggegrensen fra og med 2. etasje. Areal under utkraget overbygd balkong skal ikke medregnes i bruksarealet.

Det tillates etablert takterrasse. Ved etablering av takterrasse tillates trapp- og heishus etablert inntil 3 meter over maks. byggehøyde. Nødvendig sikkerhetsvern for takterrasse og trapp kan overskride maks. byggehøyde i henhold til forskriftskrav.

Øvrig nødvendige tekniske installasjoner kan overskride maks. byggehøyde med inntil 1,5 meter. Der det ikke skal etableres takterrasser, tillates trapp- og heishus etablert inntil 1,5 meter over maks byggehøyde.

Tekniske installasjoner og takterrasser skal være inntrukket minimum 3 meter fra fasadeliv. Tekniske installasjoner kan ikke utgjøre mer enn 10 % av det enkelte byggs takflate. Trapp- og heishus tillates lagt ut i fasaden.

#### § 3.2 Utforming av ny bebyggelse (§ 12-7, 1)

Bebyggelse innenfor AB1- AB3 skal når det gjelder materialbruk og farger bidra til at bygningene fremstår med et enhetlig og harmonisk fasadeuttrykk. Dette gjelder også for tekniske installasjoner.

Ved utforming skal det legges særlig vekt på den visuelle påvirkningen på Teie hovedgård med tilhørende anlegg og Banebakken. Før det kan gis rammetillatelse innenfor AB1, AB2 og AB3, skal realistiske fasadeperspektiver sett mot og fra Teie Hovedgård og fra Banebakken forelegges utvalget for bygge- og arealsaker (UBA).

Det tillates etablert utadrettet virksomhet i første etasje innenfor AB1-AB3. Det tillates ikke lukkede fasader i første etasje innenfor AB1-AB3.

Bebyggelse innenfor BB1-BB6 skal sikres et variert uttrykk gjennom farge- og materialbruk. For hver fasadeforskyvning skal det være et skift i materiale eller farge.

*Farge- og materialepaletten datert 23.09.14 (Spir Arkitekter) skal være retningsgivende for utformingen av bebyggelsen innenfor planområdet BB1-BB6.*

Fasadene innenfor BB1-BB6 som vender ut mot GT skal ha variasjon i materialitet og/eller langsgående beplantning som motvirker monotoni.

#### § 3.3 Uteoppholdsareal for boliger (§ 12-7,2)

Kravet til uteareal er 30 m2 pr. boenhet. Arealkravet dekkes av en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (balkong/terrasse) og fellesareal (GP1, GP2, LEK og UA1-UA5) og offentlig friområde (FO1 og FO2).

#### § 3.4 Fjernvarme (§12-7,8)

Nybygg tilrettelegges for fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

#### § 3.5 Renovasjon

Renovasjonsløsningene skal være i henhold til kommunens til enhver tids gjeldende renovasjonsreglement, samt følge VESARs retningslinjer «Renovasjonsløsninger ved nybygg og rehabilitering av boligbebyggelse». Renovasjon skal løses i lukkede rom, enten som nedgravde containere eller som egne avfallsrom i bygningene.

Renovasjonsløsningene skal vises i utomhusplanen ved rammesøknad.

#### § 3.6 Kulturminner (§ 12-7,6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvarert påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

#### § 3.7 Laveste gulvnivå (§ 12-7)

Den laveste monterte vannlås skal ikke ligge lavere enn kote +2,7.

#### § 3.8 Støy (§ 12-7, 3)

Boliger tillates ikke oppført i rød støysone.

Grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for leiligheter med fasader som ligger i gul støysone. Det forutsettes at leiligheter i gul støysone skal være gjennomgående og minst 50 % av støyfølsomme rom, hvorav minst ett soverom, skal vende mot stille side.

Avbøtende tiltak for balkong i gul støysone skal skje i form av tett rekkverk på minimum 1,5 meter og med støyabsorberende materiale i balkonghimlingene.

Avbøtende tiltak mot støy for private uteoppholdsarealer på terreng som medregnes i uteoppholdsarealene, skal ha skjermingstiltak. Endelig valg av skjermingstiltak skal fremgå av rammesøknaden.

Leiligheter med vinduer som både er støy- og solutsatte skal være utstyrt med solavskjerming og mulighet for senkning av innetemperatur.

Støyskjerm skal etableres langs Solveien, slik det fremgår av plankartet. Endelig plassering skal fremgå av utomhusplan. Støyskjerm skal være beplantet på begge sider.

Bygge- og anleggsstøyen skal ikke overskride støygrensen fastsatt i gjeldende retningslinjer. Støyende aktivitet som peling skal kun foregå på dagtid. Nattperioder regnes fra kl 23.00 – 07.00.

#### § 3.9 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise nye og eksisterende høyder og utforming av: gatetun, gangarealer, lekeplasser, adkomst, varelevering, parkering, beplantning, renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjerming, bekk, stier, bro, felles uteoppholdsarealer, nærmiljøanlegg, trær.

Vedlagt utomhusplanen skal det foreligge en vurdering av tilgjengelighet for alle iht. Rundskriv T- 5/99B.

#### § 3.10 Grunnforhold

Det skal utføres en miljøteknisk grunnundersøkelse (fase 2) med prøvetaking for å avdekke forurensning i grunnen i henhold til temarapport fra Rambøll datert 01.04.14.

#### § 3.11 Geoteknikk

Det skal utføres en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave/anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk sakkynndig.

Innenfor arealer som i plankartet er markert som «Faresone- ras og skredfare» må det ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planene for disse arbeidene er forelagt og kontrollert av geoteknisk sakkynndig.

#### § 3.12 Overvannshåndtering/gjenåpning av bekk

Det skal utarbeides en plan for lokal overvannshåndtering. Planen skal vise løsning for overvannshåndtering innenfor egen grunn. Det skal redegjøres for overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

Bekkeløp som ligger i rør skal reetableres som en naturlig bekk innenfor delfeltene f\_LEK, FO1 og FO2. Bekken skal inngå som del av lokal overvannshåndtering og som opplevels- og estetisk element. Geoteknisk fagkyndig skal vurdere trasevalg og hvordan bekken skal opparbeides. Bekkeinnløp skal plasseres der terrengets og bekkeløpets naturlige fall tillater det.

Terreng skal arronderes slik at overvann i hovedsak føres mot bekketraseen.

Det skal sikres minimum en broforbindelse over bekken som sikrer passasje fra øst til vest.

Broen skal ha en fri bredde på minimum 3 meter og tåle en last på 1000 kg, slik at en gressklippermaskin kan kjøre over.

Endelig utforming av nytt bekkeløp med tilgrensende kantvegetasjon og belysning skal fremgå av utomhusplanen.

#### § 3.13 Parkering (§ 12-7, 7)

For boenheter over 50 m2 skal det avsettes min. 0,5 og maks. 1 biloppstillingsplass per. boenhet. Sykkelparkering skal være min. 1,5 plass per. boenhet.

For boenheter under 50 m2 skal det avsettes min. 0,2 og maks. 0,5 biloppstillingsplass per. boenhet. Sykkelparkering skal være min. 2 plasser per. boenhet.

For kontorareal skal det avsettes min. 0,5 og maks. 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2. Sykkelparkering for kontor skal være min. 3 plasser pr. 100 m2.

For forretning og bevertning skal det avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass pr. 100 m2. Sykkelparkering skal være min. 2 plasser pr. 100 m2.

For tjenesteyting skal det avsettes min. 0,5 og maks. 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2. Sykkelparkering skal være min. 2 sykler pr. 100 m2.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være egnet for bevegelseshemmede.

Det tillates kjøreforbindelse mellom parkeringsanleggene innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2.

Det skal avsettes 81 parkeringsplasser innenfor planområdet som skal være forbeholdt Færder videregående skole (Banebakken 38, gbnr. 1003/63, 1003/316 med flere).

Parkeringsplassene kommer i tillegg til de øvrige parkeringskrav i reguleringsplanen.

#### § 3.14 Arrondering av terreng

Ubebygde arealer som er regulert til bebyggelse og anlegg, og som grenser mot et byggetiltak, skal arronderes mot tiltaket og tilsås/ beplantes slik at det gir en god, midlertidig landskaptilpasning

#### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### § 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1- BB6)

BB1 Maks bruksareal (BRA) = 1400m2. Maks. byggehøyde fremgår av plankartet.  
BB2 Maks bruksareal (BRA) = 3600m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet.  
BB3 Maks bruksareal (BRA) = 1200m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet.  
BB4 Maks bruksareal (BRA) = 1200m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet.  
BB5 Maks bruksareal (BRA) = 4500m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet.  
BB6 Maks bruksareal (BRA) = 2600m2. Maks. byggehøyder fremgår av plankartet.

Det skal sikres en gangforbindelse i nord-sydlig retning på minimum 4 meters bredde fra BB1-BB6.

##### § 4.2 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/uteopphold/parkering (AB1- AB3)

Innenfor AB1 – AB3 kan maks 5000 m2 BRA avsettes til kontor, forretning, bevertning, offentlig- og privat tjenesteyting. Av nevnte 5000 m2 BRA tillates etablert maks 1000 m2 BRA forretningsareal med tilhørende kontor og lager.

##### § 4.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/uteopphold/parkering (AB1)

Maks. bruksareal (BRA) = 7500 m2. Maks. byggehøyde fremgår av plankartet.

##### § 4.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/uteopphold/parkering (AB2)

Maks. bruksareal (BRA)= 5000m2.  
Maks. byggehøyder fremgår av plankartet.

Innenfor feltet tillates det ikke oppført takterrasse.

##### § 4.5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – bolig/forretning/kontor/bevertning/tjenesteyting/uteopphold/parkering (AB3)

Maks. bruksareal (BRA)= 2800m2.  
Maks. byggehøyde fremgår av plankartet.

##### § 4.6 Uteoppholdsareal (UA)

For hvert UA skal det etableres sentrale plasser med varierende størrelse og utforming. Plassene skal ha hardt dekke av høy kvalitet. Plassene skal være egnet både til lek og opphold. Det skal vektlegges gode lekearealer for aldersgruppen 0-6 år. Det tillates etablert private hager på inntil 50 % av arealet. Alle UA skal ha en fri passasje fra øst til vest.

Innenfor UA skal det sikres tilstrekkelig bæreevne for vegetasjonsdekke. Minst 50 % av terreng eller lokk innenfor UA1-UA5 skal ha vegetasjonsdekke. Minst 20 % av vegetasjonsdekke skal avsettes med minimum 0,8 meter jorddybde for å kunne beplantes med robust vegetasjon i ulike høyder. Øvrige 30 % skal avsettes med 0,3 meter jorddybde tilstrekkelig for gras/markdekke.

Det skal fysisk skilles og skjermes mellom felles, halvprivate og private utearealer.

UA skal være felles for BB1- BB6.

##### § 4.7 Lekeplass (LEK)

LEK skal være offentlig. Lekeplassen skal være beregnet for barn og unge i alderen 6-15 år. Minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt. også sykkel, skating og/ eller lignende. Minst 30 % av arealet for felles lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK).

##### § 4.8 Gårdsplass (GP1, GP2)

Areal avsatt til gårdsplass 1 (GP1) skal være felles for AB2 og AB3. GP1 skal opparbeides som et urbant byrom på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på fotgjengers premisser.

Areal avsatt til gårdsplass 2 (GP2) skal være felles for AB1 og BB6. GP2 skal opparbeides som en urban park og tilrettelegges som uteoppholdsareal for barn og unge. Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare og ha gode lys- og solforhold. Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m. Arealet skal ha sittemuligheter for voksne. Minst 30 % av arealet for felles lekeplass og fellesareal skal ha universell utforming (iht. TEK).

#### § 5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### § 5.1 Gatetun (GT)

Gatetunet skal være felles for alle byggeområder innenfor planområdet. Gatetun skal utformes for lav kjørehastighet og på en slik måte at all motorisert ferdsel skjer på fotgjengernes vilkår. Det tillates ikke gjennomgående høydeforskjeller i vegens tverrprofil.

#### § 6 GRØNNSTRUKTUR

##### § 6.1 Friområde (FO1, FO2)

FO1 og FO2 skal være offentlige og opparbeides av tiltakshaver i henhold til godkjent utomhusplan. Friområdene skal overdras Tønsberg kommune, når disse er ferdigstilt.

Innenfor friområde FO1 skal det etableres et nærmiljøanlegg, tilrettelagt for barn- og unge i alder 10-18 år. Anlegget skal opparbeides med balløkke og andre arealkrevende anlegg i henhold til godkjent utomhusplan. Anlegget skal være tilpasset bruk ved alle årstider.

FO2 skal opparbeides som en naturlig forlengelse av parkområdet med benker og stedstypiske trær. Trærne skal i hovedsak plantes øst for bekken. Trærne skal vises i utomhusplanen.

##### § 6.2 Stier

Det skal etableres en sti fra boligbebyggelsen BB1-BB6 til gangfelt over Banebakken nord for FO2.

Det skal etableres en sti fra anlegget Teie hovedgård over til GT. Stien skal så langt det er mulig følge den historiske stien. Begge stiene skal være minimum tre meter brede, ha lav ikke blendende-belysning og et rullestolvennlig dekke på minimum 1,5 meter. Stiene skal fremkomme av utomhusplanen.

#### § 7 ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER

##### § 7.1 Bestemmelsesområde (#1 (parkeringsanlegg inkl. boder og tekniske rom)

Maks. bruksareal (BRA)= 11 000 m2. Areal innenfor bestemmelsesområde # 1 skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

##### § 7.2 Bestemmelsesområde (#2) (parkeringsanlegg inkl. boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng)

Maks. bruksareal (BRA)= 3000 m2. Bestemmelsesområde #2 er forutsatt anlagt under terreng. Areal innenfor bestemmelsesområde # 2 skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

##### § 7.3 Bestemmelsesområde (#3) – (parkeringsanlegg inkl. boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng)

Maks. bruksareal (BRA)= 4000 m2. Bestemmelsesområde #3 er forutsatt anlagt under terreng. Areal innenfor bestemmelsesområde # 3 skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

#### § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (§ 12-7, 10)

##### § 8.1 Rammesøknad

Før det gis rammetillatelse innenfor hvert delfelt skal følgende foreligge:

1. Støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt. Av rammesøknaden skal det fremgå endelig valg av skjermingstiltak mot støy for private uteoppholdsarealer på terreng som skal medregnes i uteoppholdsarealene.

2. Utomhusplan jf § 3.9

3. Miljøteknisk grunnundersøkelse jf § 3.10

4. Geoteknisk rapport jf § 3.11.

5. Plan for lokal overvannshåndtering jf § 3.12

6. Avklaring i samråd med nettselskapet om forventet strømforbruk, plassering og utforming av eventuell ny nettstasjon

7. Godkjent søknad for kommunalt vann- og avløpsnett og vei.

8. Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor areal båndlagt til «Båndleggingszone – båndlegging etter lov om kulturminner», skal en detaljert plan for tiltakene forelegges rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren. Kulturmyndigheten fastsetter omfang og kostander for eventuell arkeologisk gransking i medhold av kulturminneloven § 9.

##### § 8.2 Igangsettingstillatelse

1. Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger innenfor delfelt AB2, skal FO2 og GP1 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

2. Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger innenfor delfelt AB1, AB3 og BB1 – BB6, skal følgende være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan: FO1 og LEK med nytt bekkeløp samt GT frem til LEK.

3. Før det gis tillatelse for oppføring av boliger innenfor BB1 til BB5, skal UA på hver side av boligene være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

4. Før det gis tillatelse for oppføring av boliger innenfor BB6, skal UA4 og GP2 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

5. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor delfelt AB1-AB3, LEK, FO1 og FO2 skal eksisterende avløpsledning omlegges/fjernes for ikke å komme i konflikt med ny arealbruk.

6. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor området skal all eksisterende bebyggelse være sanert.

7. Før det gis igangsettingstillatelse skal vei, vann- og avløpsanlegg for hvert delfelt være ferdig opparbeidet.

8. Før det gis igangsettingstillatelse til boliger innenfor planområdet, skal det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagedekning.

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR FÆRDER VIDERE GÅENDE SKOLE. PLAN NR. 0704 2010 0023.

### §1 PLANENS FORMÅL

Planens formål er å tilrettelegge for bebyggelse med utomhusfunksjoner til en ny videregående skole med tilhørende offentlige og privat/felles samferdselsanlegg.

§ 1.1 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5):

-Bebyggelse og anlegg:  
Undervisning (AU1-AU3).  
Uteoppholdsareal (AUA1-AUA2).  
Idrettsanlegg (AIA)

-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:  
Veg (SV1-SV2)  
Parkeringsplasser (SPP1-SPP2)  
Gang og sykkelvei (SGS)  
Kollektivholdsplass (SKH)

-Grønnstruktur:  
Friområde (GF).

-Hensynssoner:  
Frisiktzone  
Båndlegging etter kulturminneloven  
Høyspenningsanlegg  
Ras og skredfare

### § 2 FELLESBESTEMMELSER:

§ 2.1. **Universell utforming**  
Alle bygninger og utområder skal planlegges etter prinsippene om universell utforming.

§ 2.2. **Støy**  
Utendørs lydnivå skal tilfredsstillende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T – 1442.

Kravene til støynivå, jfr. rundskriv T-1442 kpt 4 om støy i anleggsperioden skal være oppfylt. Bygge- og anleggsstøy skal ikke overstige det som er helsemessig forsvarlig. Støyende aktivitet som peling skal kun foregå på dagtid (jf T-1442).

---

Tønsberg kommune Side 1 Bestemmelser

### § 2.3 Miljø

Det skal ved rammesoknad foreligge tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensete masser etter forurensningsforskriftens kap. 2. Planen skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

Skolebygningene skal knytte seg til fjernvarmeanlegg for leveranse av noe energi til spisslast.

### § 2.4 Kulturminner

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner ut over arbeider tillatt etter § 3,4,5,6, 7 og 8 er ulovlige uten dispensasjon fra Kulturminneloven. Søknad skal sendes Riksantikvaren i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Riksantikvaren skal kontaktes i god tid før søknad om igangsettingstillatelse av gravearbeider slik at det er mulig å vurdere arkeologisk overvåking av gravearbeidet.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune ved kulturarv varsles umiddelbart. Ansvar for påhviler tiltakshaver eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker - om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

### Kulturmiljø

Av hensyn til kulturmiljøet utenfor planområdet skal siktlinjer mot Teie Hovedgård ivaretas.

### § 2.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan til godkjenning som blant annet skal vise:

- Bygningers plassering, høyde og utforming.
- Fremtidig og eksisterende terreng
- Trafikale løsninger i fm ny rundkjøring i Banebakken, parkering, sykkelparkering, varelevering, laste- og manøvreringsarealer, gang- og sykkelarealer.
- Vegetasjon
- Renovasjonsløsning
- Løsninger for støyskjerming av uteoppholdsarealene mot industrivirksomhet i nordvest (ScanRope) og mot Banebakken.
- Snøopplagsplass

### § 2.6 Parkering for sykkel og mc/moped

Det skal etableres 35 oppstillingsplasser for MC/moped og 160 oppstillingsplasser for sykler. Plassene skal løses innen formålene uteoppholdsareal (AUA) og parkering (SPP 2).

### § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG – UNDERVISNING (AU)

#### § 3.1 Formål og omfang av bebyggelse

Bygningene skal plasseres som vist på plankartet.

---

Tønsberg kommune Side 2 Bestemmelser

AU1: Undervisningsbygget som også vil ha et overbygget uteareal.

AU2: Kroppsøvningsbygg med delvis overbygget areal. Det åpne overbygde arealet kan benyttes til lagerrom, renovasjonsområde med nødvendig kildesorteringsutstyr, og utearbeidsområde for skolens undervisningsaktiviteter.

AU3: Lagerbygg/sykkelskur/garasje kan legges i grensen mot eiendommen gbnr.1003/317 innenfor planformålet. Veggen mot vest skal utføres som støyskjerm.

#### Utnyttelse:

Området kan bygges med inntil 14 900 m<sup>2</sup> BRA.

Følgende arealer skal ikke medregnes i BRA:

- Parkeringsarealet
- Åpne overbygde arealer som benyttes til lager, sykkelskur
- Teoretiske mulige plan som ikke er innredet og mangler gulv
- Arealer til sjakter, evt. kjellerrom under terreng

Åpne overbygde arealer som benyttes til lager/sykkelskur kan oppføres utenfor byggegrensen inntil nabogrensen der de samtidig har en funksjon som støyskjerm.

#### Høyder:

Laveste gulvnivå skal ikke ligge under C+2,3. Sikkerhetsgruber til heis og lignende kan ligge under C+2,3.

Maksimal byggehøyde ved gesims er C+22,3. Det kan bygges en tilbaketrukket etasje til C+25,2 på inntil 25 % av takarealet.

Nødvendige tekniske installasjoner (overlys, luftinntak/-utkast, trapperom) på tak kan stikke over maks kotehøyde i planen, men ikke over C+25,2.

### § 4

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG – IDRETTSANLEGG (AIA)

Utendørs idrettsanlegg skal legge til rette for fysisk aktivitet.

### § 5

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG - UTEOPPHOLDSAREAL (AUA)

På uteoppholdsarealet skal det etableres aktivitetsområder som passer til skolens undervisningsinnhold. Innenfor uteoppholdsarealet kan det etableres arealer for praktisk skoleundervisning.

#### Støyskjerming

Uteoppholdsarealet AU 2 "Expotorget" skal ha delvis støyskjerming mot Banebakken slik at minst 50 % av området har et støynivå under 55 dB.

---

Tønsberg kommune Side 3 Bestemmelser

#### Varelevering og renovasjon:

Innenfor uteoppholdsarealet kan det etableres sorteringsstasjoner for avfall. Dette skal plasseres i tilknytning til kroppsøvningsbygget AU2 og fortrinnsvis innenfor det åpne overbygde arealet. Det skal være tilstrekkelig adkomst for renovasjonsbil fram til disse stasjonene.

#### Bygge- og anleggsperioden

Det kan anlegges midlertidig adkomstvei til Parker Scanrope under opparbeidelse av uteoppholdsarealet.

Det kan plasseres midlertidige adkomstveier, brakker, skilt og annet riggmateriell på tomta i anleggsperioden.

### § 6

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – VEG (SV)

Eksisterende kjøreadkomst fra Banebakken erstattes med adkomst fra en ny rundkjøring i søndre del av planområdet. Adkomstene til gbnr. 1003/310 og 61 tilpasses dagens og framtidig bebyggelse.

Det anlegges en felles avkjørselsvei (SV2) fra en ny rundkjøring i Banebakken i søndre del av planområdet. Avkjørselen er felles for den nye videregående skolen og gbnr 1003/64, samt den fremtidige virksomheten på Gbnr.1003/310 og 1003/61. Felles bruksrett, drift og vedlikehold reguleres i tinglyst avtale.

Veien skal bygges etter detaljerte planer godkjent av Statens vegvesen. Høyder for veganlegget framgår av disse planene. Det bygges fortau langs nord/østsiden av adkomstveien SV2 inn til skoletomta.

Det kan etableres adkomst for utrykningskjøretøy og vareleveranse via regulert adkomst til kystkultursenteret øst i planområdet.

Det er innenfor planområde veg vist linjer som markerer hvor det skal bygges fortau, gang/sykkelvei, busslomme og gangfelt.

### § 7

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR – PARKERING (SPP)

Innenfor planområdet er det regulert områder for parkering SPP1-SPP2  
SPP1: Skal inneholde 14 parkeringsplasser for bil med manøvreringsareal og adkomst.  
SPP2: Skal inneholde sykkelparkering og 5 parkeringsplasser for personer med nedsett funksjonsevne.

### § 8

#### GRØNNSTRUKTUR – FRIOMRÅDE (GF)

Det skal kunne etableres vannspeil innenfor friområde. Disse vannspeil skal kunne kobles sammen med Tønsbergkanalen slik at mulig adkomst kan skje med kano/kajakk eller liten båt. Friområde skal ha en strandpromenade med fast dekke på minimum 3 meter. Denne strandpromenaden kan kobles sammen med skolens uteområde.

---

Tønsberg kommune Side 4 Bestemmelser

§ 9  
HENSYNSSONER (H)

§ 9.1 Høyspentanlegg (H370)

Det tillates ikke faste arbeidsplasser med varig opphold/normal arbeidstid i denne sonen.

§ 9.2 Ras og skredfare (H310)

Det skal ikke utføres byggetiltak i denne sonen eller på utsiden av denne mot Tønsbergkanalen uten at det foreligger en geoteknisk rapport til byggetiltaket. Denne rapporten skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge og anleggsfasen.

§ 9.3 Sikringsone frisikt (H140)

Det skal innenfor sonen ikke plasseres innretninger som hindrer frisikt ved avkjørselen.

§ 9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner

Før tiltak etter detaljplanens § 3,4,5,6 og 8 som berører hensynssonen båndlegging etter lov om kulturminner kan realiseres skal en detaljert plan for tiltakene forelegges og godkjennes av rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, for grunn- og byggearbeider kan iverksettes. Rette antikvariske myndighet vil da fastsette omfang og kostnader for eventuell arkeologisk overvåking/undersøkelse.

§ 10  
REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

§ 10.1 Før det gis brukstillatelse skal:

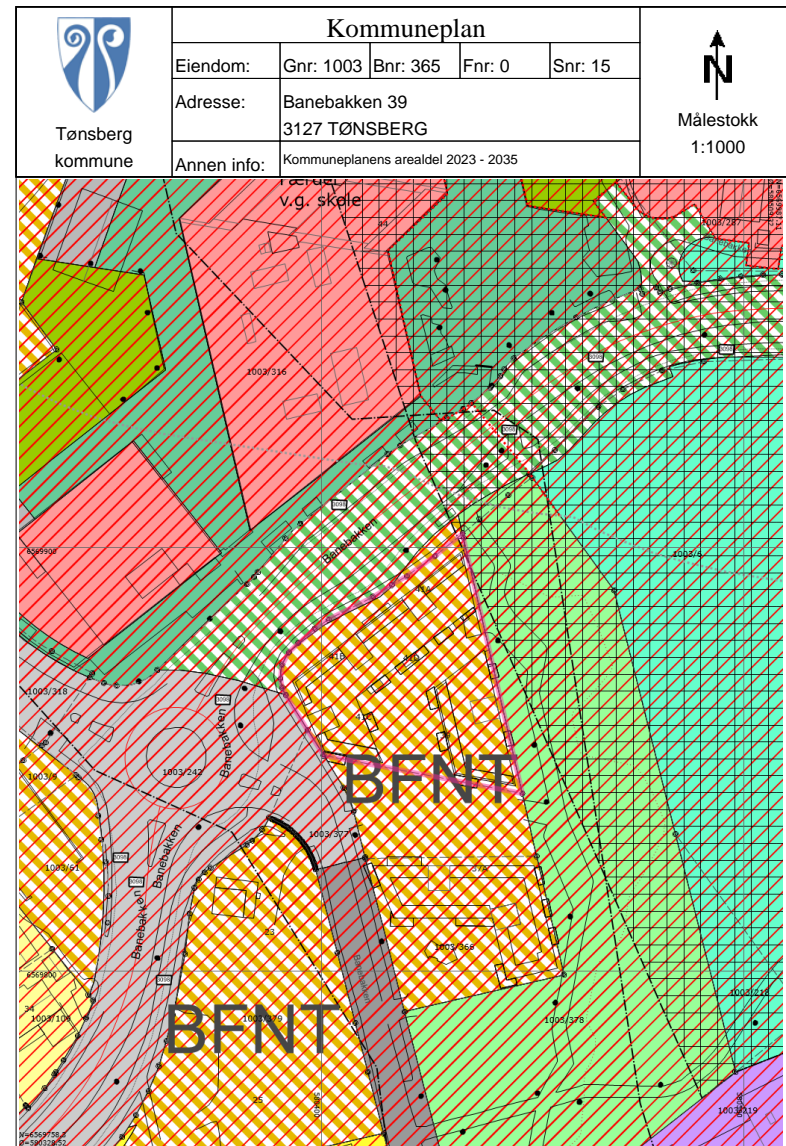
- Friområde med strandpromenade være opparbeidet.
- Støyskjerming av utearealene være gjennomført i tråd med utomhusplanen.
- Felles adkomstvei (SV2), rundkjøring og busslomme være ferdig opparbeidet.
- Fortauet langs byggeområdet være opparbeidet med tilsvarende standard som ellers langs Banebakken.

§ 10.2 Før det gis brukstillatelse for den nye skolen, skal det være regulert og opparbeidet minimum 81 parkeringsplasser for biler i Banebakken 35 (gbnr. 1003/169).

§ 10.3 Inntil kroppsøvningsbygget på AU\_2 blir realisert, skal det etableres støyskjerming av uteområdet AUA\_1. Støyskjermen etableres i fastsatt byggegrense for AU\_1 og AU\_2.

Vedtatt i Tønsberg bystyret  
den 15.03. 11, sak: 024/11

Rita Regbo  
By-og arealplansjef



20.04.2026 15:28:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

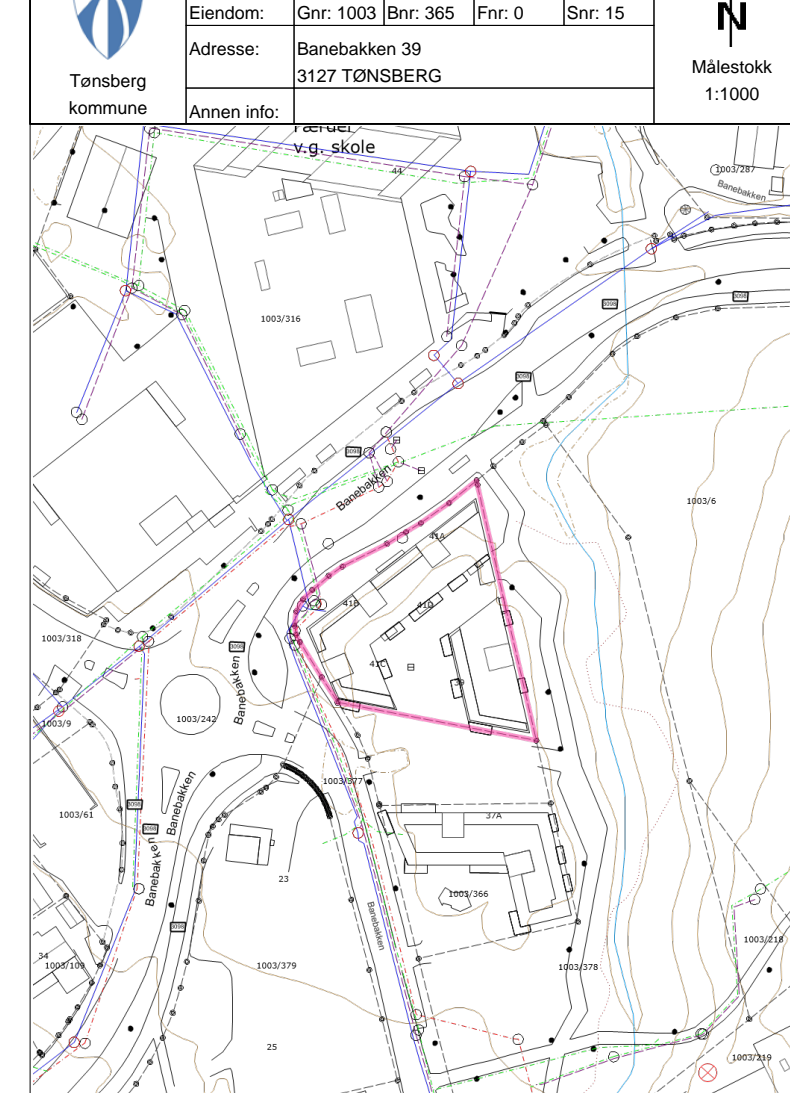
Tegnforklaring

- |   |   |   |
|---|---|---|
| Strandlinje sjø                                   | Byggegrense                                       | Nøyaktig eiendomsgrense                           |
| Anslått eiendomsgrense                            | Nøyaktig grensepunkt                              | Matrikelnummer.                                   |
| Bygg og anlegg                                    | Gatelys (belysningspunkt)                         | Mast  |
| Bygningslinje                                     | Bygningsavgrensning tiltak                        | Mønelinje   |
| Takkant   | Takoverbyggkant                                   | Taksprang   |
| Trapp inntill bygg                                | Veranda   | Annet vegareal avgrensning                        |
| Vegbom  | Vegdekkekant                                      | Vegdekkekant på bru                               |
| Sti   | Husnummer   | Husnummer med bokstav                             |
| Fylkesvegboaks                                    | Fylkesveg gatenavn .                              | Privatveg gatenavn .                              |
| KpBestemmelseOmråde                               | KpBestemmelseOmråde                               | Atkomstveg - På bakken - Fremtidig                |
| Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende           | Grense for arealformål                            | Grense for båndleggingssoner                      |
| Grense for faresoner                              | Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende | Ras- og skredfare                                 |
| Flomfare  | Boilgbebyggelse - Nåværende                       | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende  |
| Næringsvirksomhet - Nåværende                     | Idrettsanlegg - Nåværende                         | Uteoppholdsareal - Nåværende                      |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Boilgbebyggelse - Fremtidig                       | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig |
| Veg - Nåværende                                   | Parkering - Nåværende                             | Veg - Fremtidig                                   |
| Blå/grønnstruktur - Nåværende                     | Friområde - Nåværende                             | Kombinerte grønstrukturformål - Fremtidig         |
| KpOmråde gjeldende                                | Elv og bekk                                       | Forsenkingskurve                                  |
| Høydekurve  |   |   |

20.04.2026 15:28:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Oversiktskart med VA



20.04.2026 15:25:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

**Tegnforklaring**

- Brannventil
- Hydrant
- Kran
- Kum - annen eier
- Overløp
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikelnummer.
- A Bygg og anlegg
- Gateløp (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant på bru
- Husnummer med bokstav
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboaks
- Fylkesveg gatenavn
- Privatveg gatenavn
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



Saksbehandler: Eirik Waage  
Direkte telefon:

JpID: 22/164316  
Vedtaksdato: 22.11.2022  
Vedtaksnummer: 1672/22

Obos Nye Hjem AS  
Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS  
0129 OSLO

**Banebakken 39 og 41 a, b, c og d - 1003/365 og 1003/362 - oppføring av to leilighetsbygg - Ferdigattest**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Søker: Spir Arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 TØNSBERG  
Tiltakshaver: Obos Nye Hjem AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO

Gårdsnr. Bruksnr. Festenr. Seksjonsnr.  
1003 365  
Bygningsnummer: 300736924 Banebakken 41A, B,C, og D  
300736928 Banebakken 39  
300736918 Parkeringskjeller

Bruksenhet:  
Bygningstype: Boligbygg  
Tiltakstype: Nybygg  
Arkivsaknummer: 20/24820  
Vedtaksnummer: DFUB 656/18  
8.3.2019  
DFUB 347/19  
DFUB 618/19  
DPB 88/21  
DPB 1321/21  
DPB 1672/22

Rammetillatelse  
Endring av rammetillatelse  
lgangsettingstillatelse 1  
lgangsettingstillatelse 2  
Midlertidig brukstillatelse bygg  
Midlertidig brukstillatelse uteområder  
Ferdigattest

Sted: Tønsberg  
Dato: 22.11.2022  
Underskrift: Eirik Waage  
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur.

**TØNSBERG KOMMUNE Søknad om seksjonering**

Tinglysningsrekvisenten (kommunen) 20/24820  
Kommunen skal fylle ut dette fellet og sende skjemaet til Kartverket.  
Kommunens navn: Tønsberg kommune  
Kommunens adresse: 6. DES. 2020  
Kontaktperson:

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

Navn: OBOS Nye Hjem AS  
Fødselsnr./Org.nr.: 935 283 280  
E-postadresse: vibeke.farnes@obos.no  
Adresse: Pb 6666 St. Olavs Plass  
Postnummer: 0129  
Poststed: Oslo  
Telefonnummer: 22865599

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunenumr.: 3803  
Kommunens navn: TØNSBERG KOMMUNE  
Gårdsnr.: 1003  
Bruksnr.: 365  
Festenr.:

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
821 227 062	Vestfold og Telemark Fylkeskommune	1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

Eiendommen søkes oppdelt i eterseseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer		Seksjonens formål		Samlebrøk (teller)		Tilleggsareal													
B = Boligseseksjon (omfatter også fritidsboliger)		N = næringsseksjon		SB = samleseksjon bolig		SN = samleseksjon næring													
Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.		Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.		B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)													
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal												
1	B	87	B	13	B	60	B	25	B	90	B	37	B	36	B	49	B	62	B
2	B	28	B	14	B	62	B	26	B	31	B	38	B	63	B	50	B	68	B
3	B	52	B	15	B	34	B	27	B	73	B	39	B	90	B	51	B	36	B
4	B	52	B	16	B	87	B	28	B	62	B	40	B	31	B	52	B	63	B
5	B	51	B	17	B	37	B	29	B	34	B	41	B	73	B	53	B	90	B
6	B	28	B	18	B	79	B	30	B	87	B	42	B	62	B	54	B	31	B
7	B	62	B	19	B	79	B	31	B	37	B	43	B	34	B	55	B	73	B
8	B	68	B	20	B	37	B	32	B	79	B	44	B	87	B	56	B	62	B
9	B	25	B	21	B	62	B	33	B	79	B	45	B	37	B	57	B	34	B
10	B	63	B	22	B	68	B	34	B	37	B	46	B	79	B	58	B	108	B
11	B	90	B	23	B	36	B	35	B	62	B	47	B	79	B	59	B	93	B
12	B	31	B	24	B	63	B	36	B	68	B	48	B	37	B	60	B	77	B
Sum tellere:		3950		Nevner =		3950													

Dato: 14/12/22  
Innsenderens underskrift: [Signature]

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



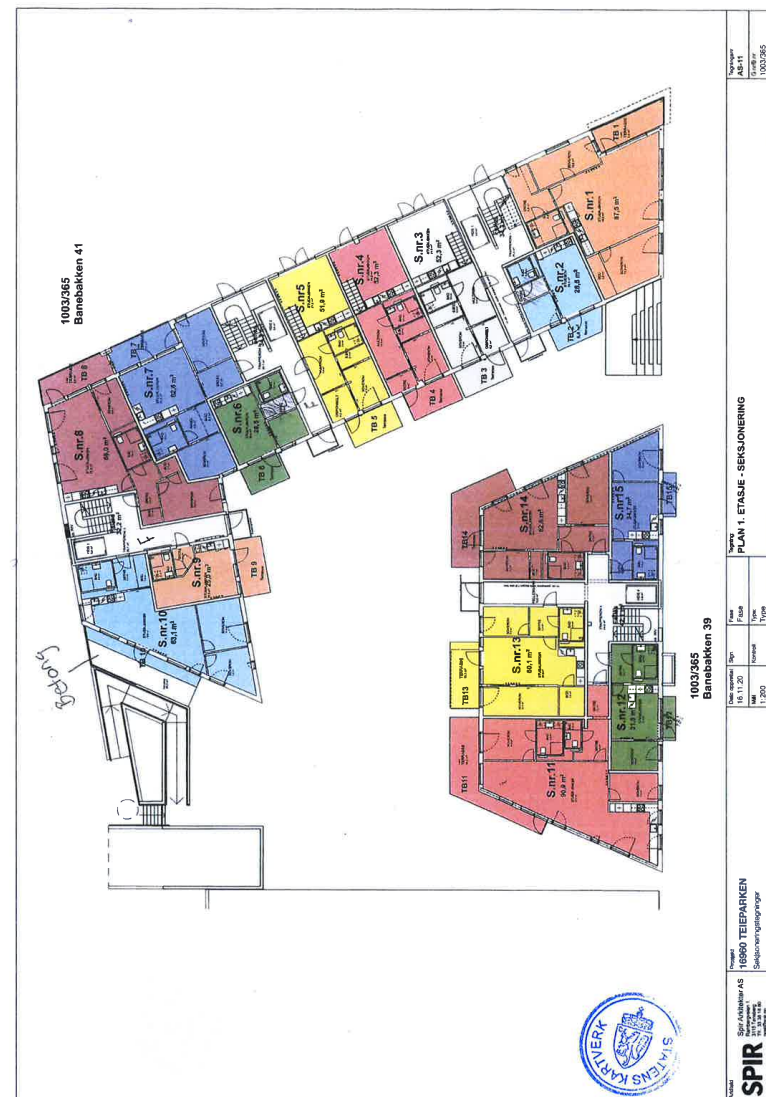
**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eterseseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Seksjonsnummer		Seksjonens formål		Samlebrøk (teller)		Tilleggsareal					
B = Boligseseksjon (omfatter også fritidsboliger)		N = næringsseksjon		SB = samleseksjon bolig		SN = samleseksjon næring					
Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.		Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.		B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal				
61	B	70	B	85	B	109	B	133	B	157	B
62	B	74	B	86	B	110	B	134	B	158	B
63	B	113	B	87	B	111	B	135	B	159	B
64	B	108	B	88	B	112	B	136	B	160	B
65	B	90	B	89	B	113	B	137	B	161	B
66	B	90	B	90	B	114	B	138	B	162	B
67	B	91	B	91	B	115	B	139	B	163	B
68	B	92	B	92	B	116	B	140	B	164	B
69	B	93	B	93	B	117	B	141	B	165	B
70	B	94	B	94	B	118	B	142	B	166	B
71	B	95	B	95	B	119	B	143	B	167	B
72	B	96	B	96	B	120	B	144	B	168	B
73	B	97	B	97	B	121	B	145	B	169	B
74	B	98	B	98	B	122	B	146	B	170	B
75	B	99	B	99	B	123	B	147	B	171	B
76	B	100	B	100	B	124	B	148	B	172	B
77	B	101	B	101	B	125	B	149	B	173	B
78	B	102	B	102	B	126	B	150	B	174	B
79	B	103	B	103	B	127	B	151	B	175	B
80	B	104	B	104	B	128	B	152	B	176	B
81	B	105	B	105	B	129	B	153	B	177	B
82	B	106	B	106	B	130	B	154	B	178	B
83	B	107	B	107	B	131	B	155	B	179	B
84	B	108	B	108	B	132	B	156	B	180	B
Sum tellere:		3950		Nevner =		3950					

Dato: 14/12/22  
Innsenderens underskrift: [Signature]





## VEDTEKTER

### FOR

### KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE

org. nr. 826 618 612

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret på årsmøtet 29.03.23 - §2-1 (4)

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kikut Teieparken sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 19.01.21

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 64 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1003 bnr 365 Tønsberg kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av
  - Boder
  - Terrasser utendørs i 1. etasje

- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

1

- (4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

#### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

##### 3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) 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.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

2

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

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

- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### 4. Parkeringsplasser og boder

##### 4-1 Organisering parkering

Garasjeplassene ligger i egen anleggseiendom på gnr 1003 bnr 362 i Tønsberg kommune. Garasjeeiendommen har egne vedtekter.

##### 4-2 Organisering boder

(1) Noen seksjoner har boder seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner, og noen boder ligger i anleggseiendommen/garasjeeiendommen. De respektive sameiene er ansvarlig for vedlikehold av bodene.

#### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

##### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

3

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

4

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

#### **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

##### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar og revisjonshonorar) fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til forbruk av fjernvarme (oppvarming og varmt tappevann) skal fordeles etter målt forbruk dersom det er installert måler for hver seksjon. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes årlig.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

##### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

##### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

##### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5

#### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

##### **7-1 Mislighold**

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

##### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

##### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

#### **8. Styret og dets vedtak**

##### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

##### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

6

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

##### **8-3 Styrets oppgaver**

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

##### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

##### **8-5 Inhabilitet**

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

##### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

#### **9. Årsmøtet**

##### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7

#### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

8

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

#### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

9

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

#### 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10

#### 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

##### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

##### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

##### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjølpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

#### 11 Diverse opplysninger

##### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11

#### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

#### 11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### 11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

### VEDTEKTER

for

#### TEIEPARKEN GARASJESAMEIE

Gnr 1003 bnr 362 i Tønsberg kommune  
Org.nr. 926 442 635

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 07.01.2021. Endret 08.03.2022, sist endret 23.04.2024.

#### § 1

##### Navn

Sameiets navn er Teieparken garasjesameie, heretter: **Sameiet**.

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg på Teieparken i Tønsberg kommune. Garasjeanlegget utgjør en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå med gnr 1003 bnr 362.

Eiendomsgrensene for gnr 1003 bnr 362 fremgår av tegningene som inngår i disse vedtekter. Bruksplan for garasjeanlegget viser hvordan rettigheter til bruk av parkeringsplasser, boder etc. er fordelt mellom sameierne. Se vedlegg.

#### § 3 Sameiebrøk og sameiere

Sameierne eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på totalt antall parkeringsplasser i sameiet, samt at fellesarealet er satt til å gjelde en del for hvert av boligsameiene. I tillegg er private boder satt til en brøkdel pr. bod.

Kikut Teieparken sameie, gnr 1003 bnr 365	1/117
Jakobsrød Teieparken sameie, gnr 1003 bnr 366	1/117
Parkeringsplasser (74 private p-plasser)	74/117
Boder (41 private boder)	41/117

#### § 4

##### Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser gjennom å eie og forvalte eiendommen som er felles for sameiernes bebyggelse.

#### § 5

##### Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter § 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre fordelingen av p-plasser og/eller boder mellom sameierne uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

I garasjeanlegget tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende). Etter skriftlig søknad til Sameiestyret kan det imidlertid gis anledning til oppheng av skiboks over egen parkeringsplass, hvis styret avgjør at dette ikke kommer i konflikt med teknisk infrastruktur. I tillegg til andre forhold er det eksemplvis et krav om en minimumsavstand fra sprinklerdyser på min 0,5 m. Etter godkjenning av et skiboksoppheng, skal montering alltid gjennomføres av Sameiets vaktmestertjenester.

Lading av elbiler tillates bare ved bruk av godkjente, fastmonterte ladestasjoner. Sameiets standard og felles ladeløsning skal derfor alltid benyttes. Sameiet har et såkalt balansert anlegg for elbillading. De som ønsker å montere lader til elbil må bruke sameiets godkjente ladere og delta i Sameiets felles målesystem for strømavlesning. Strømforbruket for lading på den enkelte parkeringsplass belastes Sameiets felles strømforbruk, avleses digitalt etter nærmere avtale i det enkelte sameie som inngår, og internfaktureres den enkelte bruker via Sameiets regnskapsfører. For øvrig henvises det til regelverk fra Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap (DSB).

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for bruk av eiendommen.

#### § 6

##### Rettslige disposisjoner

Alle Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer: gnr 1003 bnr 365 eller gnr 1003 bnr 366.

Salg av sameieandel skal meldes til sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

#### § 7

##### Disposisjonsrett over parkeringsplasser og boder

Hver sameier har bruksrett til bestemte parkeringsplasser, boder og deler av garasjeanlegget i henhold til Vedlegg 1. Ajourhold av vedlegget anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. Arealet som disponeres er merket med nummer og begrenset med markeringsstriper. Areal som ikke er oppmerket parkeringsplass eller bod er fellesareal og eies av boligsameiene med en del hver.

Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkeres seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Bruksrett til parkeringsplass overføres/selges sammen med den seksjonen/andelen den/de er knyttet til i Kikut Teieparken Sameie og Jakobsrød Teieparken Sameie. Bruksretten til parkeringsplass kan overføres/selges utenom salg av seksjonen, men kun til eiere av seksjon i Kikut Teieparken Sameie og Jakobsrød Teieparken Sameie. Parkeringsplasser kan leies ut internt i sameiene. Salg og utleie skal meldes til Sameiets styre.

Fellesboden kan ikke benyttes slik at det hindrer normal bruk av de nærliggende parkeringsplassene. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra de to nærmeste parkeringsplassene.

#### § 8

##### Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må

hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med regnskap.

Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av styreleder,
4. Evt. valg av revisor,

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

#### § 9

##### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på sammen måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 8.

#### § 10

##### Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har 1 – en – stemme hver ved avstemming i sameiermøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter stemmebrøk er avgitt for. Ved stemmelikhet, er møteleders stemme avgjørende. Vervet som møteleder skal gå på omgang slik at hver Sameier kan kreve å være møteleder hvert fjerde år.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring i vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for mer enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 15.
- 3) endring i Bruksplanens fordeling av p-plasser og/eller boder.
- 4) endring i denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### § 11

##### Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer med inntil to varamedlemmer. Det skal tilstribes at styret er representert med styremedlemmer fra hvert av boligsameiene. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet blant de utpekte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for, og i tilfelle styreleder har forfall, gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### § 12

##### Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold kan forretningsføreren representere Sameiet på samme måte som styret.

#### § 13

##### Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

#### §14

##### Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen, men likevel slik at den enkelte sameier vedlikeholder bodene som sameieren iht. bruksplanen, har disposisjonsrett over. Den enkelte sameier skal herunder vedlikeholde bodenes dør, lås og nettingvegger.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, fjernvarmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, og andre installasjoner som betjener de enkelte sameiernes boligeiendommer, har de respektive Sameierne selv ansvar for å besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

#### § 15

##### Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen (felleskostnader) fordeles etter følgende brøk:

- |                               |       |
|-------------------------------|-------|
| • Kikut Teieparken sameie     | 12/92 |
| • Jakobsrød Teieparken sameie | 6/92  |
| • Parkeringsplasser           | 74/92 |

Eiere med rettighet til bod betaler ikke felleskostnader til garasjesameiet.

Som felleskostnader regnes bla.:

- a) eiendomsforsikring, jf § 17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
- c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- d) drift og vedlikehold mv av ventilasjonsanlegg
- e) renhold
- f) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig felleskostnader til sameiet. Felleskostnader fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader

knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte sameier.

Plikt til kostnadsdekning iht. ovenstående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert.

#### § 16

##### Betaling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den sameier eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til parkering betales med et månedlig fast beløp pr plass.

Kostnader til sameiernes forbruk av fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Sameier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

#### § 17

##### Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

#### § 18

##### Revisor

Sameiet kan velge statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

#### § 19

##### Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

## HUSORDENSREGLER FOR

## KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE

### 1. FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

For å skape og videreutvikle et godt bomiljø i Kikut Teieparken sameie skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene.

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal og boder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet.

Garasjeanlegg og uteområder får egne sameier og vil bli ivaretatt gjennom et koordinert samarbeid mellom sameiene Kikut Teieparken og Jakobsrød Teieparken. Felles garasjeanlegg og uteområde får egne vedtekter og ordensregler.

### 2. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Kikut Teieparken sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen, i medhold av Lov om eierseksjoner.

### 3. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN

Nye beboere skal ta kontakt med styret for bestilling av navneskilt til dørklokke og postkasse. Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt/havnelapper. Kontaktinformasjon mellom beboere og styret skjer fortrinnsvis gjennom Vibbo. Ved utleie av leiligheter plikter seksjonseier å gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for Kikut Teieparken sameie.

Ved eierskifte/utleie skal skjema som ligger på Vibbo fylles ut og sendes til styret.

### 4. HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJON/ LEILIGHET

#### Støy

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl. 23 og kl. 07 må alle beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Husk at det er lytt, og i betong forplanter lyden seg til mange naboer. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer. Nabovarsel fritar ikke at det skal være ro og orden mellom kl.23:00 og 07:00.

#### Tepper og tørking av tøy

Teppesbanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås.

#### Grilling på terrasser og balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

#### Boder/Oppbevaring av brennbare væsker

Det skal ikke oppbevares brennbare gasser/væsker i kjellerbodene.

Det skal være fritt luftrom min 50 cm under/rundt sprinkleranlegg i boder.

#### Kjøkkenvifte

Alle leiligheter i 1-4 etg. er tilkoblet et sentralt ventilasjonssystem med sentralt avtrekk. Det betyr at kjøkkenventilatorer må være uten innebygget motor/vifte.

Kjøkkenvifter i 5 etg. går rett ut til tak. Ventilator kjøpes i samråd med styret. Ta kontakt med styret for mer informasjon for motor/vifte. Ventilator kjøpes i samråd med styret.

#### Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser eller montering av parabolantenner. Platene på fasadene er svært sårbare for inngrep. Styret skal generelt godkjenne alle typer fasadeendringer. Ved brudd på bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

#### Forebygging av skadedyr

Det henstilles til at pappemballasje ved innflytting og innkjøp av nye ting ikke tas inn i leilighetene. Pappesker i boder bør unngås.

Skadedyr kan også innføres i bagasje etter reiser.

Les mer om dette i Vedtektene under punkt 5; 9.

#### Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler bør alltid være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

#### 5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer i form av støy, lukt mm.. Innenfor sameiets fellesarealer skal hunder være i bånd og alltid være under kontroll. Alle ekskrementer etter hund og katt skal fjernes umiddelbart. Hunder skal ikke markere/urinere på fellesområder.

#### 6. SØPPELHÅNTERING

Husholdningsavfall og papir kastes i søppelbeholderne på sameieområdet. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i søppelbeholderne. Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Tønsberg kommunes avfallssystem. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt, posene skal kastes opp i beholderne og containerne må ikke fylles opp så mye at søppel havner utenfor. Ved overtredelser av søppelhåndteringen må seksjonseier dekke eventuelle omkostninger som følge av ekstraarbeid for vaktmester.

## 7. FELLESONMRÅDER

### Innvendig

Sko, leker, sportsutstyr, barnevogn, planter og pynt o.l. skal ikke plasseres i oppgangene. De må enten tas med inn i egen leilighet/bod. Dette grunnet renholdet, brannfaren, tilgjengelighet for brannvesen og syketransport, og et generelt ønske om ryddige fellesområder. Sykler parkeres i sykkelstativene i garasjeanlegget, eller ute i fellesområdet.

Det er ikke tillatt å plassere møbler og andre gjenstander i bodkorridorene i kjelleretasjen. Løse gjenstander i oppganger og kjellerganger blir fjernet uten forvarsel, for seksjonseiers regning. Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

### Utvendig

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt.

## 8. BILFRIE GANGVEIER

Gangveiene er bilfrie.

## 9. GARASJEANLEGG OG GJESTEPARKERING

Et garasjesameie er etablert med et eget styre. Det vil bli utarbeidet egne ordensregler for garasjeanlegget, som fra 2022 blir felles for de to sameiene Kikut Teieparken og Jakobsrød. I mellomtiden gjelder de eksisterende vedtektene for garasjesameiet.

Kikut Teieparken Sameie

Sist endret på årsmøtet 04.04.24

## Protokoll til årsmøte 2026 for KIKUT TEIEPARKEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 826618612

Møtet ble avholdt 13. april kl. 17:30, Fellesrommet i første etasje Teieparken Kirsebæret Borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:  
Benedicte Taranger er valgt.  
✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

### 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:  
Sidsel Nachtstern er valgt.  
✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:  
Møteinnkallingen godkjennes  
✓ Vedtatt.

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:  
Styrets godtgjørelse settes til 100.000  
✗ Ikke vedtatt.  
Forslag til vedtak 2:  
Styrets godtgjørelse settes til 110.000  
✓ Vedtatt. 14 stemmer for forslag 2

### 7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Eliassen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:  
Erik Eliassen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Olav Braut

Hanne Evensen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:  
Olav Braut  
Hanne Evensen

### 8. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Kristin Simonsen Bechmann  
Line Vera Nilsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:  
Kristin Simonsen Bechmann  
Line Vera Nilsen

## Styrets årsrapport

Kikut Teieparken sameie

Styrets arbeid 2025.

Styret har gjennomført 10 styremøter i årsmøteperioden 2025, inkludert budsjettmøtet og konstituerende møte etter årsmøtet i 2025. Dagens styre består av Jan Grosch, Finn-Petter Myhren, Erik Eliassen og Olav Braut. Styret har også hatt noen mindre arbeidsøker mellom styremøtene, for å håndtere krevende enkeltsaker og fellestiltak.

Hovedfokus på styremøtene har vært å sikre gode løsninger og framdrift på felles reklamasjonssaker, sikker drift av sameiet og nødvendig oppfølging av felles vedtekter og ordensregler.

De fleste felles reklamasjonssaker i Kikut ble løst innenfor 5-årsperioden, mens en stor fellessak fortsatt er i prosess. Kommunikasjon og samarbeid med utbygger i denne reklamasjonsprosessen har også vært krevende i 2025.

Utover mer ordinære styresaker i et sameie har styret videreutviklet informasjon og tips om daglig drift av sameiet og den enkelte leilighet. Dette legges alltid på Kikuts TEMA-sider på Vibbo.

Økonomien i sameiet er relativt bra, til tross for høy generell prisstigning i perioden, særlig på enkelte serviceavtaler og forsikring. Serviceavtale gartner uteområde Kikut startet i 2025. En ny obligatorisk vedlikeholdsavtale på brannvarslere inne i leilighetene er inngått i perioden. En større ikke-budsjettet kostnad for 2025 er egenandeler og andre utgifter til innleide tredjeparter i forbindelse med fellesreklamasjon på manglende innvendig taping av utvendige dører og vinduer. Driftsoverskudd 2025 er derfor mindre enn budsjettet. Effekt av nye energilavtaler har bidratt noe positivt, men har kun hatt tre måneders virkning i 2025. Det er også oppdaget en inntektspost i budsjett 2025 som ikke var reell. For å sikre tilstrekkelig med driftsmidler og samtidig oppnå et positivt driftsoverskudd for å øke vedlikeholdsfondet, ble fellesutgifter (husleie) justert opp 7 % for budsjettår 2026.

Styret har videreført arbeidet med å tilgjengeliggjøre FDV- dokumentasjon for daglig bruk (forvaltning, drift, vedlikehold), interne HMS -rutiner, lokale brannvernprosedyrer og viktig felles informasjon for øvrig. I enkelte saker finner Kikut naturlige fellesløsninger med Jakobsrød sameie, Garasjesameiet og Utomhussameiet.

Styret har gjennomført en felles dugnad og to sosiale samlinger med beboerne i perioden. Sommeren 2025 ble det tatt initiativ til en dugnadsgruppe for vanning og utebeplantning. Disse har gjort en stor dugnadsjobb for sameiet vårt i 2025. Likeså har en trofast gjeng uoppfordret ryddet, feid og måkt rundt omkring i Kikut ved behov, og har også tømt garasjen for vannsøl etter snøvær.

Det har ellers vært et relativt stille år for styret, med få ubehagelige saker. Kikutstyret har vært aktive på sine delansvarsområder. Styret kommuniserer og samarbeider godt om helheten av de ulike driftsoppgavene.

Beboerne i Kikut virker fornøyd og mange gir positiv støtte for innsatsen som styret gjør for fellesskapet. Dette er viktig næring og bidrar til ekstra motivasjon for felles innsats for et veldrevet sameie og et trygt og trivelig nabolag.

Tønsberg, 18.mars 2026.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ved en feil ble budsjettet med en ikke reell inntektspost.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, nærmere bestemt sommervedlikehold samt vaktmestertjenester.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 892.005.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Hovedbakgrunnen for endringen er følgende:

- Generelle kostnadsøkninger på varer og tjenester.
- Økt forsikringspremie
- Økte kostnader til gartner/sommervedlikehold
- Kostnader til juridisk bistand forbundet med reklamasjonssak
- Avsetninger til fremtidig vedlikehold

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





## 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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

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 garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper 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.

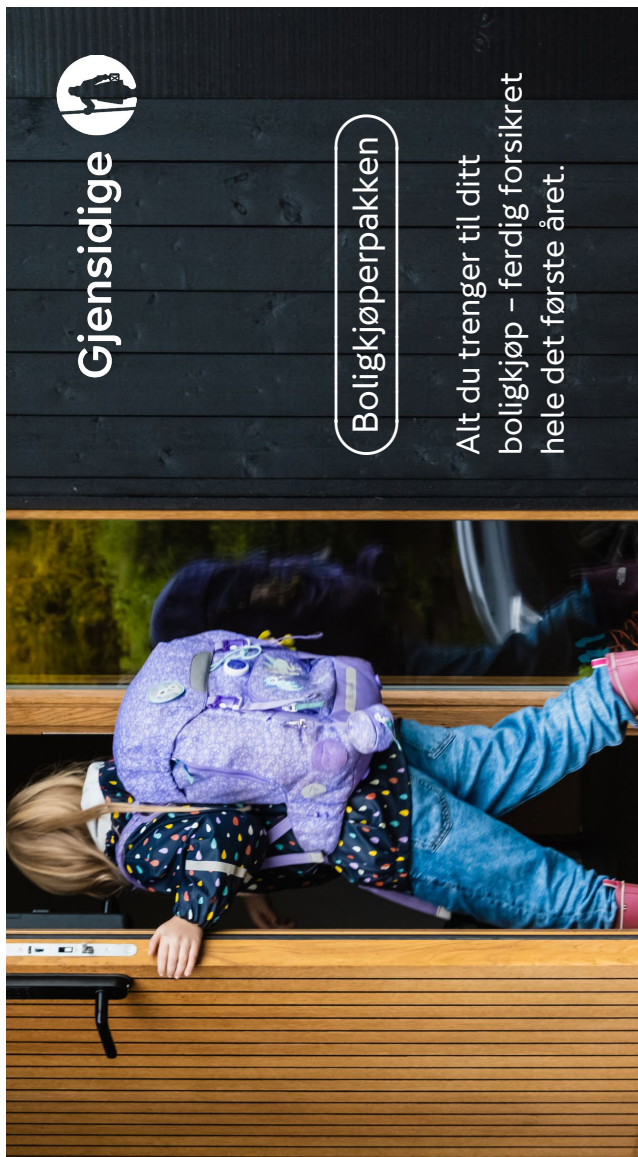
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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 byggningsforsikring 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 byggningsforsikring 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 byggningsforsikring. 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 byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjopperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjopperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://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 f.eks. 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

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.

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260148

**Adresse:** Banebakken 39, 3127 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 1003, BNR 365, snr 15 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg 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 08.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)