# Seljeveien 5 C

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

**innhold**


04

Nøkkelinformasjon/Megler

---

22

Beliggenhet

---

29

Eiendommen

---

38

Tekniske dokumenter

---

## Seljeveien 5 C

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 790 000 |
| Fellesgjeld | 336 |
| Omkostninger | 105 790 |
| Totalpris | 3 896 126 |

| | |
|---|---|
| Bruksareal | 105,0 m² |
| BRA-I | 100,0 m² |
| BRA-E | 5,0 m² |
| TBA | 12,0 m² |
| Soverom | 3 |
| Eiendomstype | Leilighet |
| Eierform | Eierleilighet |
| Tomteareal | 4 012 m² |
| Byggeår | 1994 |

# Kontakt vår megler



**Elisabeth S. Bakke**
Eiendomsmegler / Partner
+47 900 55 488
eb@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





# Standard

Lys og romslig bolig over 2 plan. Boligen er beliggende solrikt og supersentralt til midt på Tolvsrød, med bl.a. busstopp og  Meny dagligvare rett over gaten. Det er i tillegg kort vei til Tolvsrødsenteret med klesforretninger, apotek, koselig cafè. mm.  Samt gangavstand til barnehage og skoler. Leiligheten har en solrik, vestvendt balkong utenfor kjøkkenet og innglasset repos ved inngang mot øst. Det medfølger garasjeplass i felles garasjekjeller.

Boligen er godt vedlikeholdt og har lave felleskostander som dekker bla bygningsforsikring, stell av hage/tomt, strøm til fellesarealer, TV og bredbånd/internett.

Her kommer man inn i et romslig vindfang med garderobeplass samt en stor og meget praktisk bod.  Videre er det en stor hall med trapp til 2. etg. I hovedetasjen er det et soverom med skyvedørsgarderobe samt et romslig bad med badekar. Stuen er lys med mye vindusflater som slipper inn bra med naturlig lys. Det er ny utvendig solskjerming fra 2023.Kjøkkenet har bra med skap- og benkplass og det er utgang til en overbygget, solrik og lun balkong med nyere markise.  I boligens andre etasje er det  to soverom, et dusjbad, en bod samt kneloft som gir bra med lagringsmuligheter. I tillegg er det en utvendig sportsbod.

Dette er en meget romslig og flott bolig, supersentralt beliggende. Om man har barn kan det ikke bli mer lettvint. Med 3 soverom og 2 bad samt at barna har gangavstand til alt som skoler, Flint-anlegget, Slagenhallen, Meny og Tolvsrødsenteret. Velkommen til en hyggelig visning!







































# Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Tolvsrød i Tønsberg kommune, få kilometer utenfor Tønsberg sentrum. Det er kort gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage, og umiddelbar nærhet til bussholdeplass og dagligvare. Det er flotte turområder i umiddelbar nærhet som nydelige Kirkeskogen.

Flint idrettslag er det største i Vestfold og har nyere klubbhus på Løveid ved Tolvsrød. Idrettslaget har et bredt tilbud innen en rekke grener, samt mosjonsgrupper og barneidrett. Det er flere lokale gress- og grusbaner i området og Slagenhallen ligger ved Presterød ungdomsskole.

Tolvsrød kan skilte med et nyere innendørs senter på Olsrød Park, spekket med aktiviteter for hele familien. Her finner du et variert treningstilbud, squashhall og et eget badeland med sklie, grottebad og badstuer. I tillegg kan du unne deg velvære i byggets spaavdeling. Skulle det friste med et bad i fjorden kan Ringshaugstranda anbefales. Her er det sandstrand med steinmolo, badetrapp og gresslette. Badeplassene ligger ellers som perler på en snor, og det er kort vei til Vallø småbåthavn.

## Seljeveien 5C

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

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

### Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Seljeveien<br>Linje 116A, 116B, N116 | 1 min<br>0.1 km |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 9 min<br>3.4 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 27 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Presterød skole (1-7 kl.)<br>338 elever, 26 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| Sandeåsen skole (1-7 kl.)<br>328 elever, 19 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)<br>91 elever, 5 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)<br>431 elever, 32 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)<br>325 elever, 23 klasser | 5 min<br>2.7 km |
| Slottsfjellet videregående Steinersk...<br>56 elever, 3 klasser | 11 min<br>3.8 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever | 9 min<br>4.5 km |

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

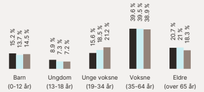
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

### Aldersfordeling




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

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Fyllpå barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Skoglund barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>76 barn | 10 min<br>0.8 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Meny Tolvsrød | 2 min |
| Rema 1000 Olsrød Park<br>Post i butikk, PostNord | 10 min<br>0.8 km |

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



### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 92/100

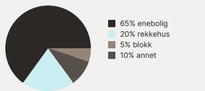
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

### Sport

| | |
|---|---|
| Presterød Skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| Presterød U-skole Ballbane<br>Ballspill | 6 min<br>0.6 km |
| Level treningssenter | 10 min |
| SPREK Fritid Tønsberg | 16 min |

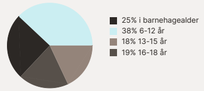
### Boligmasse



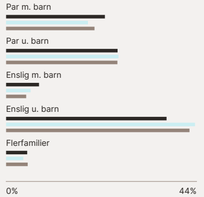

### Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Tolvsrød Senter | 7 min |
| Boots apotek Tolvsrød | 8 min |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



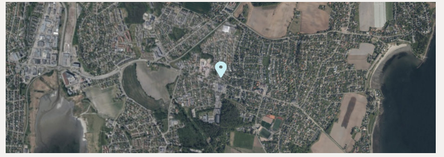

### Familiesammensetning

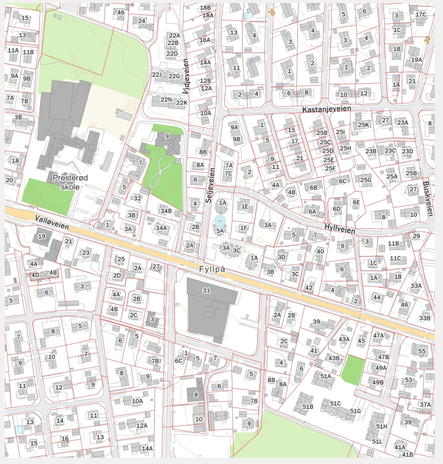



### Sivilstand

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

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






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



# Innhold

2. etasje med entré, hall med trapp, stue, kjøkken, soverom og bad.
3. etasje med gang, 2 soverom, bad og teknisk rom.

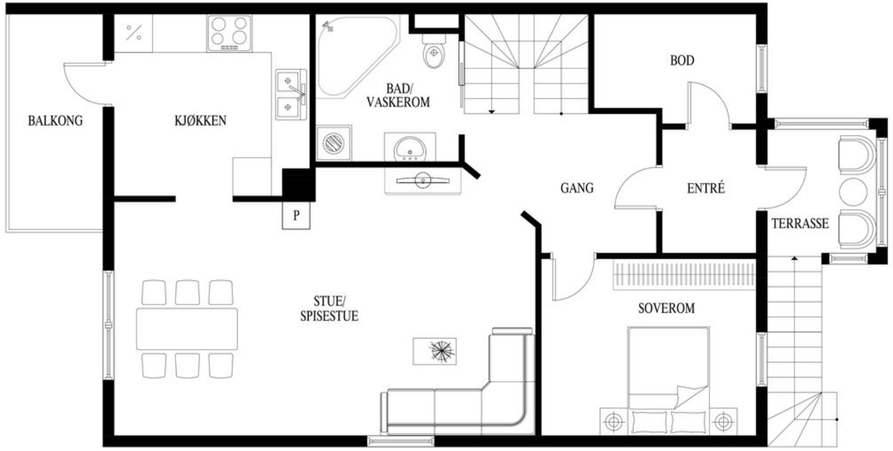
Sportsbod og garasjeplass.

BRA 105,0 m²

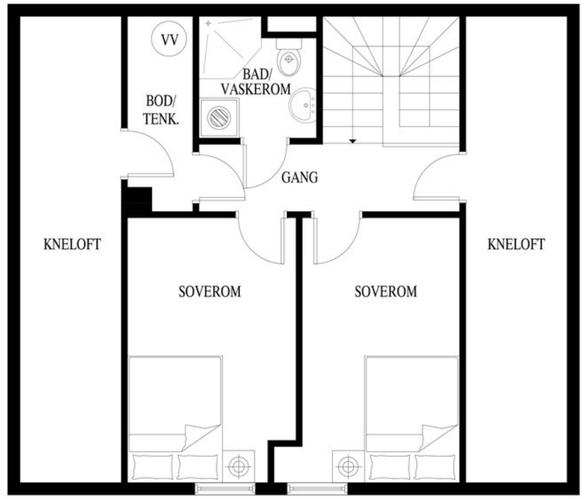
BRA-I 100,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 12,0 m²




Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme




Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 105,0 m²

- BRA-i: 100,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m²

2. etasje:
BRA-i: 71 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, hall med trapp, stue, kjøkken, soverom, bag og bod.
TBA: 12 m².

3. etasje:
BRA-i: 29 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, 2 soverom, bad og teknisk rom.

Sportsbod:
BRA-e: 5 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 14.08.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

**Parkering**
Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass i felles garasjekjeller i nabobygg. Selger opplyser at det er lagt opp klart til montering av el-billader ved garasjeplassen. Parkeringsplasser ute er for sameiet og gjester.

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**
Boligen er en leilighet i firemannsbolig som går over to plan. Boligen har adkomst via utvendig trapp og disponerer utvendig bod på bakkeplan. Disponerer også parkeringsplass i garasjekjeller (nabobygg). Det er registrert noen avvik i forhold til gjeldende standard for tilstandsanalyse. Avvikene kan relateres til normal elde/slitasje, samt noen avvik fra dagens byggeforskrifter.

Utvendig
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Innvendig
Det er parkett og belegg på gulvene. Vegger har malt strie. Himlinger har malte plater og panel.

Våtrom
Bad - 3. etasje: Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad - 2. etasje: Badet inneholder innredning med servant, boblebar (fra 2009) og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert ventilator i overskap med utlufting i yttervegg.

Tekniske installasjoner
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entrè. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkevask. De innvendige avløpsrørene er av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Ytterdører.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Innvendig > Overflater - gulv.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

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

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Sprekk i to fliser ved sluk nede.
- I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Nytt takvindu i 3. etasje. Utført i 2023 av faglært ved Glassrønning AS.
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart: Klargjort for installasjon av el-billader ved leilighetens parkeringsplass i felles garasje.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 19.08.2026.

**Tomt**
Denne tomten er felleseiet - 4012,00 kvm.

Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om disposisjonsrett for enkelte seksjonseiere til bruk av særskilte deler av hagen. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten av seksjonseierne som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette. Se vedlagte seksjonering for ovennevnte bruk.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest, datert 30.06.1994. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

**Oppvarming / energiforbruk**
Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad, peisovn i stue og panelovner.

Energikarakter: Oransje D

Energiforbruk foregående år var 12 000 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.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 28.03.2025. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 3 790 000,-

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

94 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 896 126,- 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. 3 050,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Kabel/TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, div. honorarer, reparasjon og vedlikehold av fellesareal og andre kostnader.

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. 18 759,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

**Løpende kostnader**
Spesifikasjon over løpende kostnader:

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

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

**Andel fellesgjeld**
Andel fellesgjeld er kr. 336,- pr. 31.12.2025.

**Andel fellesformue**
Andel fellesformue utgjør kr. 56 275,- pr. 31.12.2025.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 869 168,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 476 673,00.
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**
Boligsameiet Eplehagen, Orgnr: 914 876 850
Forretningsfører: Ecit Norian AS avd Oslo

Sameiet består av 19 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 55/997.

Forretningsfører opplyser om følgende vedr. fremtidig vedlikehold som bør gjennomføres:

- Bytte av bord/boder.

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

Styreleder opplyser at årsmøtet for 2026 p.t. ikke er avholdt.

Bl.a. følgende ble foreslått vedtatt på årsmøtet i 2025 (megler har ikke mottatt protokoll fra møtet, og kan således ikke kontrollere hva som ble vedtatt og ikke):

- Godtgjørelse til styret. Styret ønsket at forsamlingen skulle komme med forslag til størrelse på honorar.
- Forslag til vedtak: Særbestemmelser i vedtektene knyttet til at medlemmer i styret kun kan bestå av maks 1 person fra hver adresse fjernes.
- Forslag til vedtak: Tidligere vedtatte kostnadsramme til intrastruktur elbillading foreslås økt til totalt kr. 120 000,- + mva.

**Forkjøpsrett og styregodkjennelse**
Seksjonseierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog skal kjøper godkjennes av styret før innflytting finner sted.

**Forsikring**
Eiendommen er forsikret i Sparebank 1 med polisenr. 4124420.

**Regnskap**
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 653 158,-
Driftskostnader kr. 592 627,-
Årsresultat kr. 47 213,-

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

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Selger opplyser at hver seksjonseier har ansvar for å holde egen trapp fri for is på vinteren (en får utdelt sand og salt).

I henhold til sameiets vedtekter skal det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Vedlikeholdsutgifter vedr. teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.



Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkl. 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 etter § 32.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret/årsmøtet. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**Dyrehold**
I henhold til sameiets vedteker er dyrehold tillatt. Søknad skal stilles til styret.

**Regulering**
Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "Gang- og sykkelveg langs Valløveien", vedtatt 06.12.1995 med planID 53014. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- Del av Gauterød, vedtatt 18.10.2017 med planID 05331
- Nordby - Dyrhaven, vedtatt 18.10.2017 med planID 05440
- Tolvsrød Senter, vedtatt 17.03.1993 med planID 53012
- Valløveien 19, vedtatt 12.06.2024 med planID 20200200

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

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, spillvanns- og overvannsledninger over eiendommen.

**Rettigheter og heftelser**
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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.

Seksjonering/erklæring/sameieavtale, tinglyst 22.06.1994, dagboknr. 7492, gjelder: Sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett. Enkelte sameiere har disposisjonsrett til deler av hagen. Sameiet skal ha panterett for kr. 5 000,- i hver eierseksjon.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 22.10.1935, dagboknr. 900561, gjelder: Overført fra GBNR. 146/7. Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Dokumentet er ikke innhentet av megler.

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 29.10.1935, dagboknr. 900562, gjelder: Overført fra GBNR. 146/7. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Dokumentet er ikke innhentet av megler.

Bestemmelse om veg, tinglyst 06.06.1950, dagboknr. 2157, gjelder: Overført fra GBNR. 146/7. Rett for gnr. 146, bnr. 61 sammen med 5 andre eiendommer.

Dokumentet er ikke innhentet av megler.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

**Konsesjon og odel**
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

**Løsøre og tilbehør**
Følgende tilbehør medfølger handelen: Oppvaskmaskin.

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

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

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

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.



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

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

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

Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel.

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. 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.

Sameierne kan fritt leie ut sin seksjon, dog skal leier godkjennes av styret før innflytting finner sted. Kortidsleie eller omgjøring av seksjonen til hybler er ikke tillatt.

**Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, 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 Linda Gudem og Sindre Joakim Olsen.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Seljeveien 5 C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 146, bnr. 7, snr. 13 og gnr. 146, bnr. 7, snr. 19, ideell andel 1/18 i Tønsberg. Sameiebrøk: 55/997.

Vårt oppdragsnummer er 28260284.

**Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 39 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 15 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 20 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 500,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 96 930,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr parkeringsplass 1 000,00
Foto standard 5 000,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 3 800,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Re-annonsering Finn.no 4 900,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00
Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 6 658,00

Utlegg er summert til kr. 22 853,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 119 783,-.

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

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

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

**Dato**
21.08.2026

# Tekniske dokumenter



Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

## Egenerklæring

**Seljeveien 5 C, 3151 TOLVSRØD**

12 Aug 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Seljeveien 5 C | Seljeveien 5 C | |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Oktober 2021

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring A/S Naf.39

### Informasjon om selger

**Selger**

Olsen, Sindre Joakim

**Selger**

Gudem, Linda

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



### Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Sprekk i to fliser ved sluk nede.

**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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyrt ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt takvindu i 3. etasje.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Glassromming AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

### Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Klargjort for installasjon av elbil-lader ved leilighetens parkeringsplass i felles garasje.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 51490310**



# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Sindre Joakim Olsen | 2026-08-12 | Linda Gudem | 2026-08-12 |
| Identification | | Identification | |
| Sindre Joakim Olsen | | Linda Gudem | |

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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Seljeveien 5 C, 3151 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 146, bnr. 7, snr. 13

**Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²**



**Befaringsdato:** 14.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2213 **Eiendomsverdi ref nr:** HC2032

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

VEDVIK TAKSERING

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

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Vedvik taksering

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

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545





# 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og gumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

**TG 0 — TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1 — TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2 — TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes 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 faren 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.

**TG 3 — TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG IU — 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 som minimum 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

Boligen er en leilighet i firemannsbolig som går over to plan. Boligen har adkomst via utvendig trapp og disponerer utvendig bod på bakkeplan. Disponerer også parkeringsplass i garasjekjeller (nabobygg).

Det er registrert noen avvikm ift. gjeldende standard for tilstandsanalyse. Avvikene kan relateres til normal elde/slitasje, samt noen avvik fra dagens byggeforskrifter.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett og belegg på gulvene.
Vegger har malt strie.
Himlinger har malte plater og panel.

VÅTROM Gå til side

BAD - 3. ETG
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD - 2. ETG
Badet inneholder innredning med servant, boblekar (fra 2009) og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert ventilator i overskap med utluftingi yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entré.

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkevask. De innvendige avløpsrørene er av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

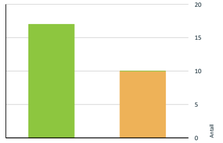
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk





# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side





# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1994

## UTVENDIG

TG 1 **Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Det er adkomst til gulvet kneloft med lufting i raft.

TG 2 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

**Beskrivelse**
Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Det er to vinduer i 3. etasje fra 2019 og vinduer i overbygget inngangsparti er fra 2021. Øvrige vinduer er fra byggeår.

Velux takvindu med 2-lags glass er fra 2023.

**Vurdering av avvik:**
- Vinduene fra byggeår har generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

**Konsekvens/tiltak**
- På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.

TG 2 **Ytterdører**

**Beskrivelse**
Inngangsdør i tre og terrassedør i tre med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
- Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørblad.

**Konsekvens/tiltak**
- På sikt må det påregnes utskifting av dørene.

TG 2 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

**Beskrivelse**
Leiligheten har utgang til altan på 7m2 oppført i trekonstruksjon. Det er lagt nyere «sarnafil» over den opprinnelig tekkingen av sveiset belegg. Det er lagt plastheller over tekkingen.

Ved inngangsparti er det en overbygget veranda på 5m2 som også er medtatt i terrassearealet (TBA). Denne er oppført i trekonstruksjon og har tekking av sveise belegg. Det er lagt plastheller over tekkingen.

**Vurdering av avvik:**
- Tekking/belegg fra byggeår er over 18 år gammelt, og har derfor «usikker fremtidig funksjon»
- Sarnafil har løs oppdrett på vegg.

**Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Vann kan trenge inn bak sarnafil langs husveggen. Sarnafil bør monteres i klem bak kledning.





# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

TG 2 **Overflater - gulv**

**Beskrivelse**
Det er parkett og belegg på gulvene.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist noe høy slitasjegrad i parkettgulv.

**Konsekvens/tiltak**
- Gulvet bør vedlikeholdes eller skiftes. Vurderes etter behov.

TG 1 **Overflater - vegger og himlinger**

**Beskrivelse**
Vegger har malt strie.
Himlinger har malte plater og panel.

TG 1 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

**Beskrivelse**
Etasjeskiller av trebjelkelag.

**Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**

**Beskrivelse**
Boligen har en pusset elementpipe og lukket vedovn i stuen.

TG 1 **Innvendige trapper**

**Beskrivelse**
Trapp av tre mellom etasjene.

TG 1 **Innvendige dører**

**Beskrivelse**
Det er malte, glatte innvendige dører.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**
Badet er fra byggeår, men det er opplyst at gulvet ble fornyet i år 2000. Omganger av dette er ukjent. Videre ser det ut som vegghengt toalett med flislagt kasse er montert etter byggeår. Det er forelligger ingen dokumentasjon i forbindelse med etablering av badet. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.

# Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

3. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater gulv**

**Beskrivelse**
Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt (ikke fall til sluk).

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

3. ETASJE > BAD

**TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**
Eventuelt sluk er plassert under dusjkabinett som ikke er flyttet på befaringsdagen. Således kan det heller ikke påvises membran/tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**
• Sluk og tettesjikt er ikke påvist pga. dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser ved å flytte kabinettet.

3. ETASJE > BAD

**TG 3 Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

3. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Rommet har mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert noen avvik.





# Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**
Badet er fra byggeår, men det er opplyst at gulv inkl. gulvmembran ble renovert i 2011 i regi av forsikringsselskap. Det er foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

2. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater gulv**

**Beskrivelse**
Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, men membran er trolig brettet opp på dørterskel (bak eikelist) for å ivareta høydeforskjell på 25mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist to stk sprukne fliser ved sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Lokal utbedring.

2. ETASJE > BAD

**TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**
Badet har plastsluk og banemembran fra 2011 i gulv. På vegger er det påstrykningsmembran bak fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Påstrykningsmembra på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.





# Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

**TG 3 Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**
Badet inneholder innredning med servant, boblekar (fra 2009) og veggmontert toalett.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist noe svelling på skapdører

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• Lokal utbedring

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Rommet har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert noen avvik.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**





# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

**Beskrivelse**
Integrert ventilator i overskap med utlufting i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**
Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkevask.

**TG 1 Innvendige avløpsrør**

**Beskrivelse**
De innvendige avløpsrørene er av plast.

**TG 1 Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler i vinduer.

**TG 1 Varmtvannsbereder/tank**

**Beskrivelse**
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**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 elektroinstallasjonsmessig, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

**Beskrivelse**
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entrè.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

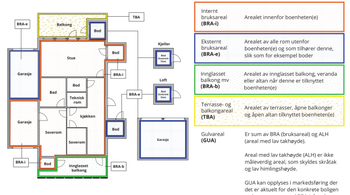
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.




Interntbruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan 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.

Fellen gangsone/trapp

Kjeller (ligger på gangsone) i felles gangsone/trapp er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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





# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3. etasje | 29 | | | 29 | | 9 | 38 |
| 2. etasje | 71 | | | 71 | 12 | | 71 |
| 1. etasje | | 5 | | 5 | | | 5 |
| **SUM** | **100** | **5** | | | **12** | **9** | **114** |
| **SUM BRA** | **105** | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Gang, bad, teknisk rom, soverom 1, soverom 2 | | |
| 2. etasje | Entré, hall m/trapp, bod, soverom, bad, kjøkken, stue | | |
| 1. etasje | | Sportsbod | |

**Lovlighet**

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei





# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.8.2026 | Marius Vedvik | Takstingeniør |
| | Linda Gudem | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3905 TØNSBERG | 146 | 7 | | 13 | 4012 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Seljeveien 5 C

**Hjemmelshaver**

Gudem Linda, Olsen Sindre Joakim

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 12.08.2026 | | Gjennomgått | 6 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningseier i boligen, byggherk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Ytterligere undersøkelser kan bli satt som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer(forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter regler i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

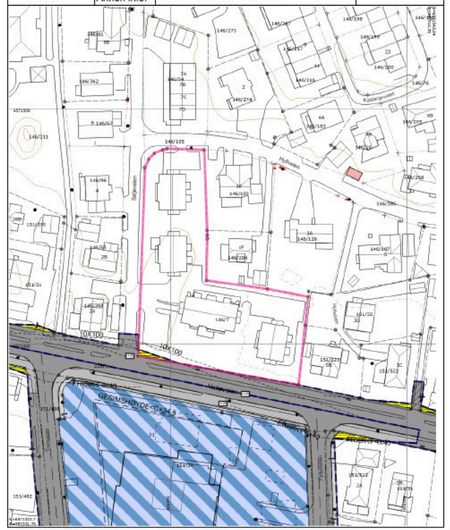
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppsmått og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandarens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Tønsberg kommune

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 146 | Bnr: 7 | Fnr: 0 | Snr: 13 |
| Adresse: | Seljeveien 5C<br>3151 TOLVSRØD | | | |
| Annen info: | Gang- og sykkelveg langs Valløveien | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | RpOmråde vedtatt på bakkenivå | Matrikkelnummer. |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Godkjente byggetiltak |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Husnummer |
| Husnummer med bokstav | Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn . |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | RpGrense |
| RpFormålgrense | Stengning av avkjørsel | Avkjørsel |
| Utkjøring | Byggegrense | Bebyggelse som inngår i planen |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet | Regulert senterlinje | Frisiktlinje |
| Regulert kant kjørebane | Frisiktsone | Boligområde |
| Offentlig trafikkområde | Gate m/fortau | Annen veggrunn |
| Gang-/sykkelveg | Felles avkjørsel | Forretning/Kontor |
| Forsenkningskurve | Høydekurve | |



**REGULERINGSBESTEMMELSER - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELSVEI LANGS VALLØVEIEN**

**PLANID 0704 53014**

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det planområdet som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 17.10.94.

§2

Området reguleres til følgende formål:

| | |
|---|---|
| Byggeområder: | (boliger, samfunnshus, ol.) |
| Spesialområde: | (Kjørevei, gang/sykkelsvei, sykkelsvei, busslommer m.m.) |
| Fellesområde: | (felles avkjørsel, Kombinert gang- og sykkelsvei og avkjørsel) |

*§3 BYGGEOMRÅDER*

Boliger

a. I boligområdene kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer. Bebygget grunnflate (BYA), inkl. garasje og overbygde arealer, skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

Almennyttige formål

a. Gbnr 140/176 kan bebygges med forsamlingshus i inntil 2 etasjer. Bebygget grunnflate (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§4 TRAFIKKOMRPÅDER

a. Trafikkområdet omfatter nødvendig areal for veiomlegging med tilhørende tiltak.
b. I trafikkområdet kan det anleggs kjørevei, gang-/sykkelvei, sykkelvei, fortau, busstopp, fotgjengerfelt som vist i planen. Annet trafikkareal til fartsreduserende tiltak, rabatter, beplantning/vegetasjon, fyllinger/skjæringer og nødvendige forstetningsmurer inngår i også i trafikkområdene (Grefter, lysmaster, mindre murer, gjerder, portstolper o.l. inngår ikke i planen, men plasseres på tilgrensende privat grunn).
c. Detaljplan datert 19.10.94, viser prinsipper for formgivning av de enkelte veielementene.
Planen er en illustrasjon av hvordan intensjonene i reguleringsplanen kan gjennomføres i praksis.

§5 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner

a. Frisiktsoner for avkjørsler fra Valløveien må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter i veglovens §43.
b. Gjerder og Hekker/beplantning i frisiktsoner skal ikke være høyere enn 80 cm.

Kommunaltekninske anlegg

a. Området kan bebygges med transformatorkiosk.

§6 FELLESBESTEMMELSER

a. Eks. trær avmerkat i planen skal bevares.
b. Gjerder kan plasseres i formålsgrensen.
c. Avkjørsler som stenges er avmerkat på planen.
d. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsenei plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
e. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt: 19.10.1994, revidert 20.2.1995
Stadfestet 10.5.1995

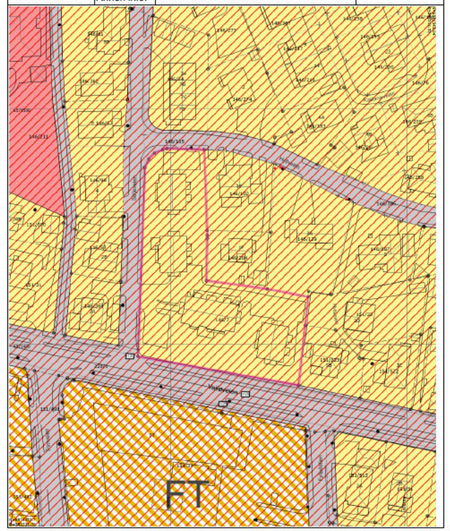
Endret, 18.10.2018 delegert vedtak, sak 741/18.

Tønsberg kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 146 | Bnr: 7 | Fnr: 0 | Snr: 13 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Seljeveien 5C<br>3151 TOLVSRØD | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

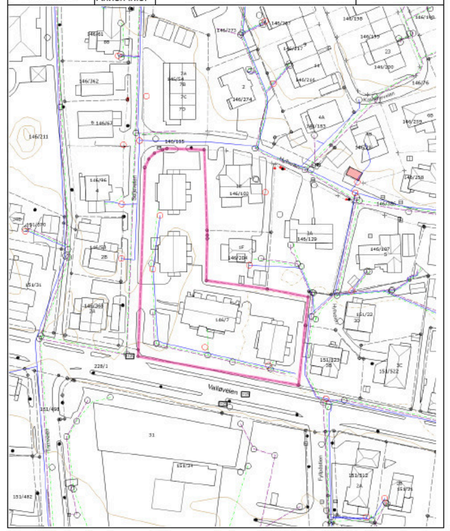


Tønsberg kommune

# Oversiktskart med VA

| Eiendom: | Gnr: 146 | Bnr: 7 | Fnr: 0 | Snr: 13 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Seljeveien 5C<br>3151 TOLVSRØD | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000





## Tegnforklaring

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

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH.ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348000
Fax. : 33318040

LILLESANDHUS A/S

POSTBOKS 79

3101 TØNSBERG

Deres ref. | Vår ref. PS/94/4990/0146/0007 ( LnS /0146/0007) | Dato: 30.06.1994

**FERDIGATTEST FOR SELJEVEIEN 5, TOLVSRØD.**

Gbnr.0146/0007 BYR-sak nr.93/216 GAB nr.8149402

Søknad datert:26.03.93.

Arbeidets art:Nybygg

Byggets art: Firemannsbolig

Vedtak dato: 23.04.93.

Merknader:

Dette arbeidet må være fullført innen:

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende

**Begjæring" om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner**

Returneres til

REGISTRERT
2 2 JUNI 1994
Tinglysing utsatt
Dagboknr. 7492

Opplysningene bå denne siden registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0704 | Tønsberg | 146 | 7 | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Kodeartkr. (11 siffer) | Personkr. (7 siffer) | Navn |
|---|---|---|
| 9 4 8 9 7 4 4 8 7 | | Lillesand Hus as |

Dato: 7492 Tinglyst 22.06.1994 Emb: BF
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (Jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.nr | For-mål | Bruk (teller) | S.nr | For-mål | Bruk (teller) | S.nr | For-mål | Bruk (teller) | S.nr | For-mål | Bruk (teller) | S.nr | For-mål | Bruk (teller) | S.nr | For-mål | Bruk (teller) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 77 | 11 | B | 77 | 21 | | | 31 | | | 41 | | | 51 | | |
| 2 | B | 77 | 12 | B | 77 | 22 | | | 32 | | | 42 | | | 52 | | |
| 3 | B | 77 | 13 | B | 110 | 23 | | | 33 | | | 43 | | | 53 | | |
| 4 | B | 110 | 14 | B | 110 | 24 | | | 34 | | | 44 | | | 54 | | |
| 5 | B | 77 | 15 | B | 77 | 25 | | | 35 | | | 45 | | | 55 | | |
| 6 | B | 110 | 16 | B | 77 | 26 | | | 36 | | | 46 | | | 56 | | |
| 7 | B | 77 | 17 | B | 110 | 27 | | | 37 | | | 47 | | | 57 | | |
| 8 | B | 77 | 18 | B | 110 | 28 | | | 38 | | | 48 | | | 58 | | |
| 9 | B | 110 | 19 | G | 344 | 29 | | | 39 | | | 49 | | | 59 | | |
| 10 | B | 110 | 20 | | | 30 | | | 40 | | | 50 | | | 60 | | |

Sum tellere: 1.994 = nevner: 1.994

**4. Supplerende tekst**

Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett. Enkelte sameiere har disposisjonsrett til deler av haven, Sameiet skal ha panterett for kr 5.000,- i hver eierseksjon.

Notes:
1) Tinglysing, skjøtedokter og pantedokumenter sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer. Kopier av disse vanlig papir.
2) Det er forskjellige kontoradresser for forskjellige kommuner som skal tinglyse.
3) B = boligbruksgrn, N = næringsbruksgrn, G = grasbruksgrn, SE = særlig bruksgrn, SN = samfunnsgrn, næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlet brøk både tal teller og nevner.
5) Det er bare selveiersrett som skal tinglyses som eierform her. Andre eierformer kan eventuelt tas inn i vedtekter for sameiet. Panterett i tinglyste seksjoner kan bare opprettes for hele sameiet. Dersom det ønskes at panteretten i seksjonene kan tinglyses ved egne obligasjoner så må dette fremgå av vedtektene. Panterett innskrevet i oppdelingsbegjæringen gir ikke tinglysingsrett.

side 1

**Oversiktskart**

Vedlegg til seksjonering
gnr. 146, bnr. 7

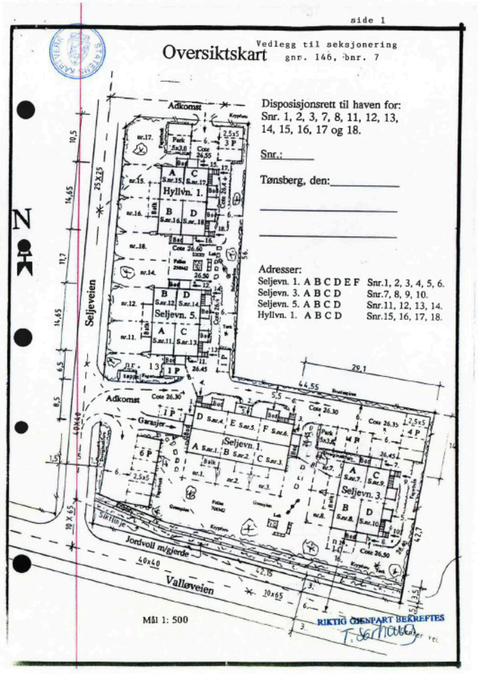
Disposisjonsrett til haven for:
Snr. 1, 2, 3, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 og 18.

Snr.:_____

Tønsberg, den:_____

Adresser:

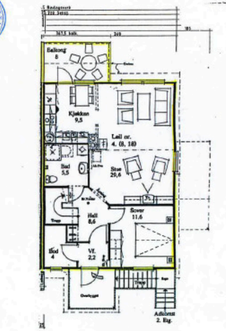
| | |
|---|---|
| Seljevn. 1. A B C D E F | Snr.1, 2, 3, 4, 5, 6. |
| Seljevn. 3. A B C D | Snr.7, 8, 9, 10. |
| Seljevn. 5. A B C D | Snr.11, 12, 13, 14. |
| Hyllvn. 1. A B C D | Snr.15, 16, 17, 18. |

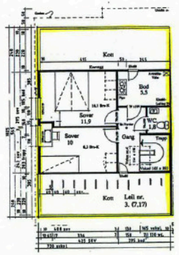



RIKTIG GJENPART BEKREFTES
T.Sørhaug

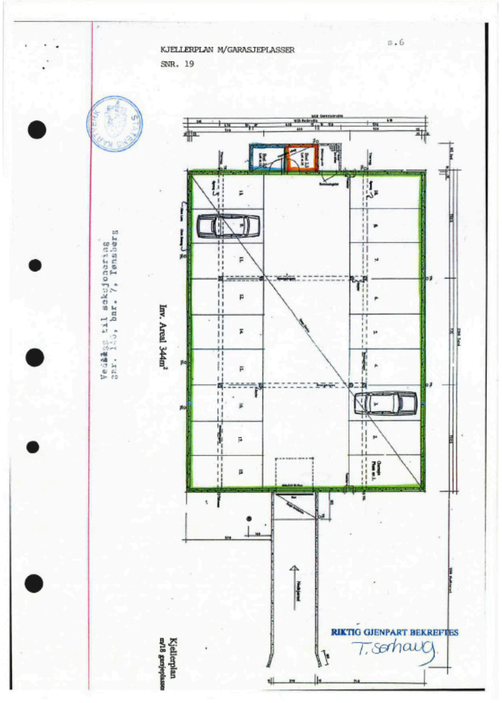
PLAN 2. ETG. OG LOFTSETG. LEILIGHET OVER 2 PLAN
SNR. 4,6,9,10,13,14,17,18

Vedlegg til seksjonering
gnr. 146, bnr. 7, Tønsberg




RIKTIG GJENPART BEKREFTES
T.Sørhaug



KJELLERPLAN M/GARASJEPLASSER

SNR. 19

a.6

Vedlegg til seksjonering av gnr. 150, bnr. 7/1 Tønsberg

Inv. Areal 346m²

RIKTIG GJENPART BEKREFTES

T. Sørhaug

Kjellerplan selv garasjeanlegget



# SAMEIEVEDTEKTER
## FOR
## BOLIGSAMEIET EPLEHAGEN

**Vedtatt på årsmøte den 27.04.95 og ekstraordinært årsmøte den 25.04.96, årsmøte 02.05.2001, årsmøte 03.05.2004 og årsmøte 29.04.2015. jfr. Lov om eierseksjoner 23.05.1997. Årsmøte 14.05.2017, jf. ny eierseksjonslov 16.06.2017**

**§ 01. BOLIGSAMEIET EPLEHAGEN**

Boligsameiet Eplehagen består av Seljeveien 1, 3 og 5 samt Hyllveien 1, gnr. 146 og 151 bnr. 7 og 15 i Tønsberg kommune består av 19 eierseksjoner som bygningene er oppdelt i. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons areal.

**§ 02. SAMEIETS FORMÅL**

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg, utstyr m.m.

Sameierne har ikke forkjøpsrett- eller innløsningsrett, hvilket er tinglyst ved delingsbegjæringen av eiendommen.

**§ 03 BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER.**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme, eierseksjonssameie.

**§ 03. TOMTEN ENERETT OG FELLESAREALER**

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer, er til å oppføre som seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om disposisjonsrett for enkelte seksjonseiere til bruk av særskilte deler av haven. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.

**§ 04. DISPOSISJONSRETT**

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende garasjeplass og bod.

Sameierne er dog forpliktet til å følge eventuelle hasordensregler som styret / årsmøtet til enhver tid måtte fastsette.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog skal kjøper eventuell leier godkjennes av styret før innflytting finner sted.

Korttidsleie eller omgjøring av seksjonen til hybler er ikke tillatt



**§ 05 SALG OG KJØP AV SEKSJONER**

Garasje kan kun overdras sammen med leilighet. (Seksjon nr. 19)

Styret og forretningsfører skal ha melding for registrering.
*For registrering og merurbeld betales det Kr.1000,-.*
*I tillegg tilkommer udlegg til regnskapsvevisor og forretningsfører.*

**§ 06 GODKJENNELSE OG REGISTRERING NY SEKSJONSEIER**

*For ny seksjonseier flytter inn skal styret ha følgene papirer (vedtektsendring 02.05.2001):*

*a) Bekreftelse (kopi) på tinglysning av garasjeseksjon,*
*b) Eierseksjon nummer og eiers navn, samt*
*c) Avtale om fast oppdrag / anslagsgiro.*

*Sameierne skal gi styret i sameiet fullmakt til å forandre beløpet på mnd. fellesutgiftene.*

*Seksjonseiere som ikke har dette i orden kan bes fraflytte sin eierseksjon av styret.*
*Jf. Eierseksjonslovens. § 38.*

**§ 07. FELLESKOSTNADER OG ANSVAR**

Sameiets styre har plikt til å påse at alle fellesutgiftene blir dekket av sameiet gjennom styret/*regnskapsfører eller* forretningsfører, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.
Styret er ansvarlig og skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne gjennom *regnskapsfører eller* forretningsføreren.
Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Premie for byggingsksako fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.



På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales a' konto forskuddsbeløp til sameiets konto.
*Forskjell på stor og liten seksjon er kr. 50,- ( vedtatt på årsmøtet 1995. Jf. Esl. § 23).*
Umiddelbe av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt misligbold og kan medføre krav om fraflytting / - salg av seksjonen. (*jf. Esl § 38 og § 39*)
Alle fellesutgiftene knyttet til eiendommen skal dekkes *av styret / regnskapsfører / forretningsfører* og fordeles forholdsmessig på sameierne.

*Styret kan inngå avtaler om dette i henhold till oppdragskontrakter.*

**§ 08. SAMEIETS STYRE OG VEDLIKEHOLD**

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal beseres og bekostes av sameierne i fellesskap.

Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid.

**§ 09 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret / årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

**TILBYGG OG PÅBYGG**

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**MALERARBEID FARGEVALG**

Malerarbeid så som maling av utvendige dører, gelendre, listeverk o.s.v. skal være likt for de enkelte hus og følge kommunens forskrifter.
Når det gjelder fargevalg skal beboerne i de enkelte boenhetene være enige før arbeidet igangsettes.
Hvis man ikke blir enige, skal *styret* avgjøre fargevalget.

**UTVENDIGE ARRANGEMENTER**

Utvendige arrangementer på bygningen, så som blomsterkasser (skal henges innenfor balkong), markiser o.l. må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.

**BRUK AV GRILL PÅ BALKONGER.**

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkonger. Det er tillat å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Uansett skal det tas hensyn til andre seksjonseiere, når det gjelder matos og støy.

**§ 10. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN.**

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eiers ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endre/påvirke bærende konstruksjoner.

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.



**§ 11 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Seksjonseierens har erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere

**§ 12 SAMEIETS ERSTATNINGSANSVAR**

Sameiet har erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt ettor 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring ogsiå utenfor sameiets kontroll,

**§ 13 SEKSJONSEIERS RETT TIL BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL**

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. jf. seksjoneringsvedtak.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en unimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

**§ 14 DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt. Søknad skal stilles til styret. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret kan hvis dyreholdet er til sjenanse, kreve dyreholdet avsluttet.

**§ 15 EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER**

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

**§ 16 PARKERING OG HC PARKERINGSPLASSER.**

Parkeringsplasser skal følge seksjoneringsvedtaket. Parkeringsplasser ute er for sameiets gjester og sameierne plikter å parkere i garasjen. Vintersesong snøbrøyting skal biler parkeres i garasjen.
Styret kan ilegge parkeringsbøter i henhold til Tønsbergs Parkering sine satser.



**TILTAK PÅ FELLEAREALER VED NEDSATT FUNKSJONSEVNE**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Bruk av HC parkeringsplasser krever HC bevis av kommunen.
Uregulert bruk av disse plasser medfører parkeringsbøter i henhold til Tønsbergs Parkering sine satser.

**§ 17. SAMEIETS STYRE**

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer og et varamedlem, som velges blant sameierne for to år ad gangen, (kan også velges for et år).
Styrets leder velges særskilt blant de valgte styremedlemmer. Årsmøte velger leder for *to år ad gangen*, (kan også velges for et år), som meddeler fullmakt bl.a. til forretningsfører.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

JF. SAMMENSETNING AV STYRET. *§ 38* LOV OM EIERSEKSJONER.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formann og et styremedlem. Styret kan dog bemyndige forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen, *med unntak av regnskapsførselen*. (regnskapsførsel ivaretas av regnskapsfører) *Boligsameiet skal ha en regnskapsfører. Styret skal enten engasjere regnskapsfører, autoriserte regnskapsfirmaer – førere etter ansette en regnskapsfører. Regnskapsføreren trenger ikke å være et autorisert regnskapsfirma. Regnskapsfører skal sende, oversende en økonomisk oversikt til styret, samt oversikt over inabetalinger av fellleskostnader. Utbetalinger, fakturaer og regninger skal kontrolleres av styret før utbetaling finner sted.*

Forretningsførerens arbeid er å forestå den daglige driften, og skal sammen med styret og regnskapsfører påse at seksjonseierne innbetaler kvartalsvise a' konto beløp til dekning av fellesutgiftene *(regnskapsfører har ansvar for regnskapet sammen med styret). Styret kan fravike dette og delegere dette til regnskapsfører eller andre i styret.*

Eventuell godtgjørelse til styremedlemmene må fastsettes av årsmøtet.

**§ 18 ÅRSMØTER.**

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med høyst 20 dager og minst 8 dagers varsel.
Ekstraordinært årsmøte innkalles med høyest 20 dagers varsel og minst 3 dager.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig eller 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir de saker som ønskes behandlet.
Innkallelse skjer som for vanlig årsmøte eller minst tre dagers varsel.
På årsmøte har sameierne en stemme for hver seksjon.



**GYLDIGE VEDTAK**

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak, må minst 60 % av sameierne være representert på årsmøtet.

Vedtak treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens *§ 36, a-g og 3. ledd.*

På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Innkommende forslag til årsmøte
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
5. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år
6. Valg av tre styremedlemmer. Styreformann velges blant disse, samt varamedlem(mer)

Saker som ønskes behandlet under årsmøtet, må være meddelt styret 30 dager før årsmøtet.

Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet, ansette vaktmester.

**§ 19. PANTERETT OG LEGALPANT**

Den enkelte sameier må i rimelig utstrekning gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett som svarer til 2 ganger grunnbeløp til folketrygdens, - i hver eierseksjon.

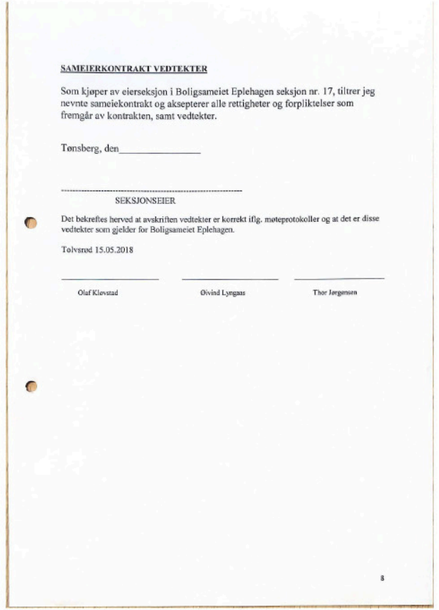
Årsmøtet kan eventuelt forhøye pantsikkerheten i fall dette synes påkrevet. Denne panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid, men skal normalt stå etter 90 % av seksjonens salgssum. Panteretten har ikke opptrinnsrett, og tinglyses på de enkelte seksjoner.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, rett til å sende fordringen til rettslig inkasso.
Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte misligheld, herunder også av ikke økonomisk art kan styret med seks måneders varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

**§ 20. TVISTER I SAMEIET**

***Alle saker i tvister i forbindelse med sameieforhold og fellleskostnader skal sendes til styret og ikke til seksjonseierne. Henvendelser til regnskapsfører / revisor skal stilles til styret. Fravikes dette, vedvarer dette, skal det regnes som brudd på Est § 39 " er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven".***

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og Justitiarius i Tønsberg Byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som for dommer. En eventuell voldgiftsak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvisteralålovens kapittel 32. Avgjørelser skal begrunnes.



**SAMEIERKONTRAKT VEDTEKTER**

Som kjøper av eierseksjon i Boligsameiet Eplehagen seksjon nr. 17, tiltrer jeg nevnte sameiekontrakt og aksepterer alle rettigheter og forpliktelser som fremgår av kontrakten, samt vedtekter.

Tønsberg, den_____

---
SEKSJONSEIER

Det bekreftes herved at avskriften vedtekter er korrekt ifg. møteprotokoller og at det er disse vedtekter som gjelder for Boligsameiet Eplehagen.

Tolvsrød 15.05.2018

Olaf Klovstad | Øivind Lyngaas | Thor Jørgensen

8



## VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Eplehagen

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

**Møtedato:** 17.06.2025
**Tidspunkt:** 17:00
**Sted:** Mobile Auto Vestfold, Semslinna 19, 3170 Sem

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

1. **KONSTITUERING**
   - 1.1. **Valg av møteleder**
     Møteleder utnevnes formelt under møtet.
   - 1.2. **Valg av protokollfører og protokollvitne**
     Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

     Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.
   - 1.3. **Registrering av stemmeberettigede**
     Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.
   - 1.4. **Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**
     Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.
2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.
4. **BUDSJETT FOR 2025**
   Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.
5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   De siste årene har medlemmene av styret mottatt ett honorar på kr 1 000,- hver. Styret ønsker at forsamlingen kunne komme med et forslag til honorar.

   Styret bruker betydelig med tid til styrearbeid og håper forsamlingen med dette tatt i betraktning kan komme med forslag til honorar til styret samlet for siste året som har vært.
6. **INNKOMNE SAKER**

   6.1. **Endring av vedtekter**

   Forslagsstiller: Styret

   Forslagsstillers saksfremstilling:
   I dagens vedtekter er det bestemmelser rundt medlemmer av styret om at det kun kan være et styremedlem fra hver adresse i sameiet. Det foreslås å fjerne dette tillegget, slik at dagens bestemmelser om styre åpner opp for at det ikke er vedtektsfestet betingelse at hver adresse er representerti styret.

   Det vil fortsatt tilstrebes å oppnå dette, men styret ønsker ikke lenger at dette skal være et formelt krav som ikke kan avvikes.

   **Forslag til vedtak (krever 2/3 flertall):**
   Særbestemmelser i vedtektene knyttet til at medlemmer i styret kun kan bestå av maks 1 person fra hver adresse fjernes.

   6.2. **Økning av kostnadsramme til infrastruktur elbillading**

   Forslagsstiller: Styret

   Forslagsstillers saksfremstilling:
   På ordinært årsmøte 21.10.2024 ble det vedtatt en kostnadsramme til prosjektet på kr 85 000,- + mva. Hovedårsak til ønske om økning er grunnet at laderne styret hadde innhentet tilbud på tidligere, viste seg ikke å være lovlige lenger fro vårt sameie. Basert på nye innhentede tilbud ønskes det å øke kostnadsrammen til kr 120 000,- + mva så styret får nok handlingsrom til å fatte beslutning rundt dette.

   **Forslag til vedtak:**
   Tidligere vedtatte kostnadsramme til intrastruktur elbillading foreslås økt til totalt kr 120 000,- + mva.
7. **VALG AV TILLITSVALGTE**

**Styret har fram til dette møtet bestått av:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Fredrik Sigmund Sandland | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Leif Jarle Hagen | På valg: 2025 |
| Styremedlem | Stian Søberg | På valg: 2025 |
| Varamedlem | Charlotte Berger-Tangen | På valg: 2026 |

Kandidater til styreverv:
2 styremedlemmer er på valg. Det er uvisst om disse tar gjenvalg, så interessenter til styret bes melde seg senest innen dette punktet behandles på årsmøtet. Gjerne før dersom du ønsker å melde din interesse.

# STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
## Boligsameiet Eplehagen
## org. nr. 914876850

Styret har følgende sammensetning:

| | |
|---|---|
| Styreleder | Fredrik Sigmund Sandland |
| Styremedlem | Leif Jarle Hagen |
| Styremedlem | Stian Soberg |
| Varamedlem | Charlotte Berger-Tangen |

**Kontaktinformasjon**

| | |
|---|---|
| Epostadresse: | boligsameiet-eplehagen@styremail.no |
| Postadresse: | Boligsameiet Eplehagen<br>c/o ECIT NORIAN AS<br>Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo |

**Fakturaadresse**

| | |
|---|---|
| Fakturaadresse epost: | faktura.eiendom@norian.no |
| Fakturadresse post: | Boligsameiet Eplehagen<br>C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning<br>Postboks 299 Alnabru<br>0614 Oslo |

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

**Forretningsfører**

| | |
|---|---|
| Navn: | ECIT NORIAN AS |
| Telefon: | +47 22 91 14 86 |
| Epost: | eiendom@norian.no |

**Revisor**
Sameiet har fra og med årsmøte 2024 valgt bort revisor.

**Forsikring**

| | |
|---|---|
| Forsikringsselskap: | Sparebank 1 Sørøst-Norge |
| Polisenummer: | 4124420 |



**Kommentarer til årsregnskapet for 2024**
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**Opplysninger om styrets arbeid i perioden**
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styret i Boligsameiet Eplehagen





## Årsregnskap for Boligsameiet Eplehagen

Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| Driftsinntekter | | 652 800 | 627 856 | 652 800 | 652 800 |
| Andre inntekter | | 358 | 0 | 0 | 500 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | 1 | **653 158** | **627 856** | **652 800** | **653 300** |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 9 128 | 3 994 | 13 482 | 13 482 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 116 424 | 110 664 | 115 000 | 120 700 |
| Strøm og nettleie | | 10 099 | 12 828 | 10 000 | 10 400 |
| Andre driftskostnader | | 0 | 199 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 304 188 | 247 663 | 121 000 | 167 500 |
| Eksterne tjenester | 3 | 45 171 | 71 576 | 44 740 | 47 500 |
| Forsikringer | | 93 645 | 0 | 95 000 | 103 100 |
| Andre kostnader | 3 | 13 972 | 22 229 | 8 150 | 17 550 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **592 627** | **468 953** | **407 372** | **480 232** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **60 530** | **158 904** | **245 428** | **173 068** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | | **60 530** | **158 904** | **245 428** | **173 068** |
| Finansinntekter | | 0 | 4 882 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 13 317 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **-13 317** | **4 882** | **0** | **0** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **47 213** | **163 786** | **245 428** | **173 068** |
| **Resultat** | | **47 213** | **163 786** | **245 428** | **173 068** |
| **Overført annen egenkapital** | | **168 274** | **163 786** | **0** | **0** |
| **SUM DISPONERT** | | **168 274** | **163 786** | **0** | **0** |

Document ID: 03f7dac8-a830-4f8f-9ff4-66cf1e1710a1



## Balanse

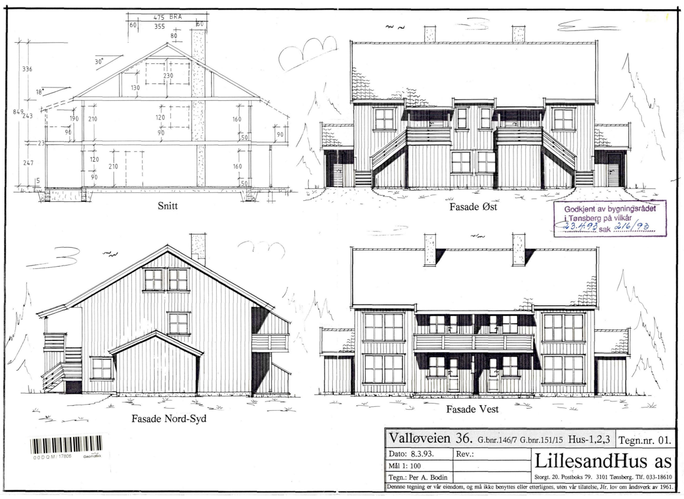
**Boligsameiet Eplehagen**

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Kundefordringer | | 3 223 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 113 564 | 0 |
| **Sum fordringer** | | **116 787** | **0** |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 746 672 | 861 015 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **863 459** | **861 015** |
| **SUM EIENDELER** | | **863 459** | **861 015** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen egenkapital | | 886 290 | 778 546 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **765 229** | **778 546** |
| **SUM EGENKAPITAL** | 5 | **765 229** | **778 546** |
| Leverandørgjeld | | 1 052 | 25 712 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 23 331 | 56 757 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **24 383** | **82 469** |
| **SUM GJELD** | | **24 383** | **82 469** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **789 612** | **861 015** |

OSLO, 30.12.1900 /
Boligsameiet Eplehagen

| | | |
|---|---|---|
| Fredrik Sigmund Sandland | Anniken Hofer Tronrud | Leif Jarle Hagen |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

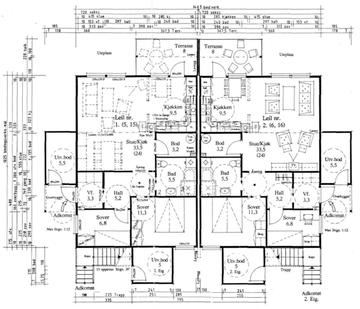
Document ID: 03f7dac8-a830-4f8f-9ff4-66cf1e1710a1




Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
23.11.93 sak 216/93

| Valløveien 36. G.bnr.146/7 G.bnr.151/15 Hus-1,2,3 | Tegn.nr. 01. |
|---|---|
| Dato: 8.3.93. | Rev.: |
| Mål 1: 100 | LillesandHus as |
| Tegn.: Per A. Bodin | Storgt. 20. Postboks 79. 3101 Tønsberg. Tlf. 033-18610 |

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke benyttes eller etterlignes, uten vår tillatelse, Jfr. lov om åndsverk av 1961.



**To livsløpsleiligheter:**
**à- 77m² BRA**

**Bebygget Areal 173m²**

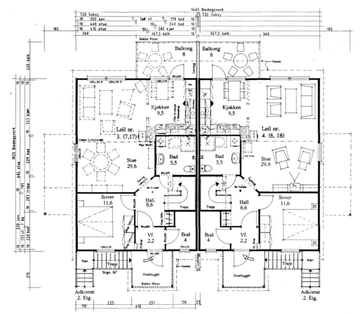
Plan 1. Etg.

| NS.utmåling: | | Husbankutmåling: | |
|---|---|---|---|
| Hovedplan | 7,10 x 10,05= 71,355m² | x 1,0= | 71.355m² |
| Utv. bod | 1,85 x 03,06= 05.661m² | x 0,6= | 3,397m² |
| | BRA 77,016m² | BRA-K | 74,752m² |
| **Avrundet** | **BRA 77m²** | **BRA-K** | **75m²** |

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
23.11.93 sak 216/93

| Valløveien 36. G.bnr.146/7 G.bnr.151/15 Hus-1,2,3 | Tegn.nr. 06. |
|---|---|
| Dato: 8.3.93. | Rev.: |
| Mål 1: 100 | LillesandHus as |
| Tegn.: Per A. Bodin | Storgt. 20. Postboks 79. 3101 Tønsberg. Tlf. 033-18610 |

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke benyttes eller etterlignes, uten vår tillatelse, Jfr. lov om åndsverk av 1961.



**To Leiligheter m/loft**
**à- 110m² BRA**

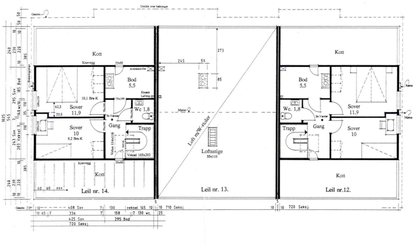
Plan 2. Etg.

| NS.utmåling: | | Husbankutmåling: | |
|---|---|---|---|
| Hovedplan | 7,10 x 10,05= 71,355m² | x 1,0= | 71.355m² |
| Loftsplan | 7,10 x 04,75= 33,725m² | x 0,6= | 20,235m² |
| Utv. bod | 2,41 x 02,15= 05,182m² | x 0,6= | 3,109m² |
| | BRA 110,262m² | BRA-K | 94,699m² |
| **Avrundet** | **BRA 110m²** | **BRA-K** | **95m²** |

| Valløveien 36. G.bnr.146/7 G.bnr.151/15 Hus-1,2,3 | Tegn.nr. 07. |
|---|---|
| Dato: 8.3.93. | Rev.: |
| Mål 1: 100 | LillesandHus as |
| Tegn.: Per A. Bodin | Storgt. 20. Postboks 79. 3101 Tønsberg. Tlf. 033-18610 |

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke benyttes eller etterlignes, uten vår tillatelse, Jfr. lov om åndsverk av 1961.

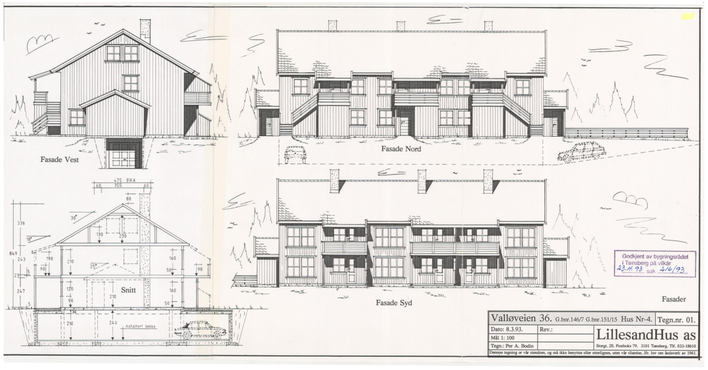
Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
23.11.93 sak 216/93

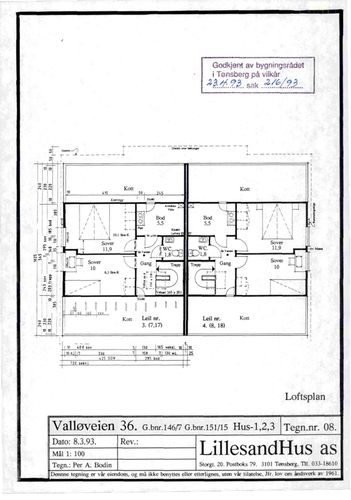


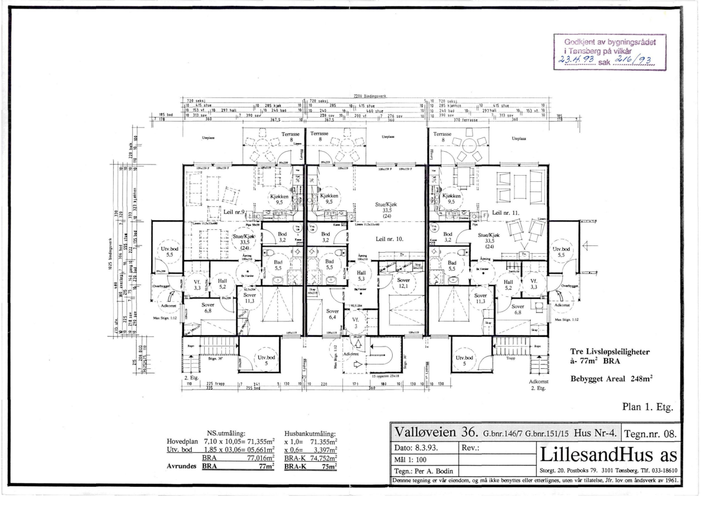
Loftsplan

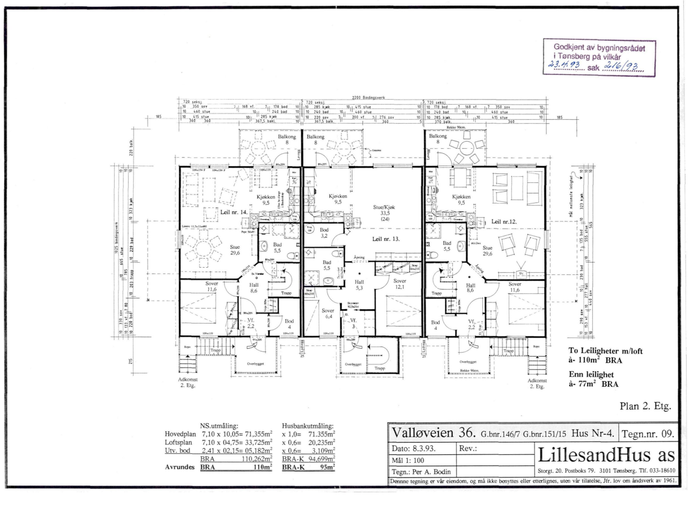
| Valløveien 36. G.bnr.146/7 G.bnr.151/15 Hus-1,2,3 | Tegn.nr. 10. |
|---|---|
| Dato: 8.3.93. | Rev.: |
| Mål 1: 100 | LillesandHus as |
| Tegn.: Per A. Bodin | Storgt. 20. Postboks 79. 3101 Tønsberg. Tlf. 033-18610 |

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke benyttes eller etterlignes, uten vår tillatelse, Jfr. lov om åndsverk av 1961.


Fasade Vest
Fasade Nord
Snitt
Fasade Syd
Fasader
Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår 23.11.93 sak 276/93
Valløveien 36. G.bnr.146/7 G.bnr.151/15 Hus Nr-4. Tegn.nr. 01.
Dato: 8.3.93. Rev.:
Mål 1: 100
Tegn.: Per A. Bodin
LillesandHus as
Storgt. 20. Postboks 79. 3101 Tønsberg. Tlf. 033-18610
Denne tegning er vår eiendom, og må ikke benyttes eller etterlignes, uten vår tillatelse, Jfr. lov om åndsverk av 1961.


Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår 23.11.93 sak 276/93
Loftsplan
Valløveien 36. G.bnr.146/7 G.bnr.151/15 Hus-1,2,3 Tegn.nr. 08.
Dato: 8.3.93. Rev.:
Mål 1: 100
Tegn.: Per A. Bodin
LillesandHus as
Storgt. 20. Postboks 79. 3101 Tønsberg. Tlf. 033-18610
Denne tegning er vår eiendom, og må ikke benyttes eller etterlignes, uten vår tillatelse, Jfr. lov om åndsverk av 1961.


Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår 23.11.93 sak 276/93
Tre Livsløpsleiligheter
à- 77m² BRA
Bebygget Areal 248m²
Plan 1. Etg.
NS.utmåling:
Hovedplan 7,10 x 10,05= 71,355m²
Utv. bod 1,85 x 03,06= 05,661m²
BRA 77,016m²
Avrundes BRA 77m²
Husbankutmåling:
x 1,0= 71,355m²
x 0,6= 3,397m²
BRA-K 74,752m²
BRA-K 75m²
Valløveien 36. G.bnr.146/7 G.bnr.151/15 Hus Nr-4. Tegn.nr. 08.
Dato: 8.3.93. Rev.:
Mål 1: 100
Tegn.: Per A. Bodin
LillesandHus as
Storgt. 20. Postboks 79. 3101 Tønsberg. Tlf. 033-18610
Denne tegning er vår eiendom, og må ikke benyttes eller etterlignes, uten vår tillatelse, Jfr. lov om åndsverk av 1961.


Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår 23.11.93 sak 276/93
To Leiligheter m/loft
à- 110m² BRA
Ens leilighet
à- 77m² BRA
Plan 2. Etg.
NS.utmåling:
Hovedplan 7,10 x 10,05= 71,355m²
Loftsplan 7,10 x 04,75= 33,725m²
Utv. bod 2,41 x 02,15= 05,182m²
BRA 110,262m²
Avrundes BRA 110m²
Husbankutmåling:
x 1,0= 71,355m²
x 0,6= 20,235m²
x 0,6= 3,109m²
BRA-K 94,699m²
BRA-K 95m²
Valløveien 36. G.bnr.146/7 G.bnr.151/15 Hus Nr-4. Tegn.nr. 09.
Dato: 8.3.93. Rev.:
Mål 1: 100
Tegn.: Per A. Bodin
LillesandHus as
Storgt. 20. Postboks 79. 3101 Tønsberg. Tlf. 033-18610
Denne tegning er vår eiendom, og må ikke benyttes eller etterlignes, uten vår tillatelse, Jfr. lov om åndsverk av 1961.

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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






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

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

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

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din.

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

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

**Boligkjøperpakke HYTTE**
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din.

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

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

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

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

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

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

**Forbrukerinformasjon:**

## Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i 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.

**Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE



### Hva må du passe på som selger?

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

### Hva må du passe på som kjøper?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

### Vite mer? Les her!

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

*Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021*



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig 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 rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngis med en frist som beskrevet er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngått 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 avsås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 28260284
**Adresse:** Seljeveien 5 C, 3151 TOLVSRØD
**Betegnelse:** GNR 146, BNR 7, snr 13 i Tønsberg kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

www.partners.no