

Valløveien 51 C

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

38

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter

Valløveien 51 C

Prisantydning	7 300 000
Omkostninger	193 540
Totalpris	7 493 540
Fellesutgifter	3 977 pr. mnd.
Bruksareal	112,0 m ²
BRA-I	107,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	23,0
Soverom	3
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	8 643 m ²
Byggeår	2022

Kontakt vår megler



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

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Leiligheten ligger på bakkeplan og har en gjennomgående, praktisk planløsning med en lys og luftig atmosfære. Fra stue og uteplasser er det nydelig utsikt mot skogen, som gir en rolig og skjermet beliggenhet med nærhet til naturen.

Det lekre kjøkkenet fra AUBO har god standard og byr på rikelig med både skap- og benkeplass, noe som gjør det både funksjonelt og innbydende for matlaging og sosialt samvær. Det er satt inn en kjøkkenøy med platetopp. Den åpne løsningen mellom kjøkkenet og stue skaper en naturlig og hyggelig allromsfølelse. I rommet er det god plass til å dekke langbord, samt god plass til sofaløsning med tilhørende møblement,

Boligen har i alt 3 soverom. 2 av soverommene er i dag brukt som henholdsvis walk-in garderobe og bod ved kjøkkenet, men disse er tegnet inn og er godkjent som soverom.

Leiligheten har to svært pene bad med moderne uttrykk, begge innredet med stilrene fiskebensfliser og dusjløsning. Badet ved entréen har i tillegg praktisk opplegg for vaskemaskin.

Boligen fremstår som velholdt, og store deler av leiligheten er nylig malt, noe som gir et friskt og moderne preg. Heisadkomst til kjeller gir enkel tilgang til bod og parkeringsanlegg, hvor leiligheten disponerer én parkeringsplass og én bod i fellesanlegg i henhold til tinglyst seksjonering.

Velkommen til en hyggelig visning!

























Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og attraktivt til midt på Tolvsrød. Super beliggenhet - det er gangavstand til omtrent alt av de sentrumsfunksjoner Tolvsrød har å by på. I tillegg har man alt av ulike aktiviteter for barn og ungdom rett i nabolaget. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nabolaget. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling.

Det er gangavstand til skoler, barnehager, sportsbutikk, dagligvarebutikker, spisesteder, klesforretning og hyggelig kafé som serverer nydelig kaffelatte. Nærhet til Vallø småbåthavn samt kort vei til Ringshaugstranden. Ringshaugstranda er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater med mer. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser. Det er også kort vei til Klopp med badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og leder til blant annet Jarlsø som har søndagsåpen Joker-butikk, velværesenter samt populær kafé. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. I tillegg er det umiddelbar nærhet til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbaner. Det er søndagsåpen Kiwi-butikk på Gauterød og et butikkssenter på Olsrød med mange hyggelige forretninger og treningssenteret Level med badeland. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter og barer.

Velkommen!

Valløveien 51C

Nabolaget Fyllpås - vurdert av 20 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

🚏 Buskveien	2 min ⚡
Linje 116A, 116B, N116	0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon	10 min 🚶
Linje RET1, RX11	3.7 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	27 min 🚶

Skoler

🎓 Presterød skole (1-7 kl.)	7 min ⚡
338 elever, 26 klasser	0.6 km
🎓 Sandeåsen skole (1-7 kl.)	17 min ⚡
328 elever, 19 klasser	1.4 km
🎓 Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.)	22 min ⚡
91 elever, 5 klasser	1.9 km
🎓 Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min ⚡
431 elever, 32 klasser	0.8 km
🎓 Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
325 elever, 23 klasser	2.5 km
🎓 Slottsfjellet videregående Steinersk...	11 min 🚶
56 elever, 3 klasser	4.1 km
🎓 Færder Videregående skole	10 min 🚶
750 elever	4.9 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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fyllpås	668	390
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fyllpås barnehage (1-5 år)	7 min ⚡
53 barn	0.6 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år)	9 min ⚡
51 barn	0.8 km
Skoglund barnehage (1-5 år)	12 min ⚡
40 barn	1.1 km

Dagligvare

Meny Tolvstrød	4 min ⚡
Rema 1000 Olsrød Park	13 min ⚡
Post i butikk, PostNord	1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Gateparkering
Lett 90/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

⚽ Tolvstrød Balløkke Ballspill	9 min ⚡
	0.7 km
⚽ Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	8 min ⚡
	0.7 km
🏊 Level treningssenter	13 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	20 min ⚡

Boligmasse



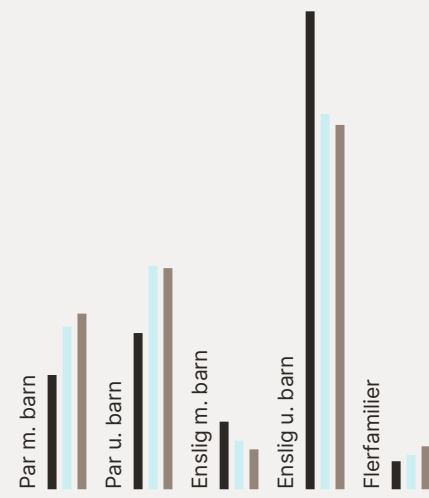
Varer/Tjenester

📦 Tolvstrød Senter	5 min ⚡
📦 Boots apotek Tolvstrød	6 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



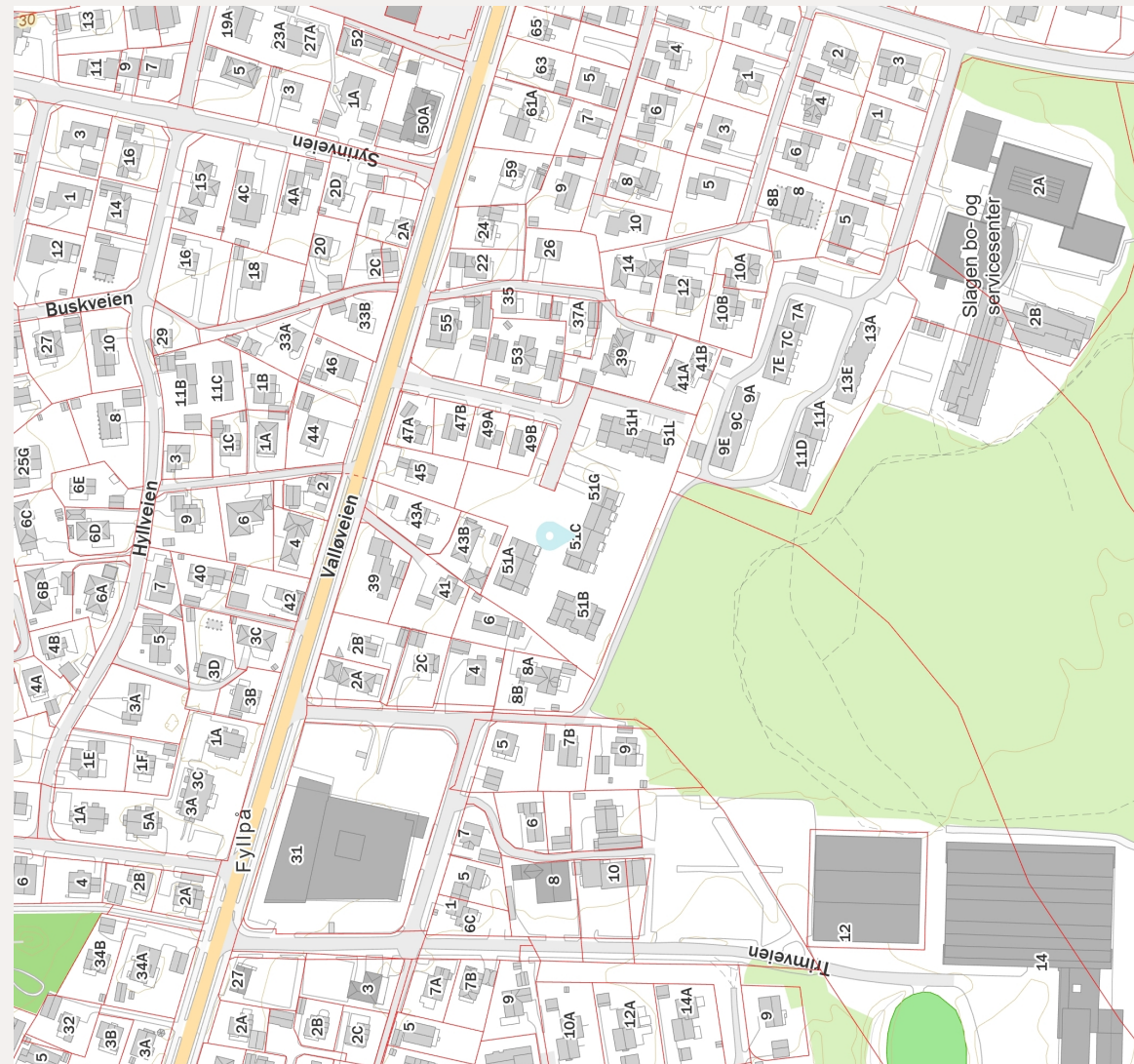
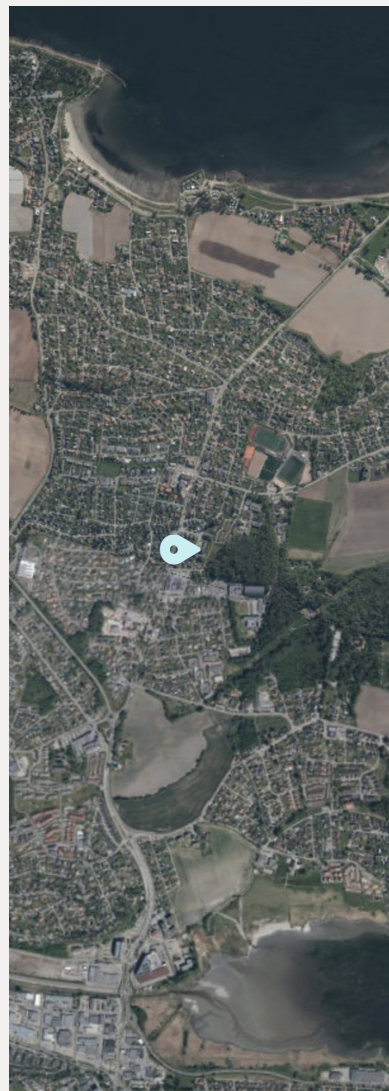
0%	57%
🏠 Fyllpås	57%
🏠 Tønsberg	
🏠 Norge	

Sivilstand

Sivilstand	Fyllpås (%)	Tønsberg (%)	Norge (%)
Gift	24%	33%	33%
Ikke gift	50%	54%	54%
Separert	15%	9%	9%
Enke/Enkemann	12%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje inneholder:
Entré, åpen stue og kjøkkenløsning med utgang til uteplasser, 2 bad og 3 soverom.

NB! 2 av soverommene (de to minste) er i dag i bruk som walk-in closet og bod. De er tegnet inn som soverom i de godkjente tegningene mottatt fra Tønsberg kommune.

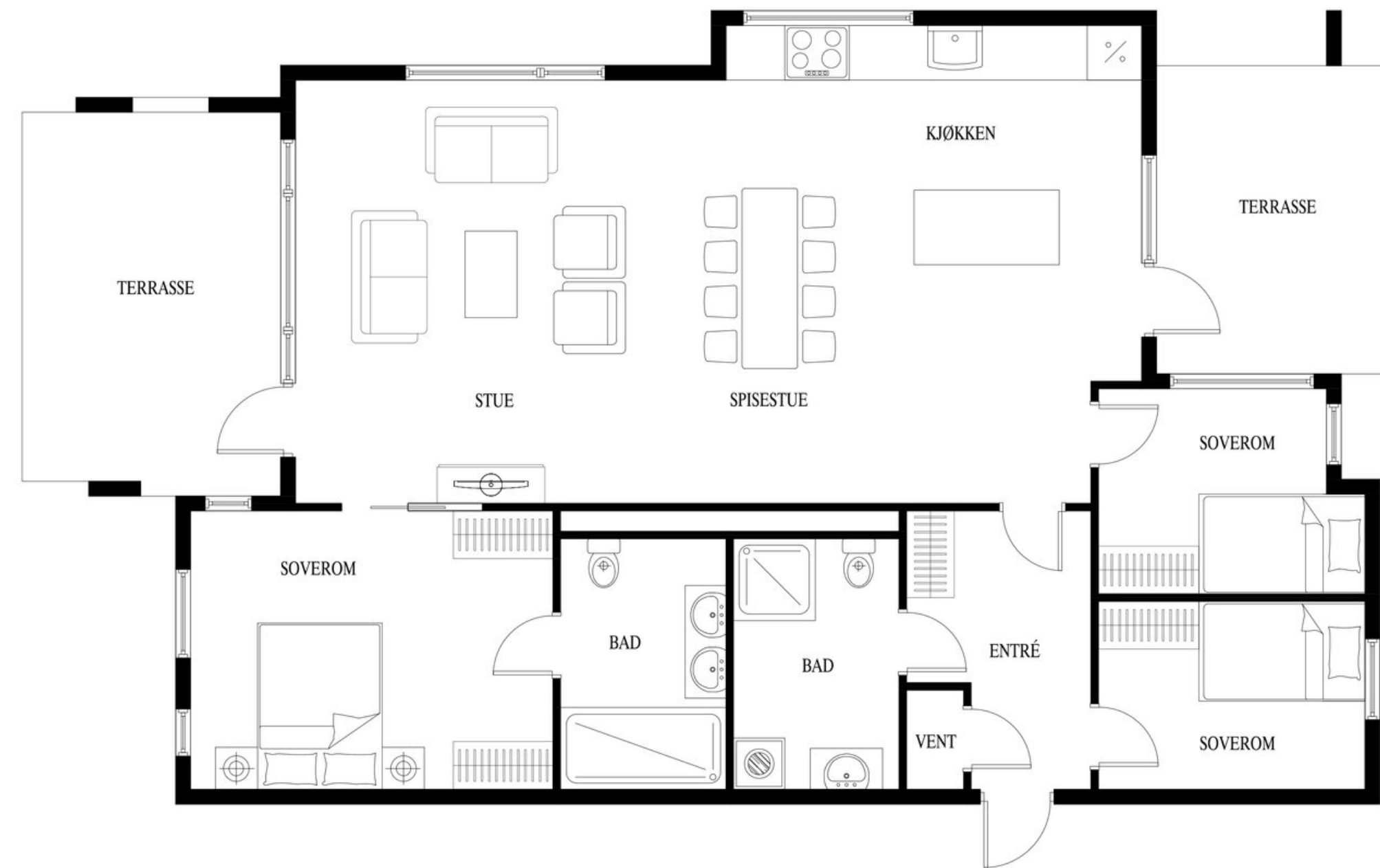
Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass og 1 bod i fellesanlegg i henhold til tinglyst seksjonering.

BRA 112,0 m²

BRA-I 107,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 23,0 m²



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 112,0 m²

- BRA-i: 107,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 23,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 107 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc, bad/wc/vaskerom, teknisk rom.
TBA: 23 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Kjeller:

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

Takstmann sin kommentar til areal:

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Det er i rapporten oppgitt at leiligheten har tre soverom selv om to av rommene midlertidig benyttes til oppbevaring/lagring av logistikkmessige hensyn.

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

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

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

Adkomst

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

Parkering

Leiligheten disponerer 1 parkeringsplass og 1 bod i fellesanlegg i henhold til tinglyst seksjonering.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Jf. sameiets vedtekter som er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i lav boligblokk oppført i betong og tre i 2022. Leiligheten disponerer en bod (nr. B3 105) i kjeller samt en biloppstillingsplass (nr. B3 105) i felles garasjeanlegg i bygningens kjeller. Adkomst til garasjeanlegg via felles kjøreport samt via intern trapp/heis.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/wc og bad/wc/vaskerom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommene ble bygd som prefabrikerte badekabiner.

Selger opplyser om følgende:

- Var fukt i kjeller - utbedret av utbygger.
- Er enkelte merker/stedvis slitasje i parkett/gulv/overflater.
- Har flikket med maling eller tilsvarende på enkelte merker i overflater og innredninger.
- Er spor i skyvedør til soverom etter at tidligere eier hadde montert speil med for lange skruer på veggen.

Utvendig:

Yttervegger i tre. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte verandadører i tre. Vinduer i tre. Verandaer/terrasser i tre, stål og glass.

Innvendig:

Gulvoverflater for det meste med parkett og noe fliser. Malte vegger og tak. Etasjeskiller er av betongdekke.

Våtrom:

Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Hjørnesluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

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

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Varmekabler i bad og panelovn(er). Hovedsikring 56 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjelleretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Krav til radonsperre/radonmåling er derfor ikke relevant.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - som kan kreve tiltak:

- Innvendige dører.
- Bad/wc/vaskerom - Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

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

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

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ikke i leiligheten men i bod i kjeller. Skjedde før innflytt. Selger har ikke merket fukt/vann i egen bod etter innflytt.
- Måtte bytte termostat til varmen i gulvet på kjøkken/stue. Dette ble gjort i 2025. Det ble gjort av firmaet utbygger har brukt. Jeg betalte ikke for dette da leiligheten er såpass ny. Husker ikke firma.
- Selger opplyser videre om følgende:
- 2 av soverommene er i dag innredet til bod og walk-in. Dette kan enkelt tilbakeføres som soverom.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning datert 30.04.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felles eiet 8 643,40 kvm.

Tomten er fellesareal og består av 2 teiger fordelt med 8 583 kvm og 60,40 kvm.

Parkmessig opparbeidet og fremstår med naturskjønne omgivelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.2022 og denne er vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

Godkjente bygningstegninger for fasade og plan alle hus 2019 og godkjente bygningstegninger for fasade og plan alle bygg 2022 foreligger ved meglers kontor.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

I henhold til vedtekter i sameiet skal sameiets styre og forretningsfører underrettes skriftlig om alle overdragelser. I tillegg skal styret underrettes om alle leieforhold.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet. Varmekabler på bad.

Energikarakter: A - Gul.

Energiforbruk foregående år var 14 500 kWh.

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

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 300 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
182 500,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 493 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 3 977,- pr. mnd.

Oppgitt for felleskostnader er et avrundet beløp oppover.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Blant annet kabel-TV/nett, garasje, felles bygningsforsikring, div. honorarer, drift og vedlikehold samt andre driftskostnader.

Herav:

Garasje kr. 200,-

Felleskostnader kr. 3 386-

Kabel-TV/nett kr. 391,-

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

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

Kommunale avgifter

Kr. 18 292,- for 2026.

Opplyst beløp er et avrundet beløp.

Kommunale avgifter dekker vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Kabel-TV/nett ved Viken Fiber dekkes via felleskostnadene pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Felles bygningsforsikring dekkes av felleskostnadene pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Andel fellesgjeld

Ingen lån registrert for leiligheten i henhold til opplysninger fra forretningsfører. Videre opplyser forretningsfører at ingen sikringsordning i sameiet, samt at det er ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 11 614,- pr. 21.04.2026

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer): Ligningsverdi/formuesverdi fås på ligningskontoret/skatteetaten. Innberetningspliktige inntekter: Kr. 22,- Fradragsberettigede kostnader: Kr. 0,- Annen formue: Kr. 11 614,- Gjeld: Kr. 0,-

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 465 875,00. Sekundær formuesverdi kr. 5 863 500,00. Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Tolvsrød Hage, Orgnr: 928 833 062 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS. Styreleder: Håvar Mjeltevik.

Sameiet består av 33 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 17 - har sameiebrøk 1052/30939.

Utdrag fra årsmøte 2025:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Er vedtatt.
- Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000,-. Er vedtatt.
- Oppsett av rekkverk på gangbro. Ikke vedtatt.
- Innkjøp og montasje av vannslange på 40 meter (trommel). Ikke vedtatt.
- Innkjøp og oppsett av parkeringsskilt/infoskilt samt lage fast parkeringsplass for tjenestebil. Kostnadsrammen for dette vil være ca. kr. 25 000,-. Er vedtatt.
- 2 blomsterbed som er på stuesiden og hjørnet utenfor bygg 1 krympes og lager et mindre bedd med eksisterende busker og blomster. Det nederste bedet har 3 stk. rododendron som beholdes, men fjerne de høye gresstustene. På det resterende sås gress. Bjørketreet som står ved siden av flaggstang fjernes. Er vedtatt.
- Bøkehekk i fellesområde mellom bygg 1 og 2 utføres. Det tas ansvar for fjerning av ugress i sand-

/lekeområdet. I tillegg trenges påfyll av sand i lekeområdet. I tillegg fjernes tre som står nærmest inntil vegg ved bygg 2 (østvegg). Er vedtatt.

- Det savnes en oppdatering på reklamasjoner til Zeiner. Status utbedringer av fellesarealer, utelys og utemøbler. Ved bygg 51A har det blitt fjernet en lyktestolpe og det er veldig mørkt. Problem med høy luftfuktighet i bod og har hatt 2 runder med muggdannelse på kofferter. Er vedtatt. Informasjon er gitt på årsmøtet.
- Innkjøp av en krakk med rygg er vedtatt.

Protokoll fra årsmøte 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

På årsmøte 2024 ble forslag nedstemt/ikke vedtatt gjeldende å gi hagegruppen mandat til å være med å utforme uteområdet vårt ved å komme med forslag til endringer vedrørende beslutning om videre prosess rundt vedlikehold og endringer av uteområdet. Protokoll fra årsmøte 2024 er vedlagt i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

I henhold til opplysninger fra forretningsfører praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet. Videre opplyser forretningsfører det er inget krav til styregodkjennelse av ny seksjonseier/kjøper. I henhold til vedtekter i sameiet skal sameiets styre og forretningsfører underrettes skriftlig om alle overdragelser. I tillegg skal styret underrettes om alle leieforhold.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. 8078878.

Regnskap

Inntekter: Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 1 194 760,-

Kostnader: Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 1 120 124,-

Resultat: Årets resultat på kr. 83 092,-. Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr. 169 342,-.

I henhold til styrets årsrapport er det arbeidet med å øke inntektene og samtidig redusere kostnadene til sameiet. Dette har resultert i at sameiets økonomi er sterkt forbedret med en sterkt bedret likviditet samt et positivt årsresultat.

Styrets årsrapport og årsregnskapet samt utdrag fra resultatregnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. I tillegg skal styret underrettes om alle leieforhold.

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:

- Bod
- Parkeringsplass i garasjekjeller
- Platting / uteområde (gjelder snr. 14, 15, 19, 20 og 26)

Eneboligene som ligger på gnr. 153, bnr. 51, 454 og 453 har bruksrett til sameiets avfallsanlegg, gjesteparkering og lekeplass. Som motytelse skal eneboligene dekke en forholdsmessig andel av kostandene som påløper for de ulike bruksrettene. 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.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Jf. sameiets vedtekter som er vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, annen veggrunn - tekniske anlegg, gatetun, krav vedrørende infrastruktur, lekeplass, parkeringsplasser, uteoppholdsareal, utforming og veg med plannavn "Valløveien 51", planID 20150121 (vedtatt 07.11.2018). I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til

boligbebyggelse - nåværende, andre støysoner, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- "Gang- og sykkelveg langs Valløveien", planID 53014 (vedtatt 06.12.1995).
- "Valløveien 55", planID 53035 (vedtatt 15.04.2009).

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, spillvanns- og overvannsledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Bruksrett/Bestemmelse om parkering, tinglyst 11.02.2022, dagboknr. 167079, gjelder: Gnr. 153 bnr. 51, 454 og 453 har bruksrett på område avsatt til gjesteparkering på gnr. 153 bnr. 147. Gnr. 153 bnr. 51, 454 og 453 har bruksrett på felles renovasjonssystem tilhørende gnr. 153 bnr. 147. Gnr. 153 bnr. 51, 454 og 453 har bruksrett på område avsatt lek på fellesareal tilhørende gnr. 153 bnr. 147. Eiendommene skal dekke en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av forannevnte rettigheter. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om gjerde, tinglyst 10.01.1962, dagboknr. 500096, gjelder: Bestemmelse vedrørende oppsetting og vedlikehold av gjerde i delelinje fra 1962. Servitutten foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 17.04.1968, dagboknr. 501587, gjelder: Eier av gnr. 153 bnr. 147 har gitt gnr. 151 bnr. 432 tillatelse til å oppføre garasjetilbygg til enebolig i en avstand av ca. 2,5 meter fra felles eiendomsgrense. Servitutten foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 02.06.1975, dagboknr. 503141, gjelder: Eier av gnr. 153 bnr. 175 har gitt gnr. 153 bnr. 147 tillatelse til å oppføre et vindfang på enebolig i en avstand av 2 meter fra felles eiendomsgrense. Servitutten foreligger ved meglers kontor.

- Bestemmelse om veg, tinglyst 23.03.1993, dagboknr. 3145, gjelder: Bestemmelse vedr. adkomst. Servitutten foreligger ved meglers kontor.
- Seksjonering, tinglyst 11.02.2022, dagboknr. 167277, gjelder: Opprettet seksjoner snr. 3, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk: 1052/30939. Utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og

servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:

Skap i stue/kjøkken. Elfa-system i bod. Skap med speil på soverommet. Taklampe på hovedsoverom.

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Integrerte hvitevarer.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med

mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

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

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

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeulingsloven § 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

Eiendomsmeulingsforetak 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.

Lov om avhending av fast eiendom (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 Astrid Irene Olsrød.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Valløveien 51 C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 153, bnr. 147, snr. 17 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1052/30939. Bruksenhetsnummer: H0102.

Vårt oppdragsnummer er 28260154.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 50 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Rikke Steneby
+47 40 64 71 53/rs@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato

30.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Valloveien 51 C, 3152 TOLVSROD

28. Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Valloveien 51 C	Valloveien 51 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Tok over i august 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i boligen siden oktober/november 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Olstod, Astrid Irene

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ikke i leiligheten men i bod i kjeller. Skjedde før innflytt. Selger har ikke merket fukt/vann i egen bod etter innflytt.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

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

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

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 Mine bytte termostatt til varmen i gulvet på kjøkken/stue.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet termostatt i stue/kjøkken. Det ble gjort av firmaet utbygger har brukt. Jeg betalte ikke for dette da leiligheten er såpass ny.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsakerer 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?

Side 3

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller 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

Side 4

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

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

Skriv opplysningene her:
 2 av soverommene er i dag innredet til bod og walk-in. Dette kan enkelt tilbakeføres som soverom.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjenøsdige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19599783

Side 5

Egenerklærings skjema

Name: Astrid I Olsrød Hansen Date: 2026-04-28

Identification

 Astrid I Olsrød Hansen

Egenerklæringskjema

Signed by:

Astrid I Olsrød Hansen

28/04-2026
14:45:46

BankID OIDC
High

Tilstandsrapport



Leilighet

Valløveien 51C, 3152 TOLVSRØD

TJØNSBERG kommune

gnr. 153, bnr. 147, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 15278-2005

Eiendomsverdi ref nr: GW2728

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-2005

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 2 av 16



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 bygningens alder, 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 fuktspik.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekks, naust og så videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • 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 vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter 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 Verdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-2005

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 3 av 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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, TG0: INGEN AVVIK

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



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: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i lav boligblokk oppført i betong og tre i 2022. Leiligheten disponerer en bod (nr. B3 105) i kjeller samt en biloppstillingsplass (nr. B3 105) i felles garasjeanlegg i bygningens kjeller. Adkomst til garasjeanlegg via felles kjøreport samt via intern trapp/heis.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/wc og bad/wc/vaskerom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommene ble bygd som prefabrikkerte badekabiner.

Selger opplyser om følgende:

- var fukt i kjeller - utbedret av utbygger.
- er enkelte merker/stedvis slitasje i parkett/gulv/overflater.
- har flikket med maling eller tilsvarende på enkelte merker i overflater og innredning.
- er spor i skyvedør til soverom etter at tidligere eier hadde montert spill med for lange skruer på veggen.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

YTtervegger i tre.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte verandaer i tre. Vinduer i tre.

Verandaer/terrasser i tre, stål og glass.

INNVIK

Gulvoverflater for det meste med parkett og noe fliser. Malte vegger og tak.

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

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

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

Bad/wc:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med dobbel servant, dusj/vegger. Hjørnesluk.

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med gulvarme/folie. Varmekabler i bad og panelovn (er).

Oppdragsnr.: 15278-2005

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 5 av 16

Hovedsikring 56 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjelleretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Kraw til radonsperre/radonmåling er derfor ikke relevant.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

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

NBI! Se også annet pkt vedrørende bruk av rom.

UTVENDIG

YTtervegger i tre.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte verandaer i tre. Vinduer i tre.

Verandaer/terrasser i tre, stål og glass.

INNVIK

Gulvoverflater for det meste med parkett og noe fliser. Malte vegger og tak.

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

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

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

Bad/wc:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med dobbel servant, dusj/vegger. Hjørnesluk.

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med gulvarme/folie. Varmekabler i bad og panelovn (er).

Oppdragsnr.: 15278-2005

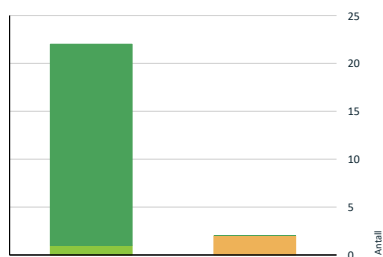
Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 5 av 16



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følger ikke vurdert.

Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

Oppdragsnr.: 15278-2005

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 6 av 16



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2022

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

TO 0 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte verandadører i tre.

Årstall: 2021

TO 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer/terrasser i tre, stål og glass.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater for det meste med parkett og noe fliser. Malte vegger og tak.

Stedvis merker/slitasje i overflater.

TO 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 13 mm i hele rommet i stue/kjøkken og soverom syd.

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

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spør etter skruer i skyvedør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spør etter skruer i skyvedøren bør utbedres for å ivareta dørens estetiske uttrykk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med dobbel servant, dusj/vegger. Hjørnesluk.

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

Dokumentasjon: Sintef Teknisk Godkjenning TG 20660 Norac våtromsmoduler.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Plate/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 og/eller bedre i dusjens neslagsfelt/nedsenket del.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjørnesluk og smøremembran.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med dobbel servant, dusj/vegger. Hjørnesluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fordi badet er utført som prefabrikkert badekabin, har dokumentert utførelse og kontrollert/typegodkjenning. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Badekabin nr. 67934.

Utført alternativ fuktsøk ved hjelp av fuktindikator stedvis i baderommet - ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

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

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

Dokumentasjon: Sintef Teknisk Godkjenning TG 20660 Norac våtromsmoduler.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Plate/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 og/eller bedre i dusjens neslagsfelt/nedsenket del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk/ris i del av fuge ved en gulvflis samt bom i del av gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i fuge og bom i gulvflis bør utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skade eller ytterligere forringelse av flis.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjørnesluk og smøremembran.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fordi badet er utført som prefabrikkert badekabin, har dokumentert utførelse og kontrollert/typegodkjenning. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Badekabin nr. 67933.

Utført alternativ fuktsøk ved hjelp av fuktindikator stedvis i baderommet - ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).



Tilstandsrapport

TO 0 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TO 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TO 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med gulvvarme/folie. Varmekabler i bad og panelovn(er).

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse
Hovedsikring 56 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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, jernfår eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på beferingstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Bygget er utført med betongdekke og har ventilert kjelleretasje med boder og felles arealer under boligdelen. Krav til radonspørre/radonmåling er derfor ikke relevant.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan.

Konsekvens/tiltak

For eventuelle ytterligere opplysninger vedrørende ras-/skredområde henvises det til kommunale myndigheter.

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

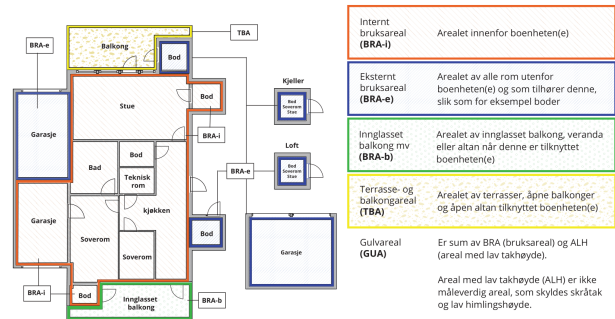
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Innlagt brukareal (BRA-i) Arealen innenfor boenheter(e)

Eksternt brukareal (BRA-e) Arealen av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong m.v. (BRA-b) Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheter(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

Arealen 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 karrapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
1. Etasje	107			107	23
SUM	107	5			23
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/wc, bad/wc/vaskerom, teknisk rom		

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler. NBINBI! Det er i rapporten oppgitt at leiligheten har tre soverom selv om to av rommene midlertidig benyttes til oppbevaring/lagring av logistikkmessige hensyn.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: NB! Se også annet pkt vedrørende bruk av rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Tore Rønning Astrid Irene Olsrød	Takstingenør Kunde

Matrikkeldata						
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde
3905 TØNSBERG	153	147		17	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)
Eieforhold						
Ikke relevant						
Adresse						
Valløveien 51 C						
Hjemmelshaver						
Olsrød Astrid Irene						

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egnerklæring	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.03.2022		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.07.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER	
<ul style="list-style-type: none"> Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: 	<ul style="list-style-type: none"> Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hultaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hultaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden siste boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

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 enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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 4, TG4:** 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 TG4 skal gis sjablongmessig anslag.

vii) **Tilstandsgrad 5, TG5:** 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 TG5 skal gis sjablongmessig anslag.

viii) **Tilstandsgrad 6, TG6:** 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 TG6 skal gis sjablongmessig anslag.

ix) **Tilstandsgrad 7, TG7:** 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 TG7 skal gis sjablongmessig anslag.

x) **Tilstandsgrad 8, TG8:** 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 TG8 skal gis sjablongmessig anslag.

xi) **Tilstandsgrad 9, TG9:** 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 TG9 skal gis sjablongmessig anslag.

xii) **Tilstandsgrad 10, TG10:** 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 TG10 skal gis sjablongmessig anslag.

xiii) **Tilstandsgrad 11, TG11:** 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 TG11 skal gis sjablongmessig anslag.

xiv) **Tilstandsgrad 12, TG12:** 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 TG12 skal gis sjablongmessig anslag.

xv) **Tilstandsgrad 13, TG13:** 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 TG13 skal gis sjablongmessig anslag.

xvi) **Tilstandsgrad 14, TG14:** 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 TG14 skal gis sjablongmessig anslag.

xvii) **Tilstandsgrad 15, TG15:** 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 TG15 skal gis sjablongmessig anslag.

xviii) **Tilstandsgrad 16, TG16:** 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 TG16 skal gis sjablongmessig anslag.

xix) **Tilstandsgrad 17, TG17:** 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 TG17 skal gis sjablongmessig anslag.

xx) **Tilstandsgrad 18, TG18:** 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 TG18 skal gis sjablongmessig anslag.

xxi) **Tilstandsgrad 19, TG19:** 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 TG19 skal gis sjablongmessig anslag.

xxii) **Tilstandsgrad 20, TG20:** 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 TG20 skal gis sjablongmessig anslag.



Tilstandsrapportens avgrensninger

• Silikoprvetakinger 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.

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

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

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

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

• Normal siltasjegrad: 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)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 15278-2005

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 15 av 16

• 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 - Verdi](#).

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 boligomsetningen. 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/GW2728>

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 for mer informasjon



Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Saksbehandler:
Direkte telefon:

Per Olaf Skar
941 75 625

JpID: 22/B2078

Vedtaksdato
04.07.2022

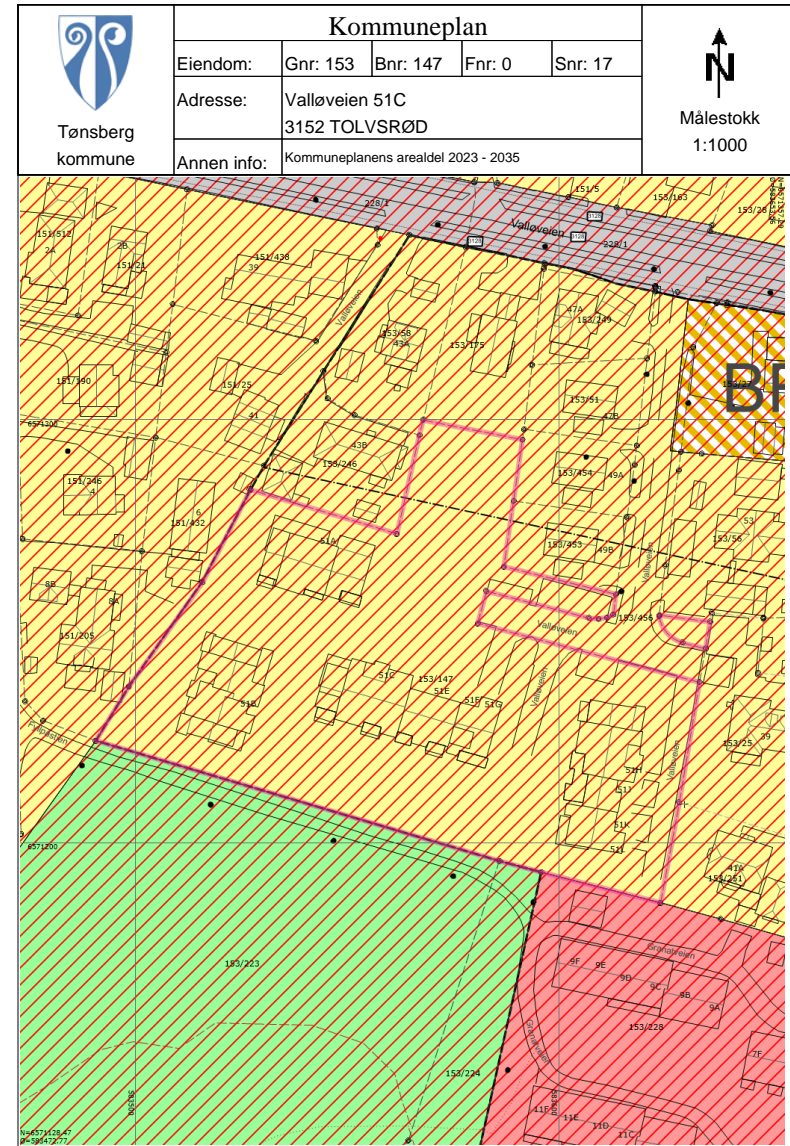
Vedtaksnummer
1010/22

Valløveien 51 A-L - 153/147 - oppføring av 4 nye boligbygg - ferdigattest

Søker:	Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG
Tiltakshaver:	Valløveien 51 AS, c/o Zeiner Bolig AS, 3119 TØNSBERG
Byggningsnummer:	Gårdsnr. 153
Bygningstype:	Bruksnr. 147
Tiltakstype:	Festnr. 0
Arkivsaksnummer:	Seksjonsnr. 1-36
Vedtaksnummer:	300780924, 300780915, 300780904 og 300780759
	Bygningstype 142 – Store frittliggende boligbygg på 3 – 4 etasjer
	Nybygg
	20/8953
	DFUB 960/19
	DPB 442/20
	DPB 443/20
	DPB 015/21
	DPB 364/21
	DPB 1010/22
	Midl. brukstill. Bygn nr 300780904 og 300780359 – 14.02.2022
	Midl. brukstill. Bygn nr 300780924 og 300780915 – 20.05.2022

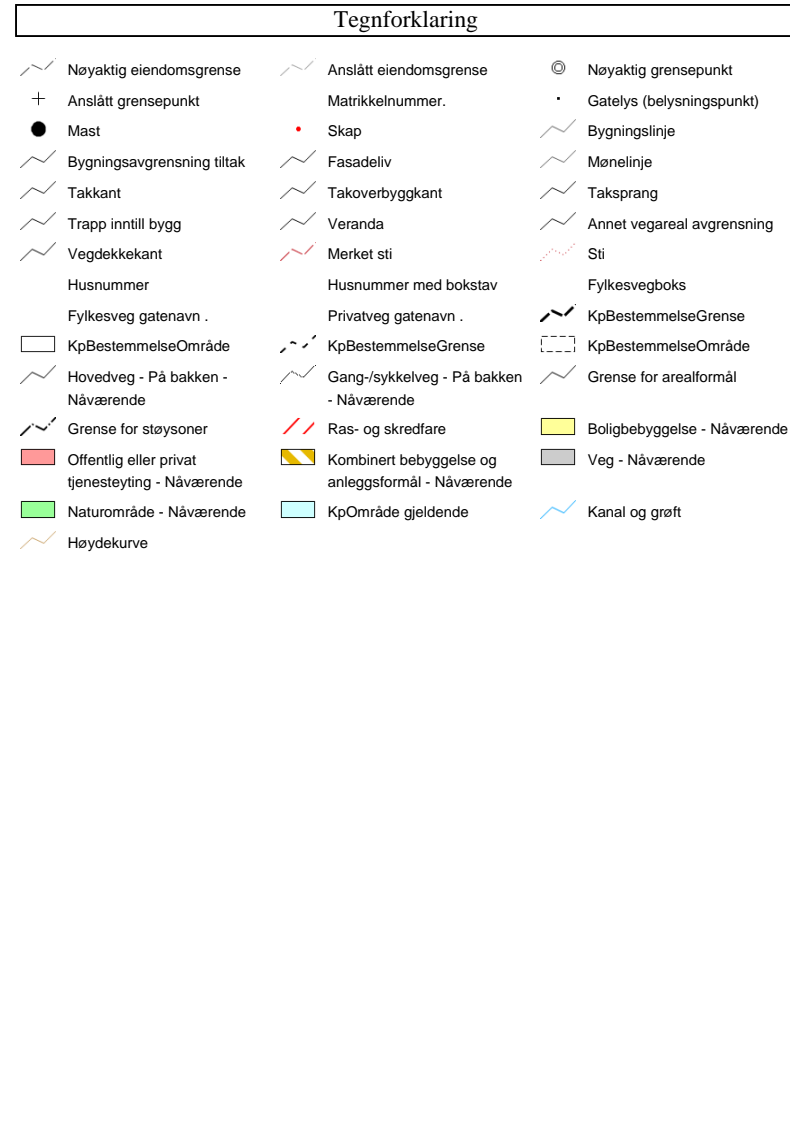
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted Tønsberg	Dato 04.07.2022	Underskrift Per Olaf Skar
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>



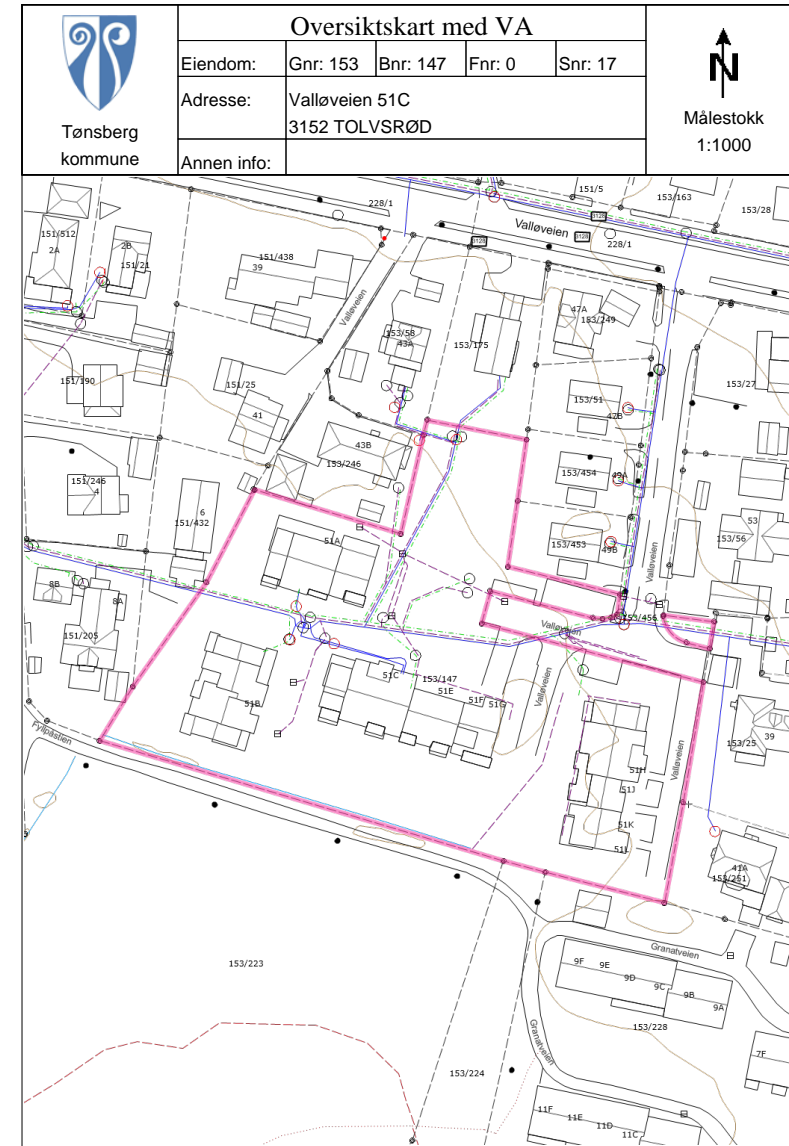
22.04.2026 08:03:55 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



22.04.2026 08:03:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



22.04.2026 08:00:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



22.04.2026 08:00:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

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

Deres ref.: 28260154 . Vår ref.: 2242-1-3105 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Tolvsrød Hage
Organisasjonsnr: 928833062
Seksjonseler: Olsrød, Astrid Irene
Medeler:
Leilighetsnummer: 3105
Adresse: Valløvelen 51c, 3152 TOLVSRØD
Seksjonsnummer: 17
Gnr.: 153
Bnr.: 147

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisennummer 8078878.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at Innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det medfølger garasje plass til hver seksjon. 3 seksjoner har en ekstra garasje plass, disse plassene er seksjonert som egne næringsseksjoner og må overskjøtes ved salg. Administrasjonskostnader påløper etter gjeldene prisliste.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig Intervall: 3 977,90,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	200,00	
Fellesskostnader	3 386,90	
Kabel-tv/nett	391,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	22,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 614,-

Gjeld: 0,-

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Beate Karterud-Ødegaarden pr. e-post: beate.karterud@OBOS.NO eller telefon: 33 30 94 06.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Håvar Mjellevik, e-post: tolvsrod-hage@styrerommat.no

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Tolvsrød Hage

VEDEKTER

for

Sameiet Tolvsrød Hage org. nr. 928 833 062

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tolvsrød Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.02.2022

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 33 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 153 bnr. 147 i 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

- Bod
- Parkeringsplass i garasjekjeller
- Platting / uteområde (gjelder snr. 14, 15, 19, 20 og 26)

(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 seksjoneringssøknaden.

(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 og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. I tillegg skal styret underrettes om alle leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Sameiet Tolvsrød Hage

(4) 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. Eneboligene som ligger på gnr. 153, bnr. 51, 454 og 453 har bruksrett til sameiets avfallsanlegg, gjesteparkering og lekeplass. Som motytelse skal eneboligene dekke en forholdsmessig andel av kostandene som påløper for de ulike bruksrettene. Se tinglyst erklæring som vedlegg til disse vedtektene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens 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.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiet Tolvsrød Hage

(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. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringskjelleren består av totalt 36 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 33 som tilleggsareal til leilighetene (alle seksjoner har 1 plass)
- 3 er seksjonert som næringsseksjoner og tjener som en ekstraplass (plass nr. 2)

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. De 3 parkeringsplassene som er seksjonert som næringsseksjon (plass nr. 2) kan kun selges internt i sameiet. Utbygger kan eie usolgt ekstraplass i garasjeanlegget i forbindelse med utvikling av sameiet.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feieing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

For å dekke opp kostnader knyttet til garasjeanlegget skal eiere av garasje plassene som er næringsseksjoner betale et forholdsmessig påslag fastsatt av styret. Dette er garasjeplasser som man har kjøpt utover den som følger seksjonen som tilleggsdel.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet Tolvsrød Hage

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier 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 søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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.

Sameiet Tolvsrød Hage

(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 varmelegg 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.

Sameiet Tolvsrød Hage

(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 kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. For å dekke opp kostnader knyttet til garasjeanlegget skal eiere av garasjeplassene som er næringsseksjoner betale et forholdsmessig påslag fastsatt av styret. Dette er garasjeplasser som man har kjøpt utover den som følger seksjonen som tilleggsdel.

(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 fordelingsnøkkelen 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Sameiet Tolvsrød Hage

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.

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 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

(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

Sameiet Tolvsrød Hage

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.

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.

Sameiet Tolvsrød Hage

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 seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke 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

Sameiet Tolvsrød Hage

(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. Næringsseksjonene (garasjeplassene) har ikke stemmerett på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

(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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(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.

Sameiet Tolvsrød Hage

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående 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 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 regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Sameiet Tolvsrød Hage

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 rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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 eierseksjonsloven.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

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

Sameiet Tolvsrød Hage

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Sameiet Tolvsrød Hage

Vedlegg 1:

Rekvirent:
Tolvsrød Hage AS
c/o Zeiner Bolig AS
PB 1055 Kaldnes
3119 Tønsberg

Erklæring

- Bruksrett til gjesteparkering**
Gnr. 153 bnr. 51, 454 og 453 i Tønsberg kommune har bruksrett på område avsatt til gjesteparkering på gnr. 153 bnr. 147.
- Bruksrett på renovasjonssystem**
Gnr. 153 bnr. 51, 454 og 453 i Tønsberg kommune har bruksrett på felles renovasjonssystem tilhørende gnr. 153 bnr. 147. Dette gjelder i utgangspunktet ikke enkeltbestilling av container e.l. ved f.eks dugnad i eierseksjonssameiet.
- Bruksrett på lekeplass**
Gnr. 153 bnr. 51, 454 og 453 i Tønsberg kommune har bruksrett på område avsatt lek (lekeplass) på fellesareal tilhørende gnr. 153 bnr. 147.

Kostnader tilhørende drift og vedlikehold av punkt 1 – 3 over
Gnr. 153 bnr. 51, 454 og 453 i Tønsberg kommune plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av ovennevnte rettigheter med boligseksjonene som ligger på gnr. 153 bnr. 147 (33 boligseksjoner).
Eneboligene beliggende på gnr. 153 bnr. 51, 454 og 453 svarer hver seg for 1/36-del.

Tinglysning

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 153 bnr. 51, 454, 453 og 147.

Sted: _____ Dato: _____

Johan Lauritz Zeiner
Tolvsrød Hage AS, org.nr 916 012 179

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TOLVSRØD HAGE

Organisasjonsnummer: 928833062

Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Auditoriet på Presterød Ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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:
Håvar Mjeltevik er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Håvar Mjeltevik foreslått. Som protokollvitne ble Trond Mathisen og Hanne Rolfsen foreslått.
✓ 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. 50 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-
✓ Vedtatt.

7. Forslag til årsmøte

Fremmet av: Bente Egenes

Rekkverk Vannslange, trommel 40 m

Styrets innstilling
Dette her er 2 forslag. Styret har delt opp disse i 2 saker (Sak 8 og Sak 9).

Forslag til vedtak:
Rekkverk, en side holder, på gangbroen v huset vårt. Få montert vannslange, Trommel 40 m lang. Enkere for oss som bor i midten
✓ Vedtatt. Gjelder ikke. Sakene er delt opp i (Sak 8 og Sak 9).

8. Oppsett av rekkverk på gangbro

Fremmet av: Bente Egenes

Bente ønsker at vi setter opp rekkverk på en av sidene på gangbroen vår.

Styrets innstilling
Styret trenger å vite om beboere mener dette er et reelt behov og når evt dette skal iverksettes.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

9. Innkjøp og montasje av vannslange på 40 meter (trommel)

Fremmet av: Bente Egenes

Styrets innstilling

Styret tenker vi må diskutere dette mer da vi trenger å besvare flere spørsmål før vi kan vedta. Hvor skal denne evt trommelen monteres? Trenger vi flere til andre bygg? Er det et reelt behov? Hva er total kostnad?

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

10. Innkjøp og oppsett av parkeringsskilt/infoskilt + lage fast parkeringsplass for tjenestebil

Fremmet av: Styret

Styret har innhentet tilbud på parkeringsskilt/infoskilt som skal vise hele sameiet vårt med alle byggene, parkeringsregler, osv.

Videre ønsker styret å merke en fast parkeringsplass for tjenestebil ved søppelkassene innerst mot byggene og fjerne muligheten for å sperre søppelbil. Med tjenestebil menes hjemmesykepleien, vaktmester, el.

Kostnadsrammen for dette vil være ca kr 25 000,-

Forslag til vedtak:
Innkjøp og oppsett av parkeringsskilt/infoskilt + lage fast parkeringsplass for tjenestebil
✓ Vedtatt.

11. Forslag 1 - endring av uteområdet utført vekstsesong 2025

Fremmet av: Turid Blom

Vi ønsker å krympe de 2 blomsterbedene som er på stuesiden og hjørnet utenfor bygg 1.

Vi lager et mindre bedd med eksisterende busker og blomster (noe her frosset i vinter).

Det nederste bedet har 3 stk rododendron som beholdes, men fjerne de høye gresstustene.

På det resterende sår vi gress.

Vi ønsker en pen og velstelt hage med mindre vedlikehold.

Utfører: Else Marit og Turid

Vedlikehold: Else Marit og Turid og evt de som har lyst.

Kostnad: Gratis

Kontaktperson: Turid

Forslag til vedtak:
Vi ønsker å krympe de 2 blomsterbedene som er på stuesiden og hjørnet utenfor bygg 1. Vi lager et mindre bedd med eksisterende busker og blomster (noe her frosset i vinter). Det nederste bedet har 3 stk rododendron som beholdes, men fjerne de høye gresstustene. På det resterende sår vi gress. Vi ønsker en pen og velstelt hage med mindre vedlikehold. Vi ønsker å fjerne bjørketreet som står ved siden av flaggstang. Utfører: Else Marit og Turid Vedlikehold: Else Marit og Turid og evt de som har lyst. Kostnad: Gratis Kontaktperson: Turid
✓ Vedtatt.

12. Forslag 2 - endring av uteområdet utført vekstsesong 2025

Fremmet av: Leo Kasper Melkild

Vi tar ansvar for bøkehekk i fellesområde mellom bygg 1 og 2.

Utfører: Guri Anne og Leo

Kostnad: Gratis

Tar ansvar for fjerning av ugress i sand-/lekeområdet. I tillegg trenges påfyll av sand i lekeområdet.

Utfører: Leo

Kostnad: Fjerning av ugress - Leo. Påfyll av sand bekostes av Sameiet

Forslag til vedtak:
Vi tar ansvar for bøkehekk i fellesområde mellom bygg 1 og 2. Utfører: Guri Anne og Leo Kostnad: Gratis
Tar ansvar for fjerning av ugress i sand-/lekeområdet. I tillegg trenges påfyll av sand i lekeområdet. Utfører: Leo Kostnad: Fjerning av ugress - Leo. Påfyll av sand bekostes av Sameiet. I tillegg fjerning av tre som står nærmest inntil vegg ved Bygg 2 (østvegg)
✓ Vedtatt.

13. Status utbedringer av fellesarealer

Fremmet av: Else Marit Bræin Andersen

Vi savner en oppdatering på reklamasjoner til zeiner. Tenker særlig på utelys og utemøbler. Ved bygg 51A har det blitt fjernet en lyktstolpe og vi syns det er veldig mørkt her nå.

Det er fremdeles et problem med høy luftfuktighet i vår bod og har hatt 2 runder med muggdannelse på kofferter.

Forslag til vedtak:
✓ Vedtatt. informasjon er gitt på årsmøtet.

14. Benk/ krakk ved sandkassa

Fremmet av: Bente Moen

Vi er besteforeldre som savner en krakk med rygg ved siden av sandkassa.

Forslag til vedtak:
Borettslaget går til innkjøp av en krakk med rygg.
✓ Vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

Transaksjon 09222115557542701150 Signert HM, TM, HR

Styremedlem (2 år)**Følgende ble valgt:**Christine Haugseth Andersen
Trond Mathisen

Følgende stilte til valg:

Christine Haugseth Andersen
Trond Mathisen**Varamedlem (1 år)****Følgende ble valgt:**Arnstein Ingleif Hagen
Niels-Jørgen Lauritzen

Følgende stilte til valg:

Arnstein Ingleif Hagen
Niels-Jørgen Lauritzen**Styrets årsrapport**

Styret har også dette året arbeidet med å øke inntektene og samtidig redusere kostnadene til sameiet. Dette har resultert i at sameiets økonomi er sterkt forbedret med en sterkt bedret likviditet samt et positivt årsresultat. Detaljer knyttet til styrets arbeid blir kommunisert på årsmøtet 2025.

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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 169 342.

Budsjett 2025

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TOLVSRØD HAGE
ORG.NR. 928 833 062, KUNDENR. 2242
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 194 760	960 613	1 128 000	1 327 000
Andre inntekter		0	7 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 194 760	968 013	1 128 000	1 327 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	3	-7 050	-8 812	-7 755	-8 000
Styrehonorar	4	-50 000	-62 500	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 413	-12 410	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-98 560	-93 600	-98 280	-103 000
Konsulenthonorar	6	-2 910	-10 250	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-182 820	-479 720	-273 000	-229 000
Forsikringer		-125 963	-114 205	-125 000	-150 000
Ladeposter EL-bil		-66 899	-32 141	0	-30 000
Energi/fyring		-11 926	-35 472	-92 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 044	-189 144	-155 000	-161 000
Andre driftskostnader	8	-360 540	-224 358	-250 000	-352 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 112 124	-1 262 611	-1 066 035	-1 113 000

DRIFTSRESULTAT

DRIFTSRESULTAT		82 636	-294 598	61 965	214 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	763	799	0	0
Finanskostnader	10	-307	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		456	799	0	0

ÅRSRESULTAT

ÅRSRESULTAT		83 092	-293 799	61 965	214 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		83 092	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-293 799		

SAMEIET TOLVSRØD HAGE
ORG.NR. 928 833 062, KUNDENR. 2242

BALANSE

Note	2024	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer	16 008	937
Forskuddsbetalte kostnader	16 008	13 911
Driftskonto OBOS-banken	155 208	121 252
Skatetrekkkonto OBOS-banken	19 750	0
SUM OMLØPSMIDLER	206 974	136 100
SUM EIENDELER		
	206 974	136 100
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	11 169 342	86 251
SUM EGENKAPITAL	169 342	86 251
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	2 359	9 184
Leverandørgjeld	8 438	40 617
Skyldige offentlige avgifter	12 26 800	0
Annen kortsiktig gjeld	13 35	49
SUM KORTSIKTIG GJELD	37 632	49 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		
	206 974	136 100
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0
Tønsberg, 11.03.2025		
Styret i Sameiet Tolvsrød Hage		
Håvar Mjeltevik /S/	Espen Hermansen/S/	Trond Mathisen/S/

Resultatanalyse 2024
Sameiet Tolvsrød Hage

Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader	1 194 760	1 128 000	-66 760	-6 %
Sum driftsinntekter	1 194 760	1 128 000	-66 760	-6 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-7 050	-7 755	-705	9 %
Styre honorar	-50 000	-50 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 413	-5 000	1 413	-28 %
Forretningsfører honorar	-98 560	-98 280	280	0 %
Konsulent honorar	-2 910	-10 000	-7 090	71 %
Drift og vedlikehold	-182 820	-273 000	-90 180	33 %
Forsikringer	-125 963	-125 000	963	-1 %
Ladekostnader EL-bil	-66 899	0	66 899	100 %
Energi/tyring	-11 926	-92 000	-80 074	87 %
TV-anlegg/bredbånd	-199 044	-155 000	44 044	-28 %
Andre driftskostnader	-380 540	-250 000	110 540	-44 %
Sum driftskostnader	-1 112 124	-1 066 035	46 089	-4 %

Driftsresultat	82 636	61 965	-20 671	-33 %
-----------------------	---------------	---------------	----------------	--------------

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	763	0	-763	100 %
Finanskostnader	-307	0	307	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	456	0	-456	100 %

Årsresultat	83 092	61 965	-21 127	-34 %
--------------------	---------------	---------------	----------------	--------------

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-24-0180 (Anette Røed)
Vår referanse: 3527743/24425197
Bestilling: C3 2024-07-04 51

Dato
04.07.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 167277 **Embete:** 200 **Registrert:** 11.2.2022 **Rettsstiftelse:** SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	147	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2022/167277/200
Uthentet 2024-07-04 09:47

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 921383681
Navn TØNSBERG KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/ingir 916012719
Navn TOLVSRØD HAGE AS

Matrikkelenh(et) som er seksjonert
Knr 3803
Gnr 153
Bnr 147

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803	153	147	0	1
3803	153	147	0	2
3803	153	147	0	3
3803	153	147	0	4
3803	153	147	0	5
3803	153	147	0	6
3803	153	147	0	7
3803	153	147	0	8
3803	153	147	0	9
3803	153	147	0	10
3803	153	147	0	11
3803	153	147	0	12
3803	153	147	0	13
3803	153	147	0	14
3803	153	147	0	15
3803	153	147	0	16

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebeholdning	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uterareal
3803	153	147	0	17	30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	18	1057 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	19	785 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	20	784 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	21	604 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	22	1052 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	23	1024 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	24	1396 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	25	1057 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	26	783 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	27	607 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	28	1052 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	29	1057 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	30	783 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	31	607 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	32	1052 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	33	1408 / 30939	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	153	147	0	34	10 / 30939	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	153	147	0	35	10 / 30939	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	153	147	0	36	10 / 30939	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24.

08.02.2022 17:36

Søknad om seksjonering

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

Kommunens navn: Tønsberg Kommune
Kommunens adresse: Tønsberg
Kontaktperson: []

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

Navn: Tolvsrød Hage AS
Fødselsnr./Org.nr.: 916012179
E-postadresse: martin.bergaker@obos.no
Adresse: c/o Zeiner Bolig AS, PB 1055 Kaldnes
Postnummer: 3119
Poststed: Tønsberg
Telefonnummer: 97000974

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr.: 3803
Kommunens navn: Tønsberg
Gårdens nr.: 153
Bruksnr.: 147
Festens nr.: []

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): 916012179
Navn: Tolvsrød Hage AS
Eierandel (oppgitt som brøk): 1/1

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

Saksnummer	Seksjonens formål	Saksnummer	Seksjonens formål	Tilleggsareal
1	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	13	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	1057
2	N = Næringsseksjon	14	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	785
3	SB = Samleseksjon bolig	15	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	783
4	SN = Samleseksjon næring	16	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	607
5		17	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	1052
6		18	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	1024
7		19	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	1396
8		20	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	783
9		21	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	607
10		22	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	1052
11		23	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	1408
12		24	B = Boligseksjon (enlatter også fritidsboliger)	10

Sum tellere: 30939
Nevner: 30939

Dato: 11-21
Innsenderens underskrift: []

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

Side 1 av 4

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er eget eller egne rom
 boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 11-21
Innsenderens underskrift: []

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

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg 11-21	[]	Johan Lauritz Zeiner
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunens nr.: 3803
Kommunens navn: Tønsberg
Gårdens nr.: 153
Bruksnr.: 147
Festens nr.: []
Dato: 8/2-22
Underskrift: []
Stempel: TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEFORVALTNING AVD. BYGGESAK

Dato: 11-21
Innsenderens underskrift: []

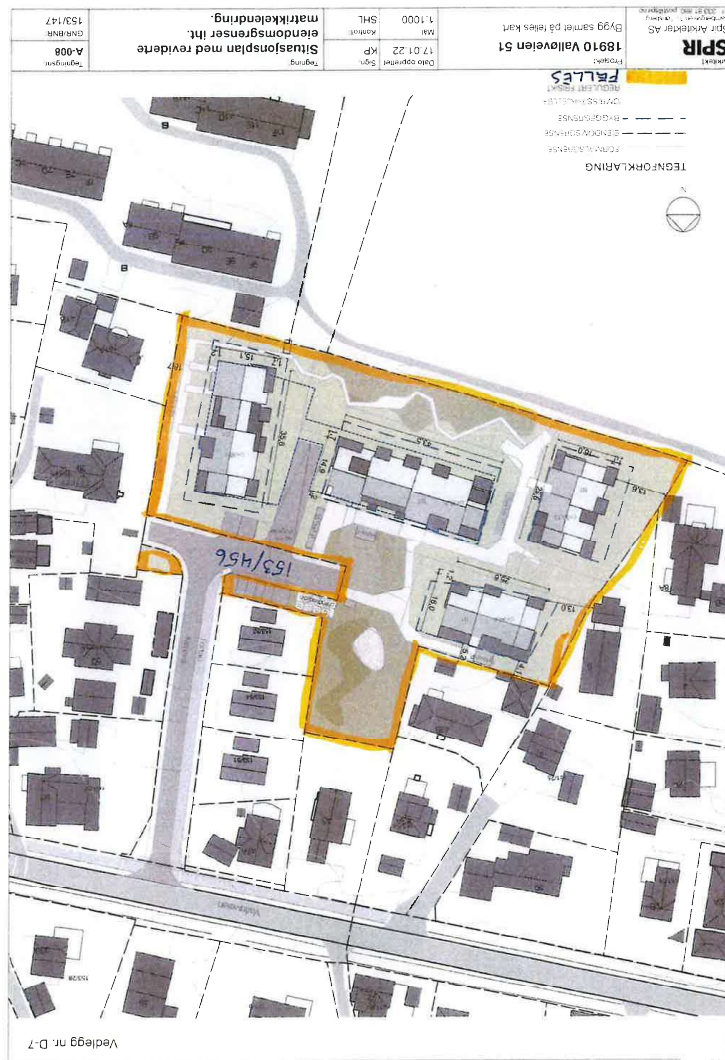
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknaad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.
 Eiendommen våres oppdelt i etseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor:

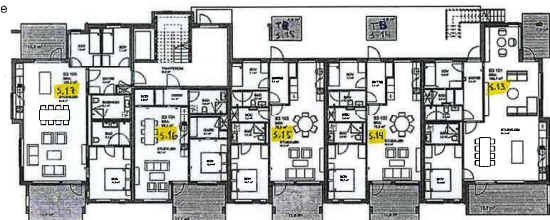
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samleleie (teller)			Tilleggsareal		
	S.nr	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brak (teller)	Tilleggsareal
61									
62		85			329			133	
63		86			110			134	
64		87			111			135	
65		88			112			136	
66		89			113			137	
67		90			114			138	
68		91			115			139	
69		92			116			140	
70		93			117			141	
71		94			118			142	
72		95			119			143	
73		96			120			144	
74		97			121			145	
75		98			122			146	
76		99			123			147	
77		100			124			148	
78		101			125			149	
79		102			126			150	
80		103			127			151	
81		104			128			152	
82		105			129			153	
83		106			130			154	
84		107			131			155	
		108			132			156	
Sum tellere:		Nevner							

Date: 11/11-27 Innsenderens underskrift: *[Signature]*

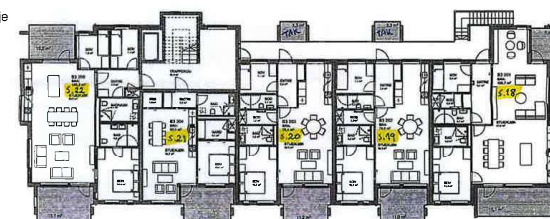


HUS B3 ETASJEPLANER

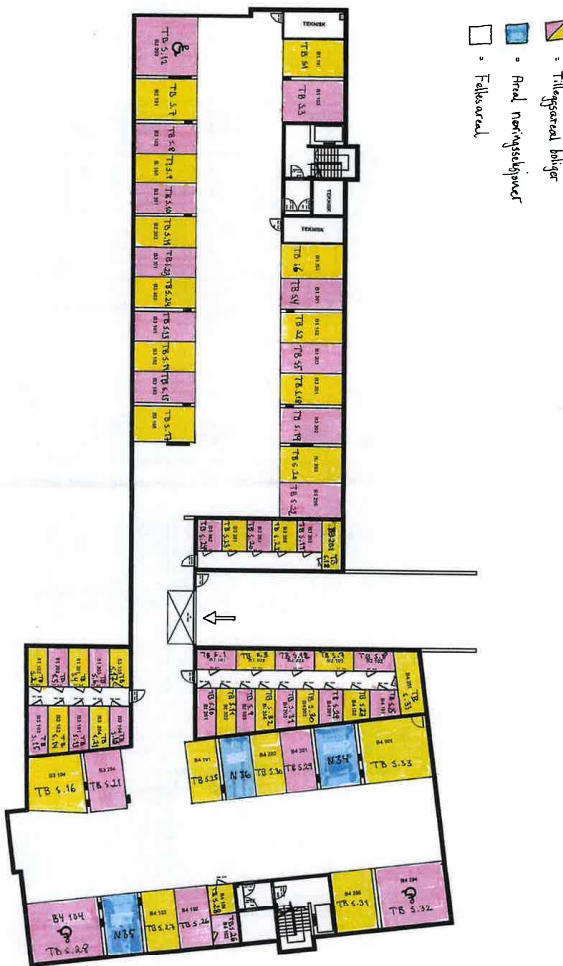
1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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.

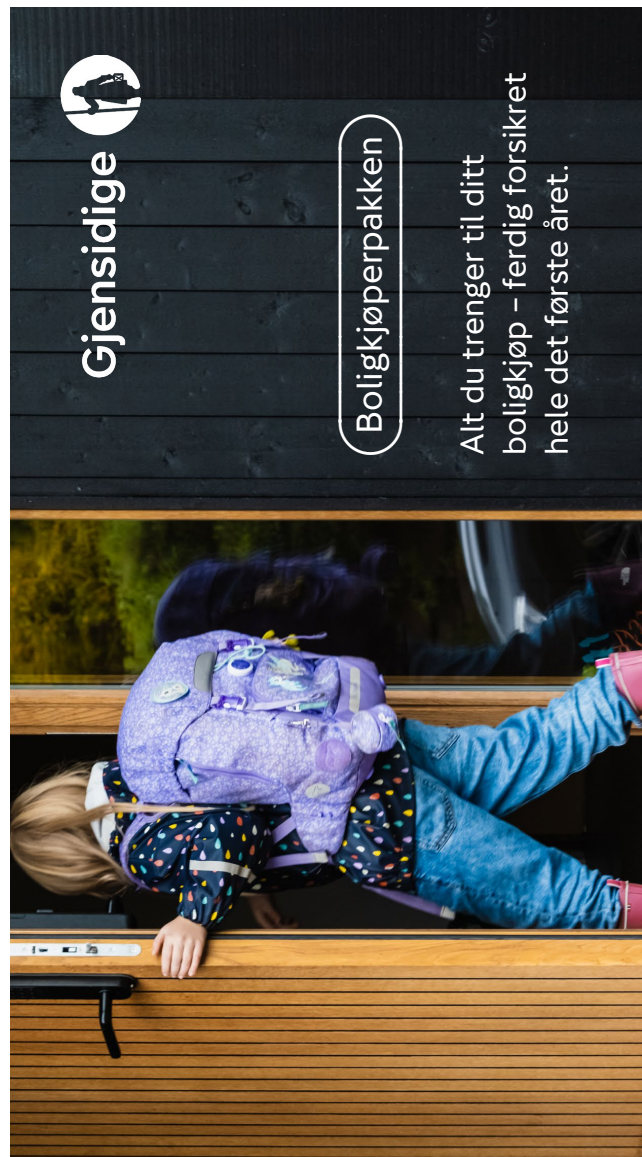
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

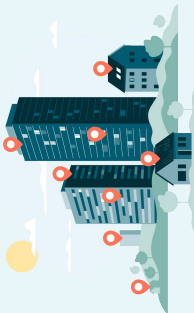
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260154

Adresse: Valløveien 51 C, 3152 TOLVSRØD

Betegnelse: GNR 153, BNR 147, snr 17 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 29.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no