PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

OLSRØDSVINGEN 64

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter

Ordensregler

Tegninger

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Kart - bebyggelsesplan del av Olsrød

Best. til bebyggelsesplan for Olsrød

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Olsrødsvingen 64 , 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 149, bnr. 176, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1720 **Eiendomsverdi ref nr:** KG1764

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha 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

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

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

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 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

1/2 part av en vertikaldelt tomannsbolig. Oppført i tre over støpt betongplate fra 2011.
Boligen består av to etasjer og kaldloft.
Boligen fremstår med normal standard som er bygget etter dagens byggeskikk og standard.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Utvendig kledning har normal bruksslitasje og vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Grunnet manglende adkomst på loftet, er vurderinger kun foretatt fra loftsluke og det vil kunne være forhold som ikke er avdekket.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyl. Veggene har malte plater og spilevegg. Innvendige tak har himlingsplater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.
Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, elektrisk gulvvarme i deler av 1. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder/faktura.
Veggene har fliser. Taket har spile panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i dusjhjørne og hull er tatt i garderobe på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Ventilator med kullfilter.
Det anbefales på generelt grunnlag ventilasjon med utlufting, men i flermannsboliger blir det ofte valgt ventilatorer med filter da det ikke er lov med utlufting grunnet fare for brannspredning.
Det er i dette tilfelle valgt ventilator med kullfilter, og det vurderes som en tilfredsstillende løsning da det er annen ventilasjon fra kjøkkenet i tillegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje.
Innredet med servant, toalett og uttak for vaskemaskin med sluk i gulv.
Belegg på gulv, malte plater på vegger og spiler i innvendig tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)/kobber. Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenerende tiltak er fra 2011.
Bygningen har ringmur med støpt plate.
Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, belegningsstein, asfalt og prydbusker/hekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

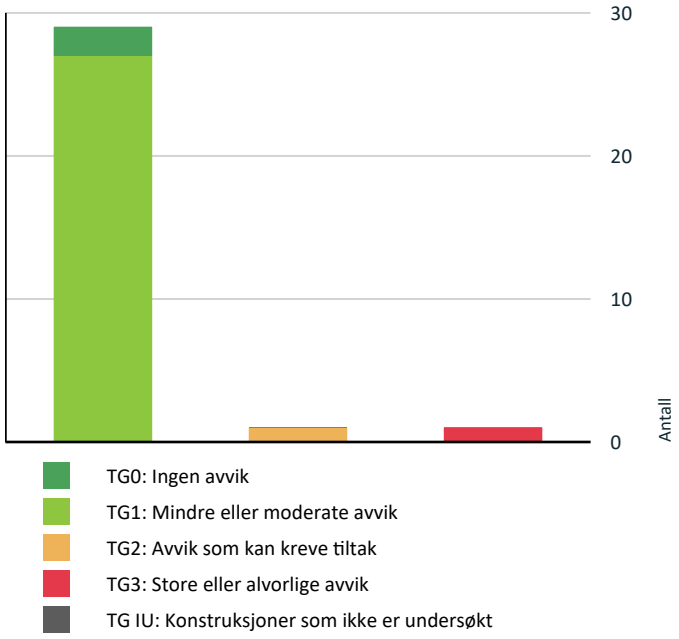
Garasje

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

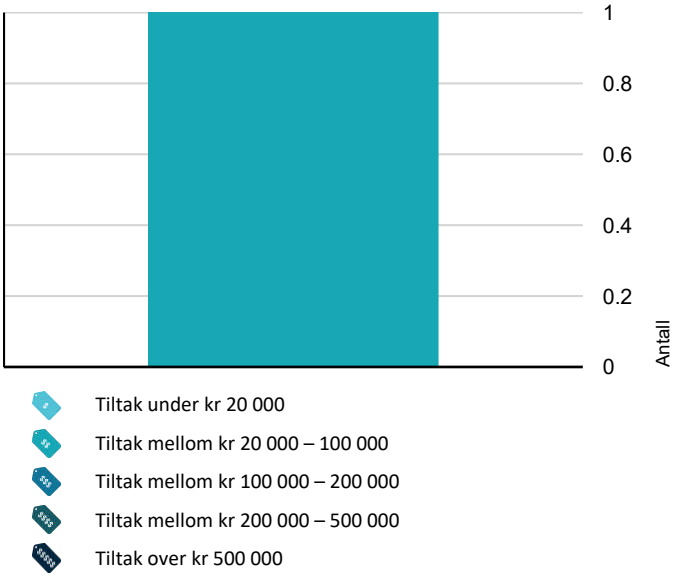
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for person/husdyr- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Utvendig kledning har normal bruksslitasje og vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Grunnet manglende adkomst på loftet, er vurderinger kun foretatt fra loftsluke og det vil kunne være forhold som ikke er avdekket.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Balkong 2. etasje

Beskrivelse

Tradisjonell balkong for byggets art og tid, utført i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasse 1. etasje

Beskrivelse

Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyl. Veggene har malte plater og spilevegg. Innvendige tak har himlingsplater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, elektrisk gulvvarme i deler av 1. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder/faktura.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



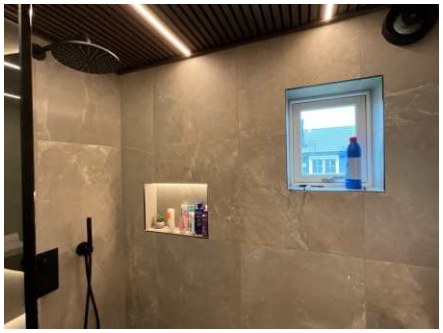
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har spile panel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill i dusjhjørne og hull er tatt i garderobe på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter.
Det anbefales på generelt grunnlag ventilasjon med utlufting, men i flermannsboliger blir det ofte valgt ventilatorer med filter da det ikke er lov med utlufting grunnet fare for brannspredning.
Det er i dette tilfelle valgt ventilator med kullfilter, og det vurderes som en tilfredsstillende løsning da det er annen ventilasjon fra kjøkkenet i tillegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.
Innredet med servant, toalett og uttak for vaskemaskin med sluk i gulv.
Belegg på gulv, malte plater på vegger og spiler i innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig siden tanken fungerer i dag, men skader kan oppstå på eldre tanker.

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 elektrovirksomhet, 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 elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med enkelte oppgraderinger gjennom årene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Spotter er montert av faglært familiemedlem.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende tiltak er fra 2011.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, belegningsstein, asfalt og prydbusker/hekk.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2011. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2011. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

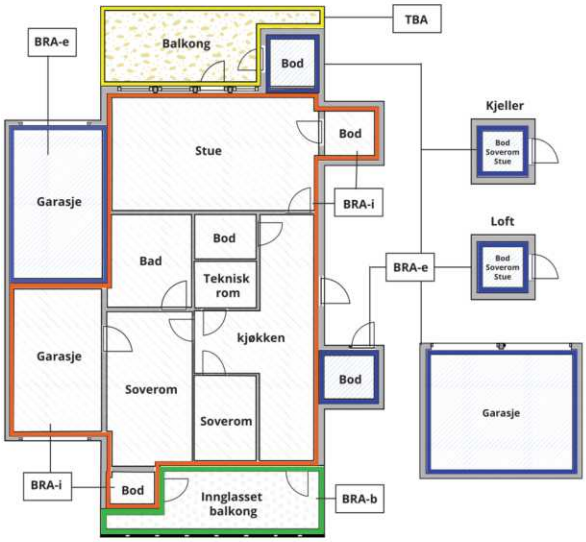
Hva er måleverdig areal?

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





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

Internt bruksareal **(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 boder
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 kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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

Tomannsbolig

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)
1. Etasje	55	5		60	34		60
2. Etasje	54			54	6	1	55
Loft							
SUM	**109**	**5**			**40**	**1**	**115**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, toalettrom	Bod	
2. Etasje	3 soverom, bad, gang		
Loft	Kryploft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Emma Christina Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	149	176		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Olsrødsvingen 64

Hjemmelshaver
Myhre Emma Christina, Myhre Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt på Tolvsrød med kort avstand til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	
3	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

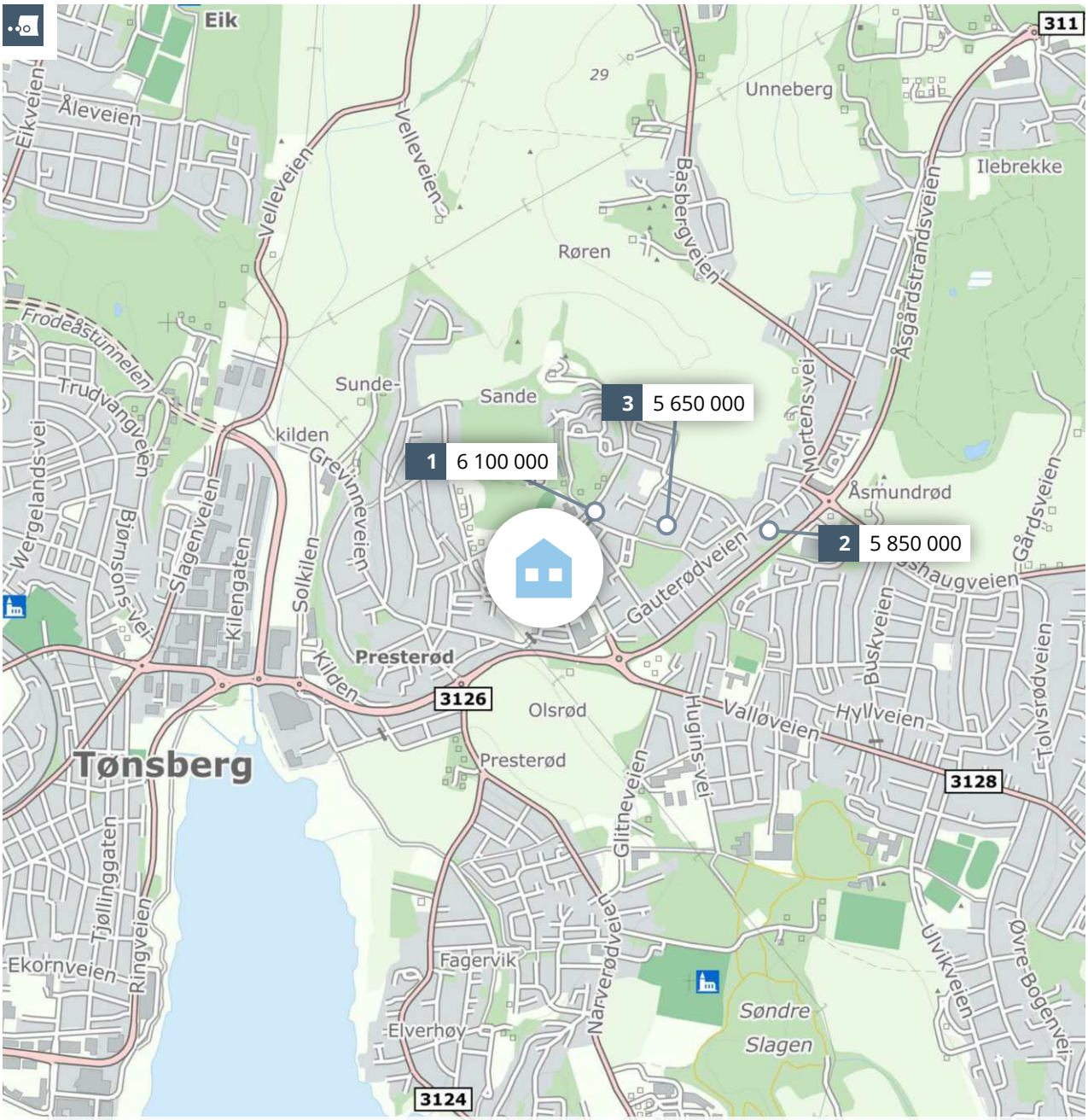
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KG1764

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

OLSRØDSVINGEN 64

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christoffer Janås Fischer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olsrødsvingen 64, 3150 TOLVSRØD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 149 BNR 176 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Sande

Verdivurdert til

5 340 000

-	5 340 000	48 991
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	21 m²	- m²	40 m²	- m²	- m²
Tomt					5 983 m²	
Byggeår					2011	

Fellesutgifter	1 250
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandeveien 27 A 108 m² 2020 396 m² 3 sov	20.06.2025	6 200 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**56 481**
2 Gauterødveien 43 C 112 m² 2017 932 m² 3 sov	12.02.2024	5 200 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**52 232**
3 Anders Skjolds vei 27 114 m² 2018 242 m² 4 sov	08.09.2024	5 650 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**49 561**

Velkommen til Olsrødsvingen 64 – en moderne og gjennomført halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan. Boligen er omfattende oppgradert i perioden 2024–2026, med stilrene farge- og materialvalg.

Boligen byr på en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning med godt lysinnslipp og peisovn. Kjøkkenet fra 2024 har integrerte hvitevarer, barløsning og god oppbevaringsplass. Badet ble oppusset i 2024 og har store fliser, regnfallsdusj og spiletak med integrert belysning.

Boligen har fire soverom, nytt vaskerom med toalett, samt gode garderobeløsninger. Teknisk er boligen oppgradert med balansert ventilasjon, gulvvarme i hele 1. etasje, sentralstøvsuger og smartlås.

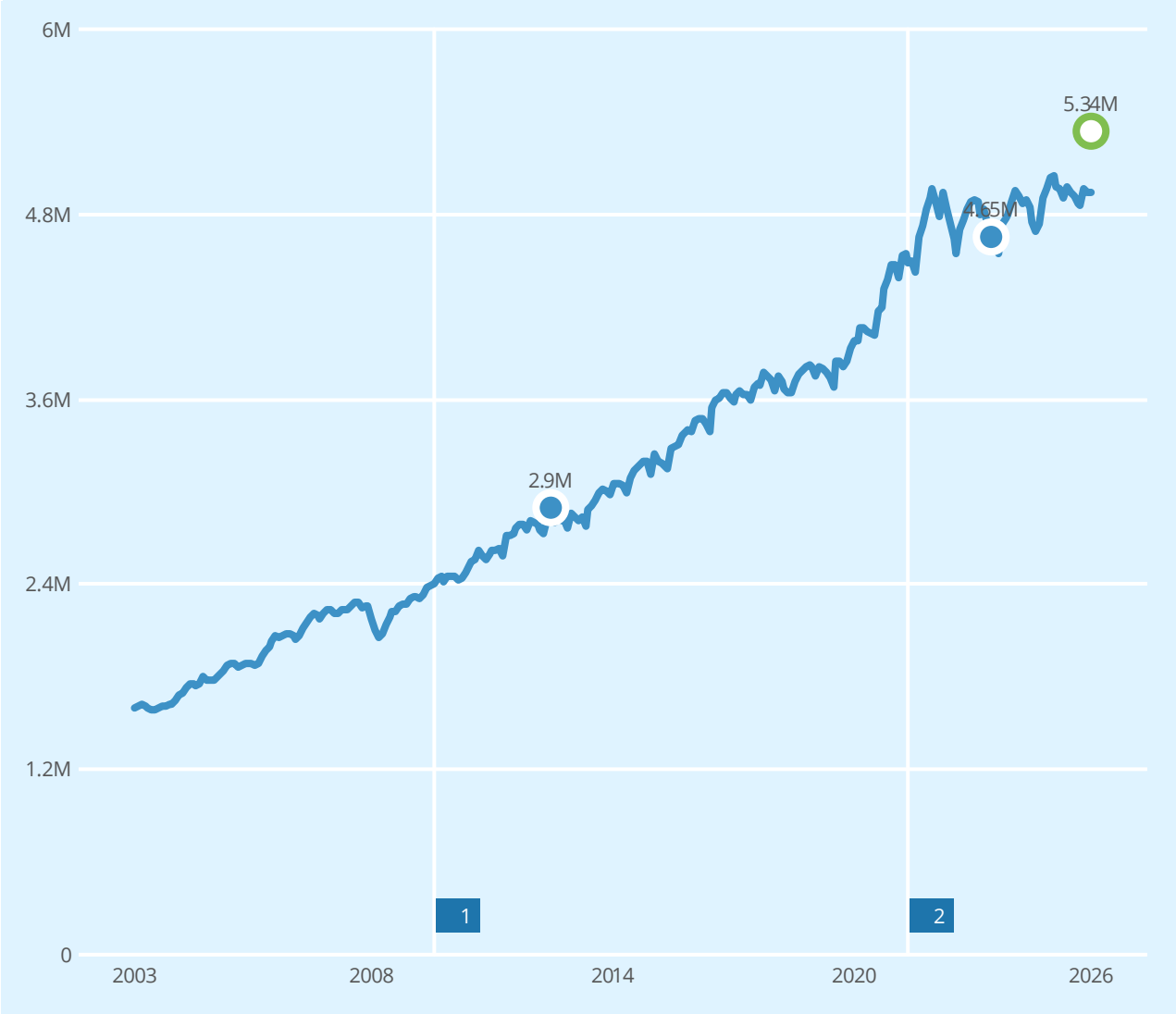
Uteområdet er oppgradert med solrike soner, inkludert vestvendt terrasse og balkong. Garasje med elbillader og utvendig bod medfølger.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.09.2023	02.10.2023	28.11.2023	4 600 000	4 650 000	0	4 650 000	3
25.01.2013	04.02.2013	25.02.2013	2 850 000	2 900 000	0	2 900 000	
19.11.2010		19.11.2010	-	2 555 427	-	2 555 427	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

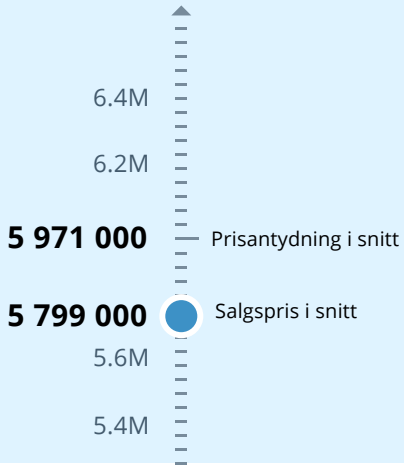
4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i 3150 TOLVSRØD nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 3150 TOLVSRØD siste 12 mnd

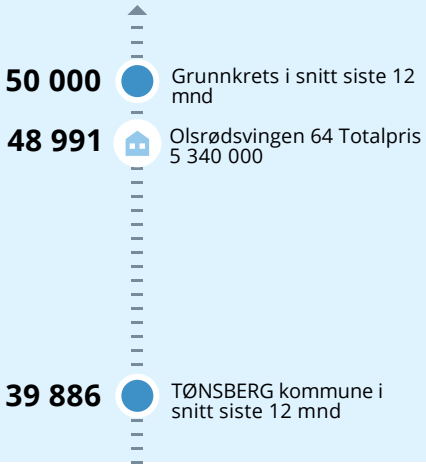
10
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
61
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emma Christina Myhre	Stian Myhre

Gateadresse
Olsrødsvingen 64

Poststed	Postnr
TOLVSRØD	3150

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260048

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- T-F Bygg totalrenoverte badet i 2.etasje med alt nytt i 2024. Store fliser, vegghengt toalett, regndusj og dobbel servant. Alt nytt elektrisk ifm dette.
Arbeid utført av	T-F Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt nytt fra bunn. Ny membran, nytt purus-sluk i dusj og nye vann- og aløpstilkoblinger til dobbel servant og toalett

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	- Det ble oppdaget en rørskjøt på avløpsavluftingen på loftet som var av feil type og som tok inn vann fra luftehatten. Recover og takstmann var på befaring via Tryg Forsikring. Egeninnsats: Fuktig isolasjon på loftet ble byttet, det aktuelle stedet er tørket - og skjøten er byttet til rett type i samråd med autorisert rørlegger. Arbeidet er dokumentert med resultater fra fuktmåler og bilder. Det er ikke observert noe utettheter i etterkant.
Arbeid utført av	Recover

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen tilfeller ifm utpakking av nye møbler og pappesker

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Nytt bad, kurser til nytt kjøkken i 2024, elbil-lader montert i garasje i 2024. Nye stikk og dimmere generelt i boligen. - Spotter i 1. og 2. etasje samt ny moderne termostat på vaskerom er installert av familiemedlem som er faglært elektriker.
Arbeid utført av	T-F Bygg, Fjorden Elektro og Per Johansen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260048

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader montert på vegg i garasjen i 2024, av Per Johansen AS

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vedlikehold av pipe: byttet pipemansjett

Arbeid utført av: STK service AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260048

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Christina Myhre	8b36b24d9e9e833dd5b7 0afba3d247b1d62aaf3c	27.03.2026 07:07:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Myhre	4fe43c4d84ab5f595dba0 eb2ed6f0893a02b2c8a	25.03.2026 09:17:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260048

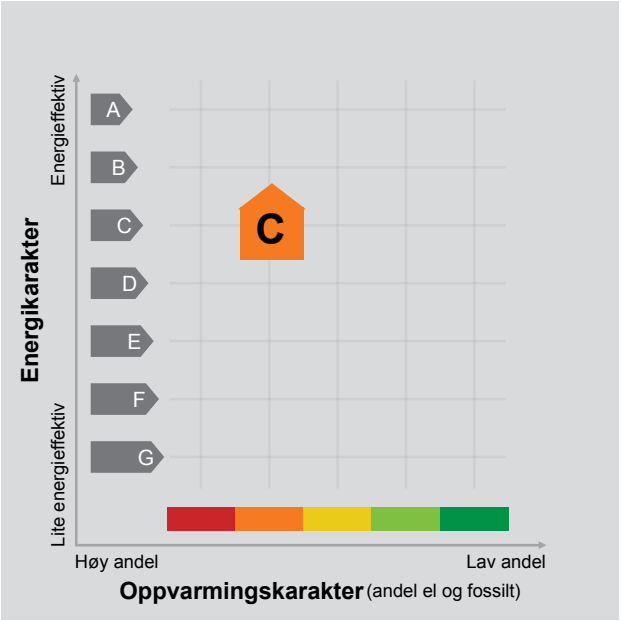
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Olsrødsvingen 64
Postnummer	3150
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	176
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300134232
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9ab30189-b5ad-4c4c-aea3-e18278c09621
Dato	18.09.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olsrødsvingen 64
Postnummer: 3150
Sted: TOLVSRØD
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0101
Dato: 18.09.2023 18:13:29
Energimerkenummer: 9ab30189-b5ad-4c4c-aea3-e18278c09621

Kommunenummer: 3803
Gårdsnummer: 149
Bruksnummer: 176
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300134232

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Vedtekter
for sameiet Olsrødsvingen sør
gårdsnummer 149, bruksnummer 176

Vedtatt i årsmøte 17.10.18
i henhold til lov om eierseksjoner 16.06.2017.

1. Navn og formål

Sameiets navn er Olsrødsvingen Sør, og har gårdsnummer 149 og bruksnummer 176. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.10.2010.

Sameiet består av 18 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gårdsnummer 149, bruksnummer 176 i Tønsberg kommune med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjoner skal være medlemmer i sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Seksjonseierne har garasjeikke forkjøps- eller innløsningsrett i henhold til Lov om sameige av 18.06.1965.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameier, jfr. Ordensreglene.

Seksjoner i vertikaldelt tomannsbolig og i firemannsboliger i både 1. og 2. etasje vil få tinglyst tilleggsdel bygning i form av garasje/garasjetomt.

Alle seksjoner i 1. etasje vil få eksklusiv disposisjonsrett på utearealer som naturlig tilfaller den enkelte seksjon i henhold til eget situasjonskart PD50-13163, som er undertegnet av alle sameierne, der de enkelte arealer er avmerket med egen skravur og farge. Endringer i denne disposisjonsretten krever at samtlige eiere samtykker i dette.

3. Vedlikehold

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (§32 i lov om eierseksjoner)

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.

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

Seksjonseiere i énmannsboliger har et eget ansvar når det gjelder utskifting av sluk, vinduer og ytterdører tilknyttet deres seksjon. Det samme gjelder reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt i disse sakene.

Seksjonseiere i to- og firemannsboliger avtaler seg imellom hvordan vedlikeholdsplikten fordeles på sluk, vinduer, ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Sameiet har ingen vedlikeholdsplikt i disse sakene.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

3.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (§33 i lov om eierseksjoner)

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. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4. Felleskostnader (§29 i lov om eierseksjoner)

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dersom ikke en annen fordelingsnøkkel er avtalt.

Vedlikeholdskostnader til uteoppholdsareal fordeles likt mellom seksjonseierne. Når det gjelder forsikring tegner hver seksjon dette selv, med unntak av styreforsikring, som betales av felleskostnadene. For firemannsboligene er det egen kollektiv avtale på forsikring.

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.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

5. Forsikringer

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for at sin bruksenhet/seksjon til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Villaforsikring bør tegnes for eneboliger samt vertikaldelte tomannsboliger. For bolig med tre eller flere leiligheter må det tegnes en felles huseierforsikring. Slik forsikring må forevises styret innen seks måneder etter innflytting.

Den enkelte sameier er selv også ansvarlig for å tegne forsikring for sitt innbo og løsøre.

6. Vedlikeholdskonto

Årsmøtet kan avsette konto til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter eller andre tiltak på fellesområdet. De beløp som seksjonseierne skal innbetale innkreves sammen med felleskostnader.

Disponering av vedlikeholdskonto krever 2/3 flertall i årsmøtet.

7. Årsmøtet (§§ 40 – 53 i lov om eierseksjoner)

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet skal behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

8. Styret (§§ 54 – 60 i lov om eierseksjoner)

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer som bor i sameiet kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket

ferdigstillelse av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.
Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. Mislighold (§§ 38 og 39 i lov om eierseksjoner)

9.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

9.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, eller seksjonseier bryter sameiets ordensregler, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

10. Forretningsfører (§61 i lov om eierseksjoner)

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

11. Regnskap (§64 i lov om eierseksjoner)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

12. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

Ordensregler
for sameiet Olsrødsvingen sør
gårdsnummer 149, bruksnummer 176

Vedtatt i årsmøte 17.10.18.

1. Generelt

Formålet med ordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Alle henvendelser til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Sameiere plikter til enhver tid å rette seg etter gjeldende ordensregler.

Endringer av ordensregler skjer ved alminnelig flertall

2. Trafikk på sameiets område

Ved kjøring med motorkjøretøy på sameiets område, må det utvises den aller største forsiktighet av hensyn til lekende barn. Maksimum hastighet er **gangfart**.

3. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i henhold til eget situasjonskart PD50-13163. Parkering utenom anviste plasser kan medføre borttauing for eierens regning.

Det er ikke tillat å parkere foran garasjeporter på frittliggende garasjer.

Parkering/hensetting av uregistrerte kjøretøyer på sameiets område er ikke tillatt.

Parkering/hensetting av campingvogner, båter, tilhengere og annet er ikke tillatt på sameiets område utover tildelte parkeringsplasser. Parkeringsplassens størrelse skal ikke overskrides.

4. Dugnad

Styret innkaller til dugnad en gang per år for fellesområdene. Innkallelse skjer i god tid. Dersom man blir forhindret fra deltagelse skal styret kontaktes på forhånd, slik at alternative arbeidsoppgaver kan utføres. Ved fravær på dugnad, eller ved mangelfull utførelse av avtalte oppgaver, belastes den enkelte med kr 500.- som går inn på vedlikeholdskontoen.

5. Avfallshåndtering

Avfallsbeholderne på eiendommen skal brukes. Avfallet **SKAL** sorteres på matavfall, papir, plast, metall/glass og restavfall.

Ved store mengder avfall (alt utover vanlig husholdningsavfall), skal den enkelte sameier selv kjøre dette til godkjent mottak.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på ordensreglene. Dersom en sameier forsøker å kaste avfall som av ulike grunner ikke blir hentet av Vesar, er det sameiers ansvar å fjerne dette fra fellesarealer hurtigst mulig.

Gå inn på www.vesar.no for å finne informasjon om dine hentetidspunkter samt annen relevant informasjon.

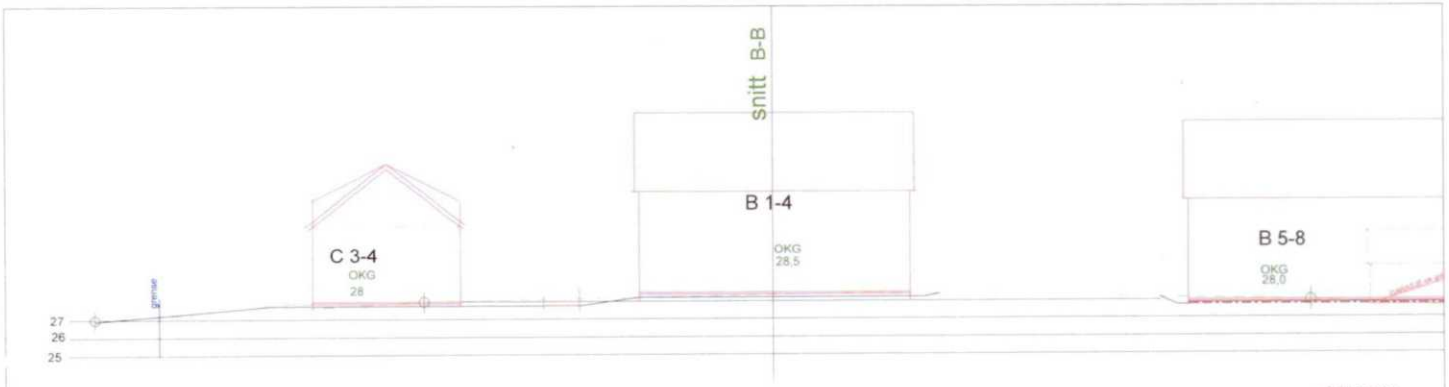
6. Utelys

Alle sameiere plikter å ha fungerende utelys på boligene, og ha disse påslått til enhver tid når det er mørkt.

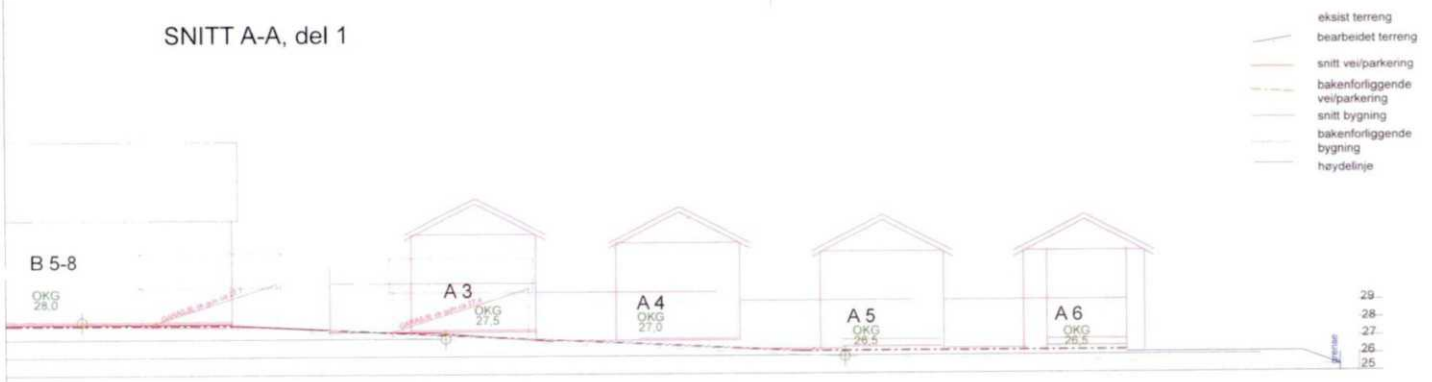
7. Støy og nattero

Om natten, søndag til torsdag, mellom kl. 23.00 og 08.00, samt på helligdager, skal ikke støy fra verktøy, musikkstøy eller annen sjenerende støy forekomme. Fredag og lørdag, samt natt til helligdag, ro mellom kl. 00.00 – 08.00. Fester skal varsles naboer i god tid.

Klager på støy rettes til støyende beboere ved henvendelse. Hvis ikke dette hjelper, skal klager rettes til styret på dagtid, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlige for at disse etterlever husordensreglene.



SNITT A-A, del 1

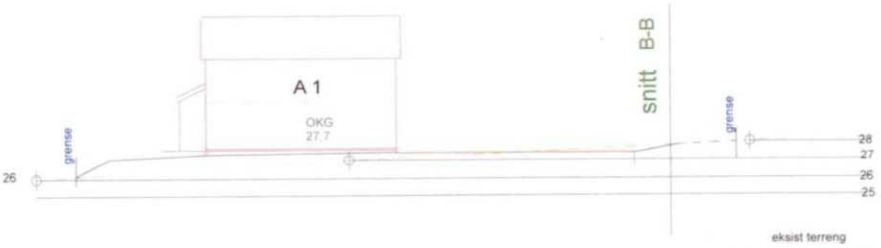


SNITT A-A, del 2

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S				
Byggadresse: OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176				
MÅL: 1:200 / A3	Type: terr., snitt		Tegn.nr. P50-13163	Blad 2
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 05.02.10		

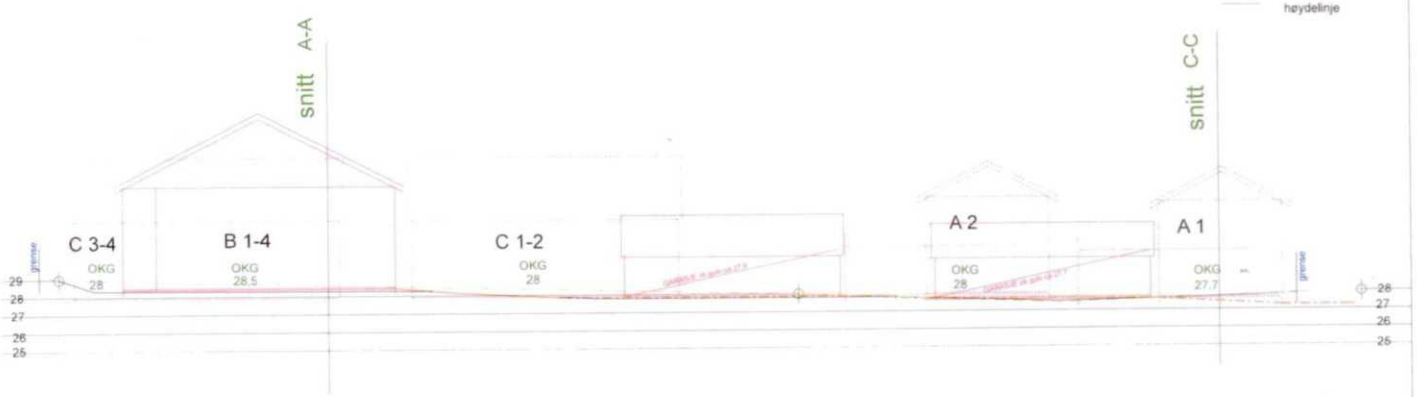
©Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10



SNITT C-C

eksist terreng
bearbeidet terreng
snitt vei/parkering
bakenforliggende vei/parkering
snitt bygning
bakenforliggende bygning
høydelinje



SNITT B-B

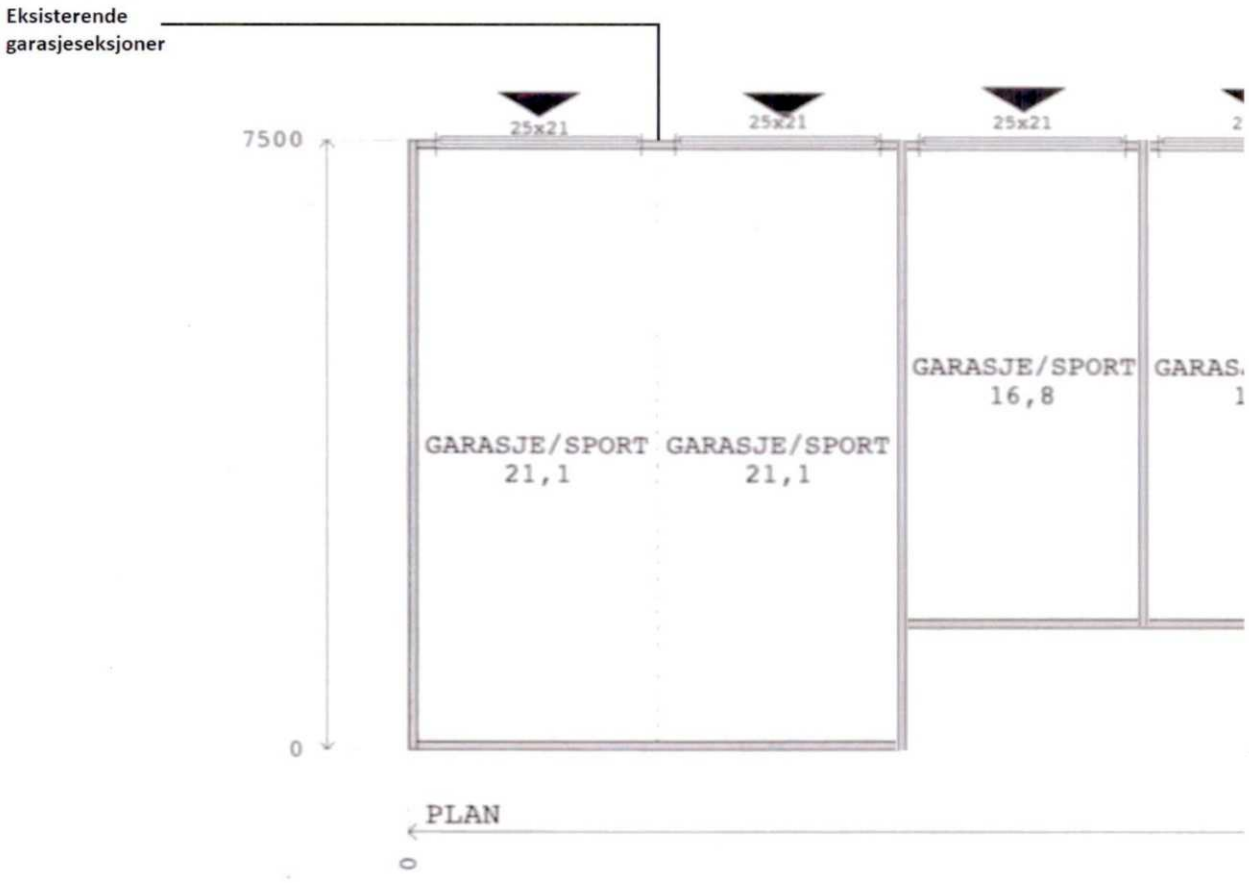
Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S

Byggadresse: OLSRØDSVINGEN
TØNSBERG GBNR: 149/176

MÅL 1:200 i A3	Type: terr. snitt		Tegn.nr: P50-13163	Blad: 3
Utg.d:	Sign: BRF	Dato: 05.02.10		

©Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

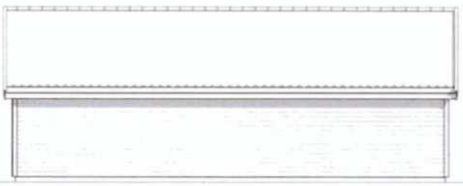
BLINK HUS
Tønsberg
Burøfveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10


Eksisterende
garasjeseksjoner
25x21
25x21
25x21
7500
GARASJE/SPORT
21,1
GARASJE/SPORT
21,1
GARASJE/SPORT
16,8
0
PLAN
0

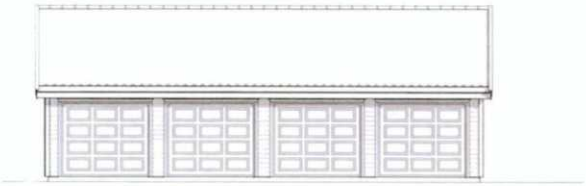
TYPE B 1-4



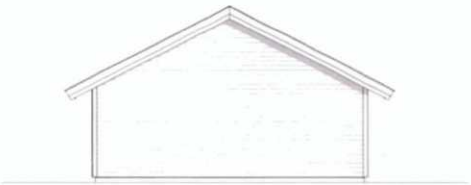
FASADE MOT:NORD



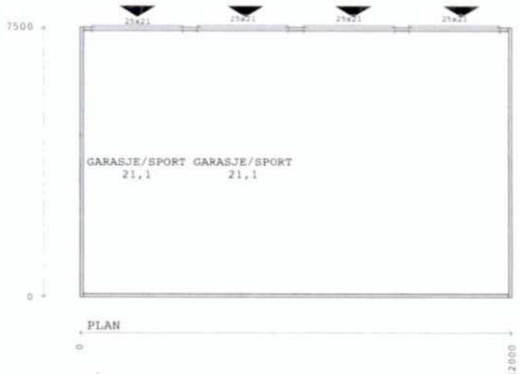
FASADE MOT: ØST

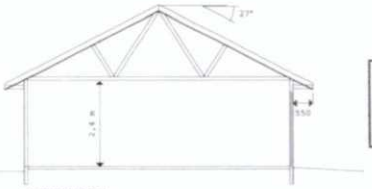


FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD





HOVEDSNITT

01N00 76477
Nytt dokument

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/03-10 DFUB-sak 128/10

BYA	90,0 m2
Bygningens PLAN	BRA 86,0 m2

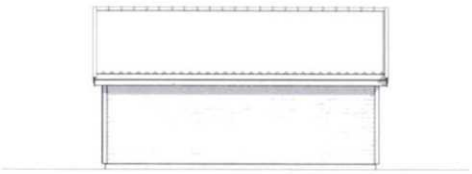
AK Gruppen
ARKITEKT OG KONSULENTGRUPPEN AS

Tiltakshaver	RINGEN EIENDOM A.S			
Byggadresse	OLSRØDSVINGEN, 149/176, TØNSBERG KOMMUNE			
Mål 1:100	Type GARASJER		Tegn.nr P50-13163 G	Blad 1
Ufg.p.	Sign. HTG	Dato 21.01.10		

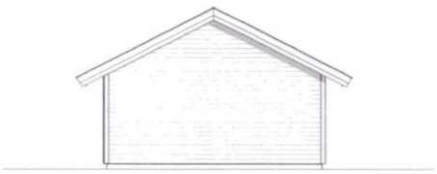
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg
Buroftveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10

TYPE B 5/7



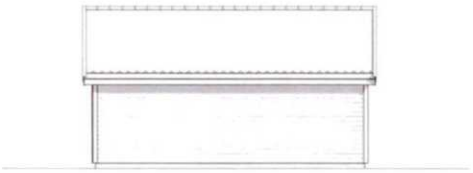
FASADE MOT:SYD



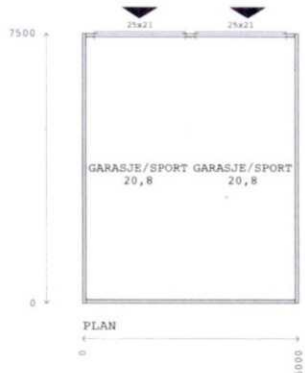
FASADE MOT: VEST



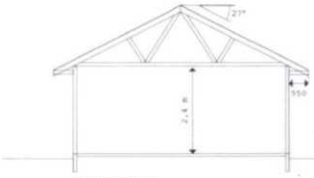
FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: NORD



PLAN



HOVEDSNITT

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/03-10 DFUB-sak 128/10

BYA	45,0 m2
Bygningens BRA PLAN	42,3 m2

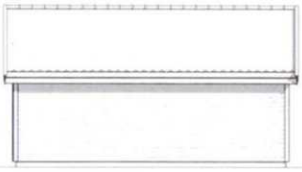
AK Gruppen

Tiltakshaver	RINGEN EIENDOM A.S			
Byggadresse	OLSRØDSVINGEN, 149/176, TØNSBERG KOMMUNE			
Mål: 1:100	Type: GARASJER		Tegn.nr: P50-13163 G	Blad: 1
Utg.p.	Sign.: HTG	Dato: 21.01.10		

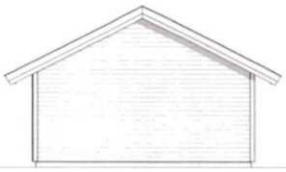
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg
Bueløveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 Faks 33 35 98 10

TYPE B 6/8



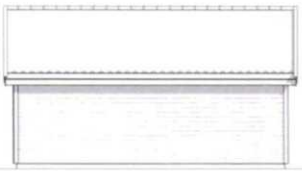
FASADE MOT:NORD



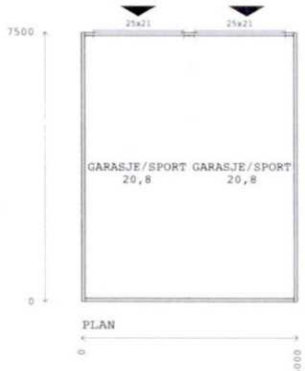
FASADE MOT: ØST

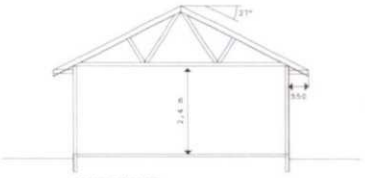


FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD





HOVEDSNITT

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/03-10 DFUB-sak 128/10

BYA	45,0 m2
Bygningens BRA PLAN	42,3 m2

AK Gruppen

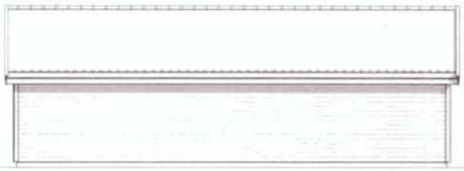
Tiltakshaver: RINGEN EIENDOM A.S				
Byggadresse: OLSRØDSVINGEN, 149/176, TØNSBERG KOMMUNE				
Mål: 1:100	Type: GARASJER		Tegn.nr: P50-13163 G	Blad: 1
Utg.p.	Sign.: HTG	Dato: 21.01.10		
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.				

BLINK HUS
Tønsberg
Burolveien 2, 3116 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 Faks 33 35 98 10

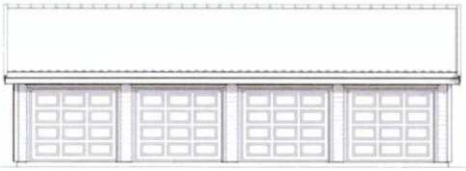
TYPE C 1-4



FASADE MOT:NORD



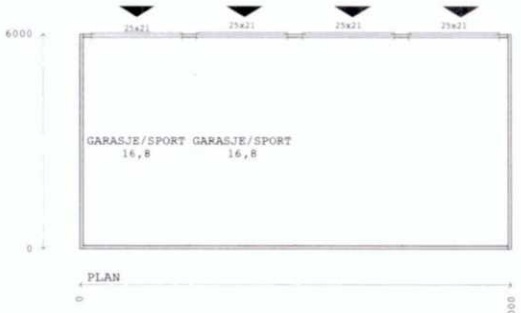
FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD



PLAN



HOVEDSNITT

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/03.10 DFUB-sak 128/10

BYA	72,0 m2
Bygningens PLAN BRA	68,4 m2

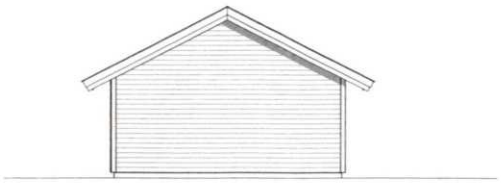
AK Gruppen

Tiltakshaver	RINGEN EIENDOM A.S			
Byggadresse	OLSRØDSVINGEN, 149/178, TØNSBERG KOMMUNE			
Mål: 1:100	Type: GARASJER		Tegn.nr. H50-14386 G	Blad 1
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 21.01.10		

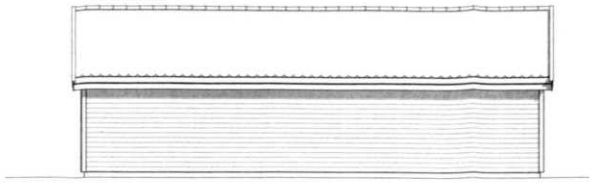
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg
Burofveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf. 33 35 98 00 Faks 33 35 98 10

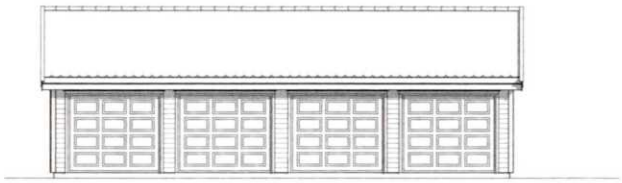
TYPE C 1-4



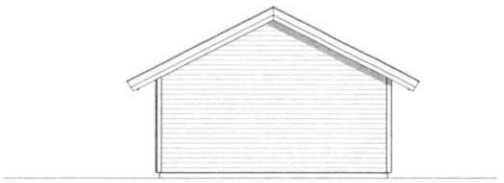
FASADE MOT:NORD



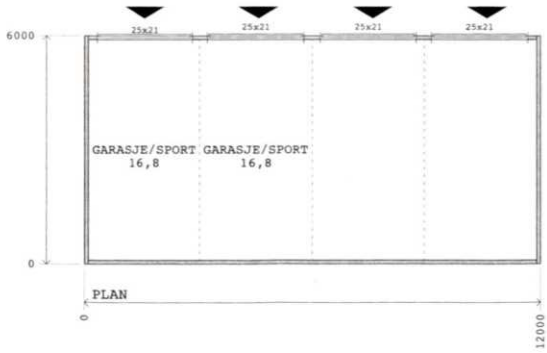
FASADE MOT: ØST

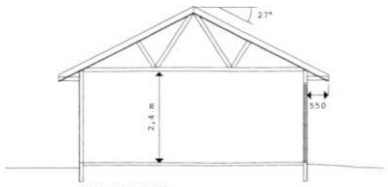


FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD





HOVEDSNITT

0 1 N 2 Y : 76570
Nytt dokument

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/03.10 DFUB-sak 128/10

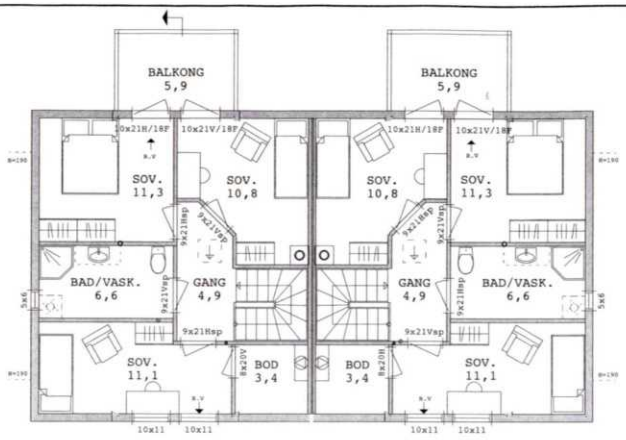
BYA	72,0 m2
Bygningens PLAN	BRA 68,4 m2

AK Gruppen
ARKITEKT OG KONSULENTGRUPPEN AS

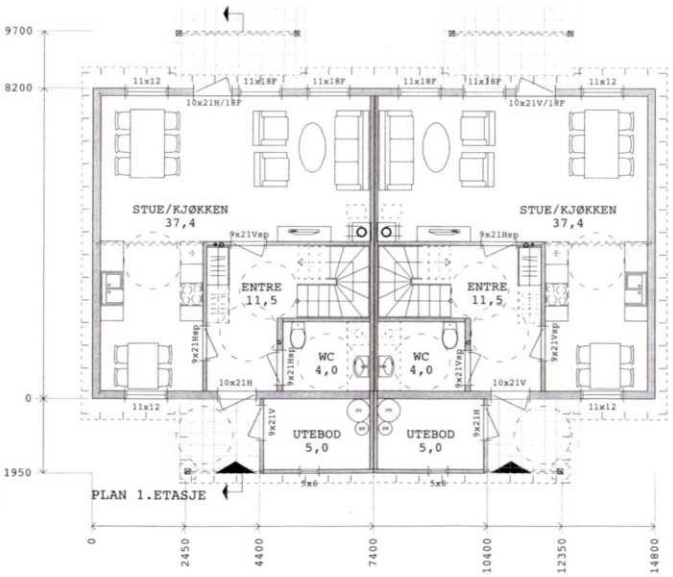
Tiltakshaver	RINGEN EIENDOM A.S			
Byggadresse	OLSRØDSVINGEN, 149/176, TØNSBERG KOMMUNE			
Mål 1:100	Type GARASJER		Tegn.nr. H50-14386 G	Blad 1
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 21.01.10		
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

BLINK HUS
Tønsberg
Burolveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10

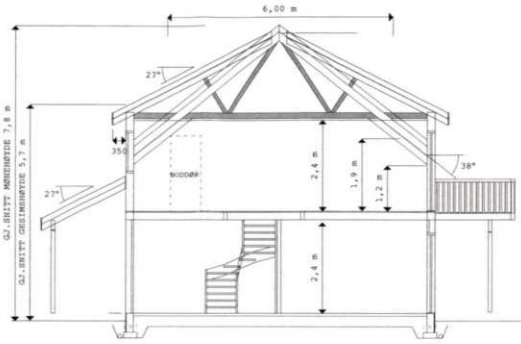
TYPE C 1-2 OG 3-4



PLAN 2.ETASJE



PLAN 1.ETASJE



HOVEDSNITT

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/03-10 DFUB-sak 128/10

BYA bolig	156,9 m2

Bygningens	BRA
PLAN 1.ETJ	64,8 m2
PLAN 2.ETJ	50,6 m2
OVERBYGD. AR.	2,8 m2
SUM	118,2 m2

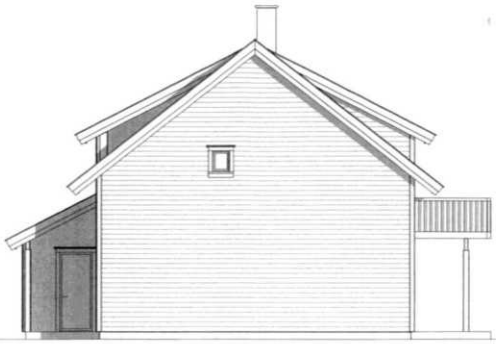
A Gruppen
ARKITEKT OG KONSULENTGRUPPEN AS

Tiltakshaver	RINGEN EIENDOM A.S		
Byggadresse	OLSRØDSVINGEN 149/176 TØNSBERG KOMMUNE		
Mål. 1:100	Type 2-mannsBOLIG	Tegn.nr. P50-14386	Blad 1
Utg.p.	Sign. HTG	Dato 21.01.10	

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg
Burøtveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10

TYPE C 1-2 OG 3-4



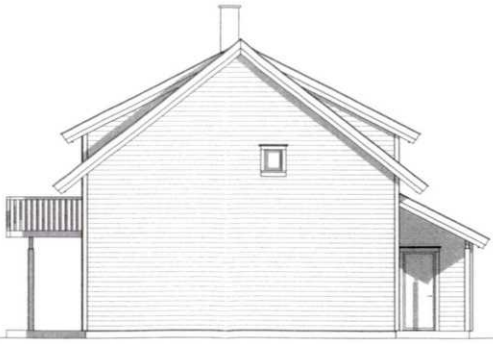
FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/03-10 DFUS-sak 128/10

FREMTIDIG TERRENG _____
EKSISTERENDE TERRENG ----------

AK Gruppen
ARKITEKT OG KONSULENTSELSKAP AS

Tiltakshaver	RINGEN EIENDOM A.S				
Byggadresse	OLSRØDSVINGEN 149/176 TØNSBERG KOMMUNE				
Mål. 1:100	Type	2-manns BOLIG		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. HTG		Dato 21.01.10	P50-14386	2

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg
Burøveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Vedrana Lozancic
Direkte telefon:

JpID: 23/14279

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
01.02.2023	167/23

Anette Malme
Olsrødsvingen 64
3150 TOLVSRØD

Olsrødsvingen 62 og 64 - 149/176 - garasjeseksjoner - ferdigattest

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

Tiltakshaver: Kristoffer Brekke, Olsrødsvingen 62, 3150 TOLVSRØD
Silje Berntsen, Olsrødsvingen 62, 3150 TOLVSRØD
Anette Malme, Olsrødsvingen 64, 3150 TOLVSRØD

Gårdsnr.	**Bruksnr.**
149	176

Bygningsnummer:	301160701	
Bruksenhet:	Unummerert	
Bygningstype:	Garasje	
Tiltakstype:	Nybygg/tilbygg	
Arkivsaksnummer:	21/9408	
Vedtaksnummer:	DPB 1392/21	Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
	DPB 148/23	Ferdigattest (utgår)
	DPB 167/23	Ferdigattest

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	01.02.2023	Vedrana Lozancic *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 11/41510
Arkiv: GBR-0149/0176
Deres ref.:

Dato: 12.12.2011

BLINK-HUS TØNSBERG AS
Burotveien 2

3118 TØNSBERG

Olsrødsvingen 64 - 0149/0176 - Del av 2-mannsbolig - Ferdigattest

Tiltakshaver:	RINGEN EIENDOM AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG	Gbnr: 0149/0176////, 149/176/0//0/
Søker:	BLINK-HUS TØNSBERG AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG	

Gbnr.	:	149/176
DFUB-sak	:	128/10
Jnr.	:	10/8058
Bygningsnr.	:	300134232
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	Del av tomannsbolig

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Dorthe Dohrn Ellefsen
saksbehandler

Kopi til:
RINGEN EIENDOM AS Burotveien 2 3118 TØNSBERG
Intern kopi: Geodata
Bydrift
Brannsjefen

01 N 2 T / 76565
Nytt dokument

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75

Vår ref.: 11/41508
Arkiv: GBR-0149/0176
Deres ref.: SØK

Dato: 12.12.2011

BLINK-HUS TØNSBERG AS
Burotveien 2

3118 TØNSBERG

Olsrødsvingen 62 - 0149/0176 - del av 2-mannsbolig - Ferdigattest

Tiltakshaver:	RINGEN EIENDOM AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG	Gbnr: 0149/0176////, 149/176/0//0/
Søker:	BLINK-HUS TØNSBERG AS	Burotveien 2	3118	TØNSBERG	

Gbnr.	:	149/176
DFUB-sak	:	128/10
Jnr.	:	10/8058
Bygningsnr.	:	300134252
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	Del av tomannsbolig

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Dorthe Dohrn Ellefsen
saksbehandler

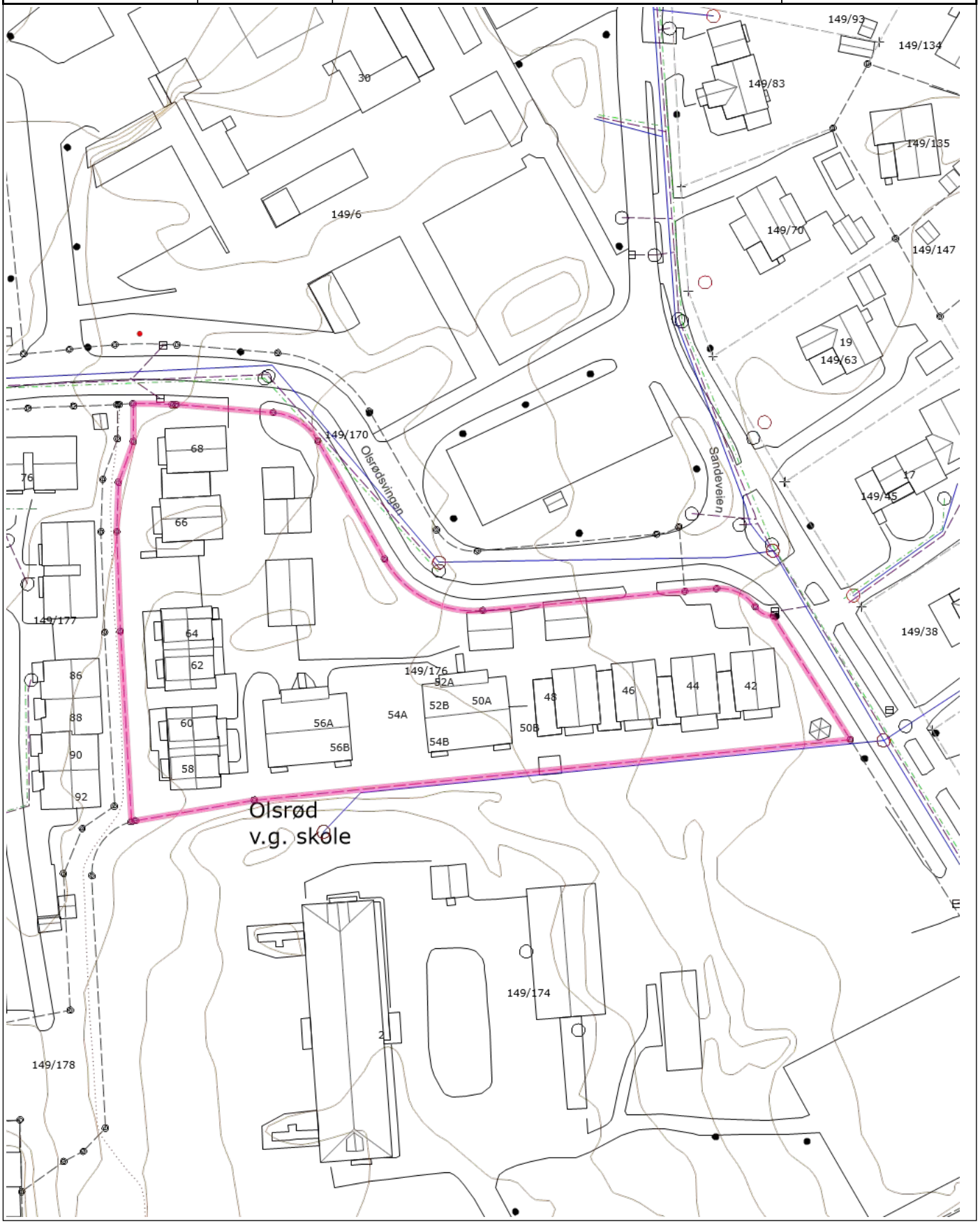
Kopi til:
RINGEN EIENDOM AS Burotveien 2 3118 TØNSBERG
Intern kopi: Geodata
Bydrift
Brannsjefen

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Olsrødsvingen 64 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

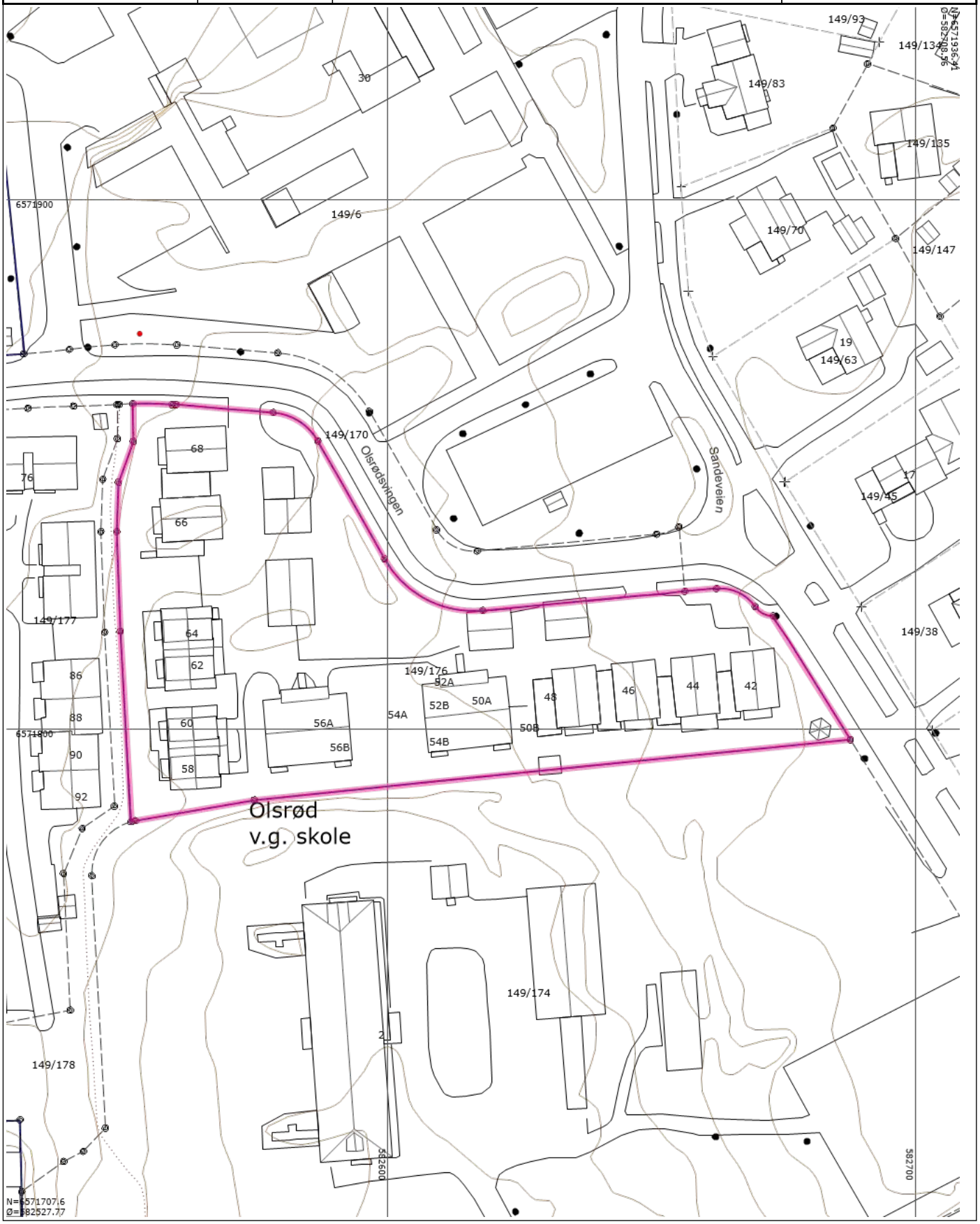
- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Bebyggelsesplaner

Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Olsrødsvingen 64 3150 TOLVSRØD			
Annen info:	Del av Olsrød			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Høydekurve		

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV OLSRØD.
PLAN NR. 57016-B1

§ 1
AVGRENSNING

Planområdet er vist med stiplet linje på kart og datert 27.04.2009

§ 2
FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse.

- Felt B1 og B2.

Spesialområder.

- Frisiktsone – avkjørsel vest.

Fellesområder.

- Fellesområde for avkjørsel.
- Fellesområde for garasjeanlegg
- Fellesområde for grøntanlegg, G1 og G2
- Fellesområde for lek.

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

1. Kulturminner

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

2. Utomhusplan

Det kreves utarbeidet godkjent en enhetlig situasjonsplan i målestokk m1:500, før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal vise bebyggelsens form, dimensjoner, eksisterende – og nytt terreng, atkomster, parkering og garasjer, plassering av renovasjonsbeholdere og postkasser, forstøtningsmurer.

3. Forurensning

Det skal tas prøver av stedsvise masser i grunnen og tilbakefylte masser i uteoppholdsarealer eksponert for barns lek for evt. påvising av grunnforurensing. Tilkjørte masser skal være dokumentert frie for forurensing.
Alle boliger skal være utstyrt med radonsperre mot grunnen.

4. Universell utforming.

Prinsippene for universell utforming skal ivaretas i prosjekteringsarbeidet. Det legges opp til minimum besøksstandard. Eventuelle utvendige tiltak for å ivareta prinsippene for universell utforming, skal tydeliggjøres i situasjonsplan før igangsettingstillatelse gis.

5. Parkering.
Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet – i alt 36 plasser.
6. Renovasjon.
Helhetlig situasjonsplan anviser plass for felles renovasjonsløsninger.
7. Strømforsyning
Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltaket skal det foreligge en avklaring i samråd med nettselskapet om plassering av fordelingsskap og kabeltraséer.

§ 4
BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGFORMÅL.

Bebyggelse på feltene B1 og B2 skal gis enhetlig arkitektur og uttrykk. Boligene planlegges under ett og skal ha samme takform og takvinkel. B1 og B2 kan bygges ut i 2 trinn.

Felt B1 og B2

- Bebyggelse plasseres innenfor byggegrense, vist på plankartet.
- Det tillates maks høyde gesims 6,5 m og maks høyde møne 10,0 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- BYA maks. 35% av planområdets areal – jfr. Reguleringsbestemmelser for plan 57016.
- BRA maks 2900 m2, dvs. 161,1 m2 pr. boenhet.
- Tillatt takform er sadeltak eller pulttak. Alle boliger skal ha lik takform.
- Takvinkel inntil 40 grader. Alle boliger skal ha samme takvinkel.
- Det tillates å kjede boligvolumer med bolig/carport/garasje/sportsbod.

§ 5
SPESIALOMRÅDER

- Frisiktsone ved avkjørsel i vest. Frisikttrekant mot gang- og sykkelveg vil være dimensjonerende – 4x30 meter. Det tillates ikke lagring av snø innenfor sikttrekantene og gjenstander og vegetasjon får ikke være høyere enn 0,5 meter.

§ 6
FELLESOMRÅDER

- På felles lekeområde skal det monteres godkjente lekeapparater, sandkasse og benker.
- Felles avkjørselsareal skal belegges med asfalt.
- Felles grøntanlegg G1 og G2 opparbeides med lave busker.

§7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før boligene kan tas i bruk dvs. midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, må følgende være ferdigstilt:

- Dokumentasjon på at tilkjørte masser og stedegne masser i områder som skal

benyttes til barns lek og opphold, er fri for forurensing skal foreligge.

- Felles leke areal må være ferdig opparbeidet og utstyrt med godkjente lekeapparater, sandkasse og benker.

Vedtatt i Det faste utvalget for plansaker
UBA-sak: 168/09 den 25.09.2009

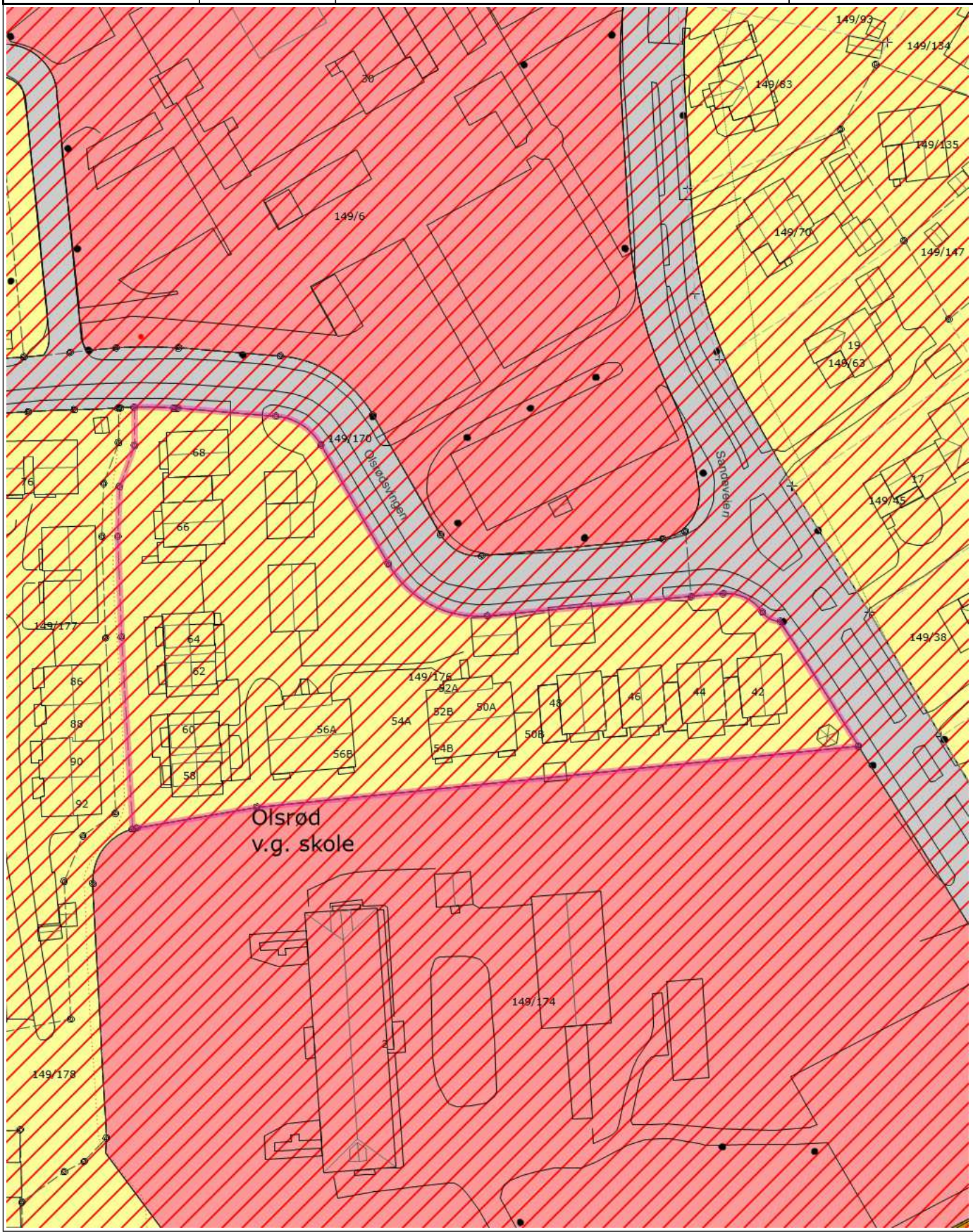
Per Engeseth
Byggesaks-og arealplansjef

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Olsrødsvingen 64 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

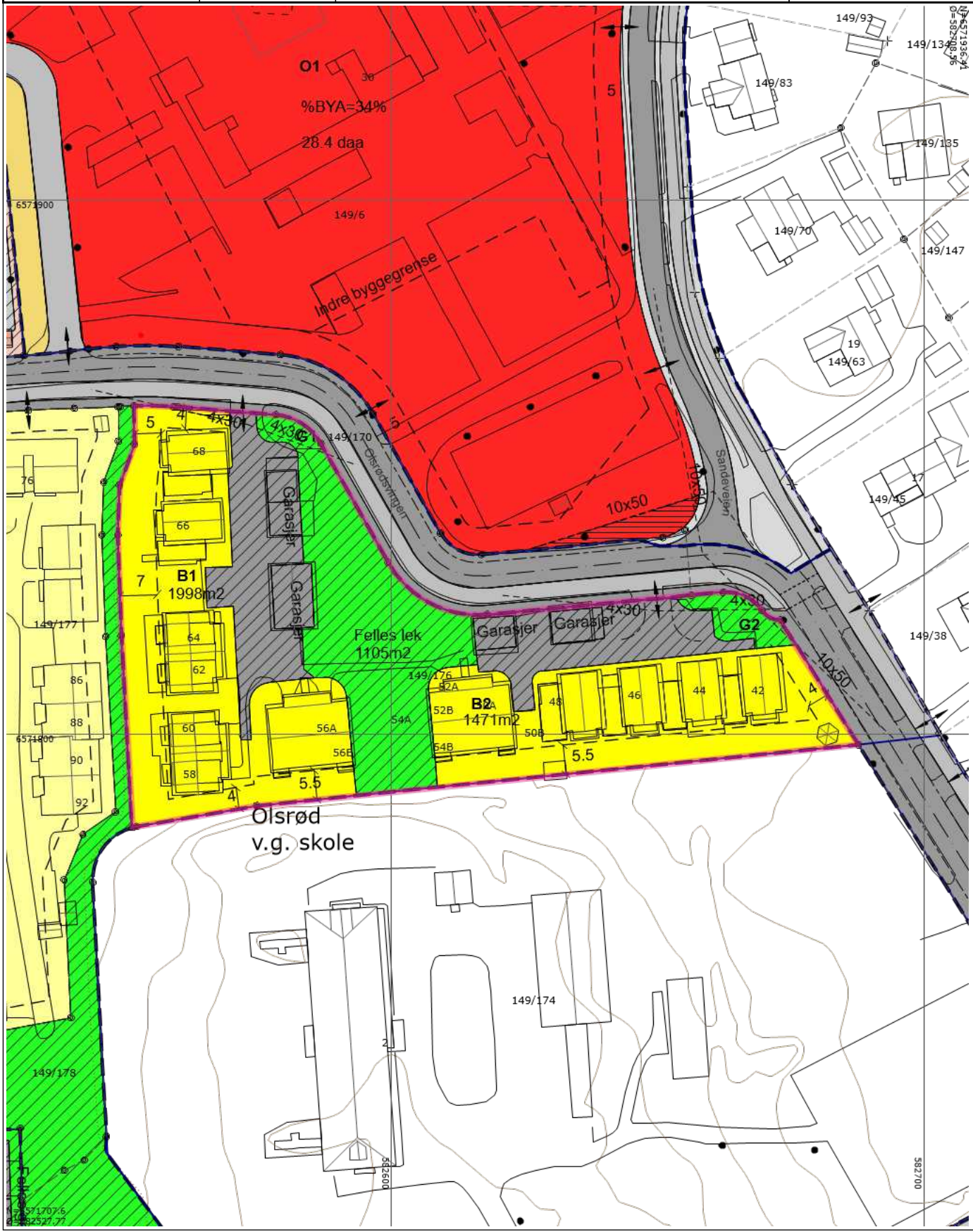
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Veg - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 176	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Olsrødsvingen 64 3150 TOLVSRØD			
Annen info:	Olsrød-Døsserød			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel - både inn og utkjøring	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt	Regulert fotgjengerfelt
Måle- og avstandslinje	Frisiktsone ved veg	Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse	Offentlig bygg - undervisning	Annet byggeområde
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Annet spesialområde	Felles avkjørsel	Felles gangareal
Felles parkeringsplass	Felles lekeareal	Felles garasjeanlegg
Felles grøntareal	Annet fellesareal	Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OLSRØD-DØSSERØD. PLANID 0704 57008.

§1

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart datert 06.09.98, korrigert 01.07.99 i henhold til bystyrets vedtak. Området er i medhold av §25 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 25.1 - BYGGEOMRÅDER
- boliger med tilhørende anlegg

§ 25.3 – OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- kjørevei/gate
- gang- og sykkelvei
- kombinert veiformål/vegetasjon
- annet trafikkområde

§ 25.4 – FRIOMRÅDER
- lekeplass/ballslette
- turkorridor/turvei

§ 25.5 – FAREOMRÅDER
- høyspent luftstrekk, klausulert byggeforbudssone

§ 25.6 – SPESIALOMRÅDER
- gartneri
- transformatorstasjon
- frisiktsone ved vei

§ 25.7 – FELLESOMRÅDER
- felles friområde, lekeplass for flere eiendommer
- felles friområde, parkområde/grøntareal
- felles avkjørsel

Reguleringsplanen medfører en endring av del av reguleringsplan for Sandemyra vedtatt 26.01.94 hvor friluftsområde omreguleres til friområde, lek (område G2) i reguleringsplan for Olsrød-Døsserød.

§2

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

1. Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (områdene E1-E3).
2. Planlagt frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger på ca. 750m^2 store tomter (områdene A1-A4).
3. Planlagt frittliggende småhusbebyggelse, hvor det enten bygges eneboliger på ca. 750m^2 store tomter eller rekkehus (områdene B1- B6).

Det forutsettes en arealutnyttelse på 2,3 - 2,4 boenheter pr. brutto dekar.

OMRÅDENE A1 - A3
Områdene kan bebygges med eneboliger på ca. 750m2 store tomter. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet.

OMRÅDE A4
Området kan bebygges med inntil fem nye eneboliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtearealet. Eksisterende boligbebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

OMRÅDENE B1 - B6
Områdene kan bebygges med eneboliger på ca. 750m2 store tomter, eller rekkehus. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 30%.

OMRÅDENE E1 – E3
Områdene er bebygget med frittliggende boliger. Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 25%. Eksisterende bebyggelse kan utvikles innenfor de rammer som plan- og bygningsloven setter.

§ 3
BYGGEOMRÅDER – BOLIGBEBYGGELSE

BYGGEOMRÅDE BA1
Innenfor området tillates boligbebyggelse.
Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
Arker/oppløft og balkonger tillates over gesims innenfor 35% av takflatens lengde.
Baldakin tillates over gesims ved svalgangsløsning.
Heisbygg/trapperom tillates inntil 3.6 m over gesims.
Takvinduer tillates i skråtak.
Arker/oppløft skal gis en harmonisk utforming mht. bredde og høyde, og skal søkes underordnet byggets hovedform med tanke på dimensjoner og utforming.

BYGGEOMRÅDE BA2
Innenfor området tillates boligbebyggelse.
Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
For fasader ut mot formålsgrensen må alle bygningsdeler over bygningshøyde 7,5 m (3. etasje) være inntrukket minst 3,5 m fra fasadelivet. Takterrasse tillates utenfor dette inntil 1 m fra fasadelivet. Rekkverk og lignende mot formålsgrensen må være transparente.
Utnyttelse skal beregnes ut fra forskrift og regelverk som gjaldt på vedtakstidspunktet for opprinnelig plan (02.06.1999).
Byggehøyden (gesims- og mønehøyde) skal regnes ift. eksisterende terreng. Ikke til terrengs gjennomsnittsnivå.

FELLES FOR BYGGEOMRÅDE BA1 OG BA2
Kravet til antall parkeringsplasser for bil er 1 plass pr. boenhet under 60 m2 og min. 1 plass og maks 2 plasser pr. boenhet over 60 m2.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede.
Minimum 4 av parkeringsplassene ute skal være forbeholdt gjester.
Kravet til antall parkeringsplasser for sykkel: Minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Alle plassene skal være låsbare til en fast innretning og skal plasseres under tak.

4
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

VEI NR. 1
Langs søndre del skal dagens alle i størst mulig grad søkes bevart. Alleen er markert på plankartet i form av tresymboler (ikke innmålt plassering). Hensynet til trærne skal tillegges stor vekt. Eksisterende steingjerde skal også bevares, men kan inngå som forstøtningsmur for vestre kjørebane.

VEI NR. 6
Veien skal være forbeholdt gående og syklende for å gi barn og unge en trygg og kort vei til skolen.

VEI NR. 7
Veien skal være forbeholdt gående og syklende trafikanter. Kollektivtrafikk med egnete busser kan tillates. Forutsetningen er at veien/gata utformes med dette for øye.

KOMBINERT VEIFORMÅL/VEGETASJON
Eksisterende trær skal bevares og området kan gis en parkmessig behandling.

TRAFIKKSTØY
Bebyggelses langs Sandeveien og Åsenveien skal som en følge av utbyggingen ikke utsettes for støy utover gjeldende grenseverdier for innen- og utendørs støynivå. Eventuelle nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før utbygging tilknyttet området tillates igangsatt

§5
FRIOMRÅDENE

OMRÅDE G1
Området opparbeides og det legges til rette for tursti og grøntkorridoren. Eksisterende dammer kan bevares og kultiveres. Det skal ved opparbeidelsen av områdene tas hensyn til sikkerhet mot ulykker knyttet til dammene.

OMRÅDE G2
Området skal benyttes til ballspill og annet områderelatert lek. Det skal ved opparbeidelsen vises spesielle hensyn til områdets naturkvaliteter. Skogsvegetasjonen skal bevares og kultiveres i de delene av feltet som ikke opparbeides til lek og gangstier.

OMRÅDE G3
Området skal benyttes til gangstiforbindelse/turvei mellom Poppelveien og Døsserødsvingen.

OMRÅDE G4
Området skal benyttes til gangstiforbindelse/turvei mellom Asalveien og Almeveien.

§6
FAREOMRÅDE – HØYSPENT LUFTSTREKK

Det kan anlegges turvei, men tillates ikke oppført bebyggelse eller anlagt lekeplasser eller annen tilrettelegging for varig opphold i området.

§7
SPESIALOMRÅDE GARTNERI

Bebyggelsen kan benyttes som gartneriutsalg med tilhørende virksomheter. Områdene S1 og S2 skal være en driftsenhet.

§8
FELLESOMRÅDER

Felles friområdet, grøntareal og lekeplass for flere eiendommer (områdene F1 – F7) skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i de tilgrensende A og B- områdene. Planer for opparbeidelse og drift skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.

§9
SAKSBEHANDLING

For A- og B- områdene skal det utarbeides tomtedelings-/situasjonsplaner før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen. For områdene C1 og C6 skal det utarbeides bebyggelsesplaner etter plan- og bygningslovens §28.2. Samlet utnyttelse for A-, B- og C- områdene skal tilsvare 2.26 boliger pr. dekar brutto tomteareal. Krav til innhold i tomtedelings-/situasjonsplanen og bebyggelsesplanene fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Vedtatt av Tønsberg bystyre i møte 02.06.99, sak: 068/99

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Mindre vesentlig endring DFUB-sak: 124/02, den 21.03.2002
Mindre vesentlige endringer UBA- sak: 048/08, den 29.02.2008 (bebyggelsesplan nr.57008-B4, felt C1)
Endring UBA-sak: 067/18, den 13.04.2018 (nytt delfelt N2 med føringer og bestemmelser).
Endring UPB-sak: 142/22, den 24.06.2022 (Delfelt N1 og N2 endres til BA1 og BA2 med føringer og bestemmelser)



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

B1, B2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)

FRISIKTSONE VED VEI

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

FELLES AVKJØRSEL

FELLES LEKEAREAL FOR BARN

FELLES GARASJEANLEGG

G1, G2 FELLES GRØNTANLEGG

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

FRISIKTLINJE I VEIKRYSS

AVKJØRSEL

OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE

EUREF89 UTM32 målestokk 1:n

NORD

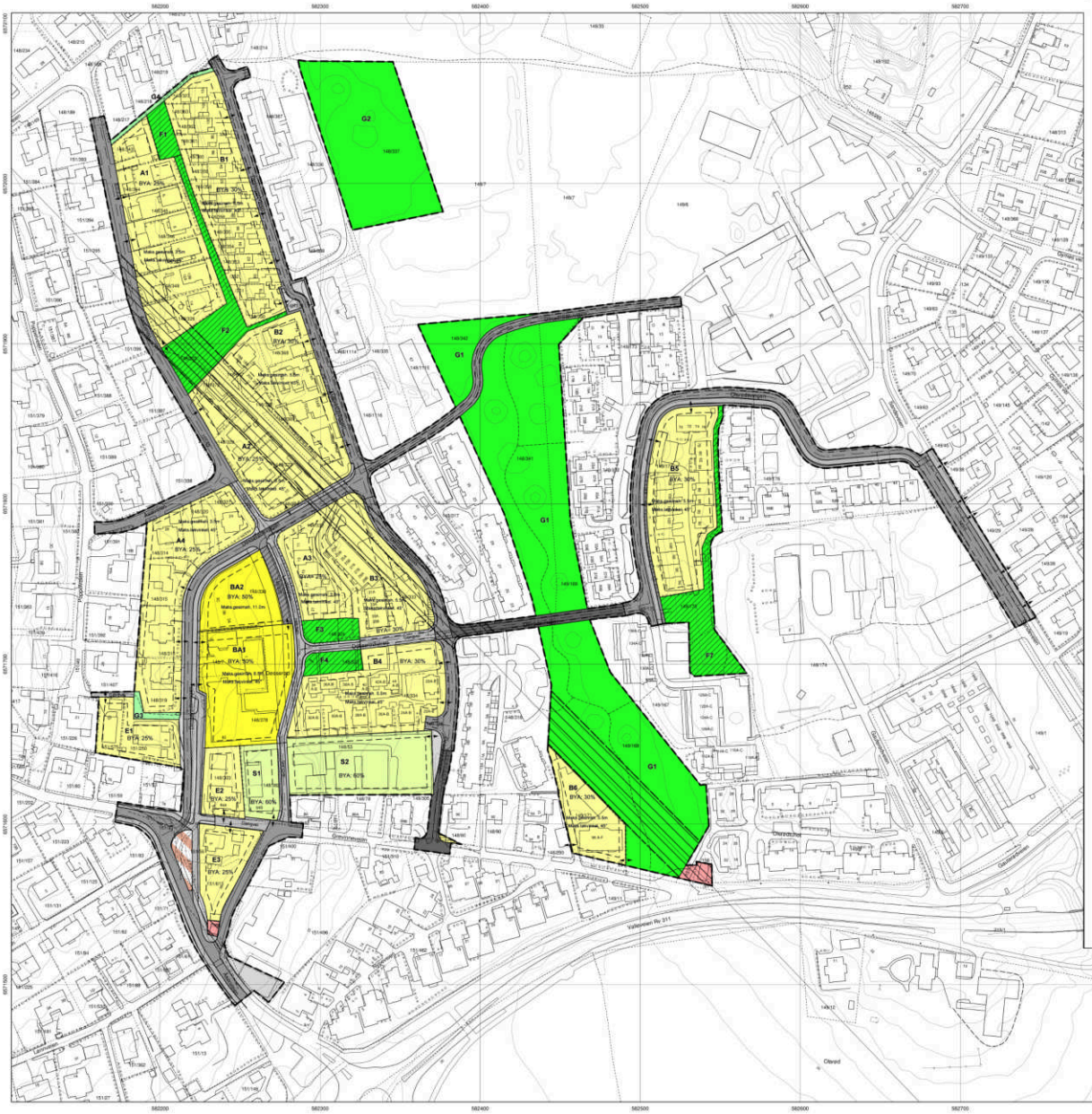
M 1:500

TØNSBERG KOMMUNE

070457016-B1

MINDRE REGULERINGSENDRING FOR DEL AV OLSRØD

Plankart (planforslag, vedtatt plankart, endringer)	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Ringen Eiendom, AK Gruppen AS	26.04.09	EAE	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 26.06. - 14.08.2009		
Kontroll, presentasjon hht. MD-T-1381, Tbg kommune	30.04.09	CDY	JR- UBA-sak nr. 120/09	19.05.09	
			Vedtatt i UBA, sak nr. 168/09	25.09.09	
Forslag til endringer	20.03.19	EAE	Mindre reguleringsendring		
Endring jfr. vedtak av 24.03.19	29.04.19	CDY	Vedtatt i DFUB-sak nr. 010/19	24.03.10	



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL 1985, § 25, 1.ledd nr.1)

A, B, C — FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (A=1-4etg, B=1-3etg, C=1-2etg)

BA1,BA2 — FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

BEVARINGSOMRÅDE OG ANLEGG (PBL 2008)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL 1985, § 25, 1.ledd nr.3)

KJØREVEI

GANG-/SYKKELVEI

Gangvei — GANGVEI

ANNEN VEGGRUNN

ANNET TRAFIKKOMRÅDE (KOMB. BUSS- OG GANGVEI)

FRIOMRÅDER (PBL 1985, § 25, 1.ledd nr.4)

G3,G4 — TURVEI

G2 — ANLEGG FOR IDR.

G1 — ANNET FRIOMRÅDE (GRØNTSTRUKTUR FRIOMRÅDE/ TURSTI PARK)

FARESONER (PBL 1985, § 25, 1.ledd nr.5)

HENSYNSSONE/ANSVARSSONE

SPESIALOMRÅDER (PBL 1985, § 25, 1.ledd nr.6)

TRANSFORMATORSTASJON

HANDELSGARTNERI

FRISKTRONE VEG-VEI

FELLES OMRÅDER (PBL 1985, § 25, 2.ledd nr.7)

FELLES AVKJØRSEL

FELLES GRØNTAREAL

FELLES LEKEAREAL FOR BARN

KOMBINERTE FORMÅL (PBL 1985, § 25, 2.ledd)

ANNET KOMBINERT FORMÅL (HOVEDFORM): VEGETASJONS

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

PLANENS AVGRENSNING

GRENSE FOR REGULERTE FORMÅL

BYGGEGRENSE

SIKTBESKRIVENDE

REGULERT SENTERLINJE

REGULERT KANT KJØREBANE

REGULERT FOTGJENGERFELT

REGULERT STIGNING

FRISIKTLINJE I VEIKRYSS

AVKJØRSEL

ENKRET BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

NORD

M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE

3803 57008

REGULERINGSPLAN FOR OLSRØD/DØSSERØD

Planidee kart-/plantilvirking, evt. digitalisering, revisjonar	Dato	Sign.	Behandling vedtak	Dato	Sign.
Oppstartsmøte med Statens vegvesen	28.09.88	TT	Utlegg til off. ettersyn - Inkrement 05.02 - 05.03.1990		
Revidert B- fjerdeplan vedtak av 19.11.90	19.11.90	ODY	Jfr. FUP sak nr. 126/90	30.10.90	
			Vedtak i FUP, sak nr. 073/94	29.06.94	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 099/94	30.06.94	
			Klagebehandling, fjerdeplans vedtak	15.11.95	
			Mindre vesentlig endring, FUP-sak nr. 220/99	24.11.99	
			Mindre vesentlig endring, FUP-sak nr. 019/01	26.01.01	
			Vedtak i FUP, sak nr. 161/01 (Bebyggelsesplan 57008-B1)	06.10.01	
			Mindre vesentlig endring, DRUB sak nr. 124/02	31.03.02	
			Vedtak i FUP, sak nr. 111/02 (Bebyggelsesplan 57008-B2)	01.08.02	
			Vedtak i FUP, sak nr. 190/02 (Bebyggelsesplan 57008-B3)	27.09.02	
			Mindre vesentlig endring, DRUB sak nr. 189/02	05.11.02	
			Mindre vesentlig endring, FUP-sak nr. 072/03	03.06.03	
			Mindre vesentlig endring, FUP-sak nr. 073/04	29.01.04	
			Mindre vesentlig endring, FUP-sak nr. 030/05	27.03.04	

Planidee kart-/plantilvirking, vedtak plankart, endringer	Dato	Sign.	Behandling vedtak	Dato	Sign.
			Mindre vesentlig endring, FUP-sak nr. 243/04	27.09.04	
			Vedtak i UBS, sak nr. 048/06 (Bebyggelsesplan 57008-B4	05.05.06	
Digitalisering av reg.plan (ulik vedtak fra perioden					
1994 pluss noen tilpasninger/rettelser knyttet til					
ny planmappe i hht. 47467-T-1991 "Reguleringsplan"	05.12.06	ODY	Mindre vesentlig endring, FUP-sak nr. 113/06	19.06.06	
Revisjon av planbest.2. vedtak nr. 15.06.05	24.11.06	ODY	Bystyrets vedtak, sak nr. 022/13 (PLANID: 0803 (01/0002)	24.04.13	
Revisjon av planbest.2. Bystyrets vedtak av 24.04.13	27.05.13	TVA	Endring vedtatt i UBS-sak nr. 090/13	13.06.13	
Revisjon av planbest.2. UBS-vedtak av 13.04.2015	09.04.15	ODY	Endring vedtatt i UPB-sak nr. 19/232	09.06.15	
Revisjon av planbest.2. UPB vedtak av 24.06.2020	11.09.20	ODY			

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600970365
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
879284562	VALEMON EIENDOM AS	Postboks 2251, 3103 TØNSBERG
984058950	RINGEN EIENDOM AS	Burotveien 2, 3118 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	149	176

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	149	176	0	1	133 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	2	133 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	3	115 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	4	115 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	5	115 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	6	115 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	7	75 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	8	75 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	9	106 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	10	106 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	11	75 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	12	75 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	13	106 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	14	106 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	15	133 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	16	133 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	17	133 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	149	176	0	18	133 / 1982	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 759879 Tinglyst: 05.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/759879/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 10:22

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Ringen eiendom AS	
Adresse: Burotveien 2	
Postnr.: 3118 Poststed: Tønsberg	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 984,058,950 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0704	Tønsberg	149	176		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984058950	Ringen Eiendom AS	1/2
879284562	Valemon Eiendom AS	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	133	B	13	B	106	B	25				37				49			
2	B	133	B	14	B	106	B	26				38				50			
3	B	115	B	15	B	133	B	27				39				51			
4	B	115	B	16	B	133	B	28				40				52			
5	B	115	B	17	B	133	B	29				41				53			
6	B	115	B	18	B	133	B	30				42				54			
7	B	75	B	19				31				43				55			
8	B	75	B	20				32				44				56			
9	B	106	B	21				33				45				57			
10	B	106	B	22				34				46				58			
11	B	75	B	23				35				47				59			
12	B	75	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1982 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Alle seksjoner har rett til nødvendig adkomst via naboseksjoner for nøvendig utvendig vedlikehold av bygning på egen seksjon.

Dato	Utstederens underskrift
06.09.2010	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tønsberg 06.09.10	Helge Broen for Ringen Eiendom AS Gyrid Hennes for Valemon Eiendom AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
149	176			

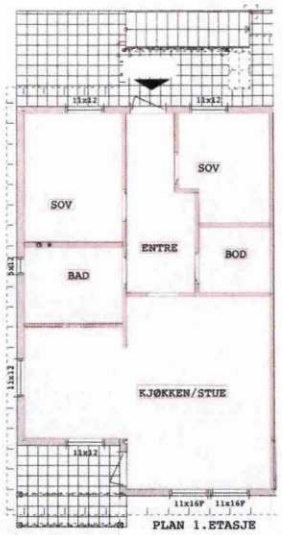
Dato	Stempel og underskrift
24/9-10	TØNSBERG KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG Tlf. 33 34 88 90 Fax: 33 34 88 01

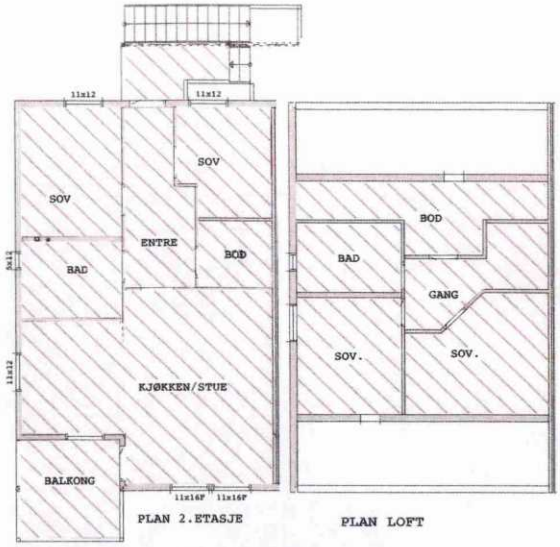
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
06.09.10	Helge Brochmann

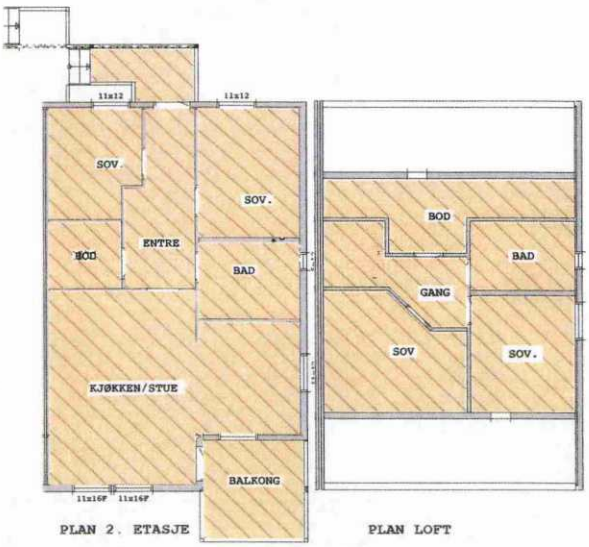




LEILIGHET B1, SEKSJON 7

LEILIGHET B3, SEKSJON 9





LEILIGHET B2, SEKSJON 8

LEILIGHET B4, SEKSJON 10

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S Byggadresse: OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176				
MÅL. 1:200 i A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10	P50-13163	5
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

BLINK HUS
Tønsberg
Burolveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10



FELLES UTEAREAL
FELLES VEI
FELLES AVFALL
4 MANNSBOLIG 1. ETASJE
4 MANNSBOLIG 2. ETASJE

AK Gruppen

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S

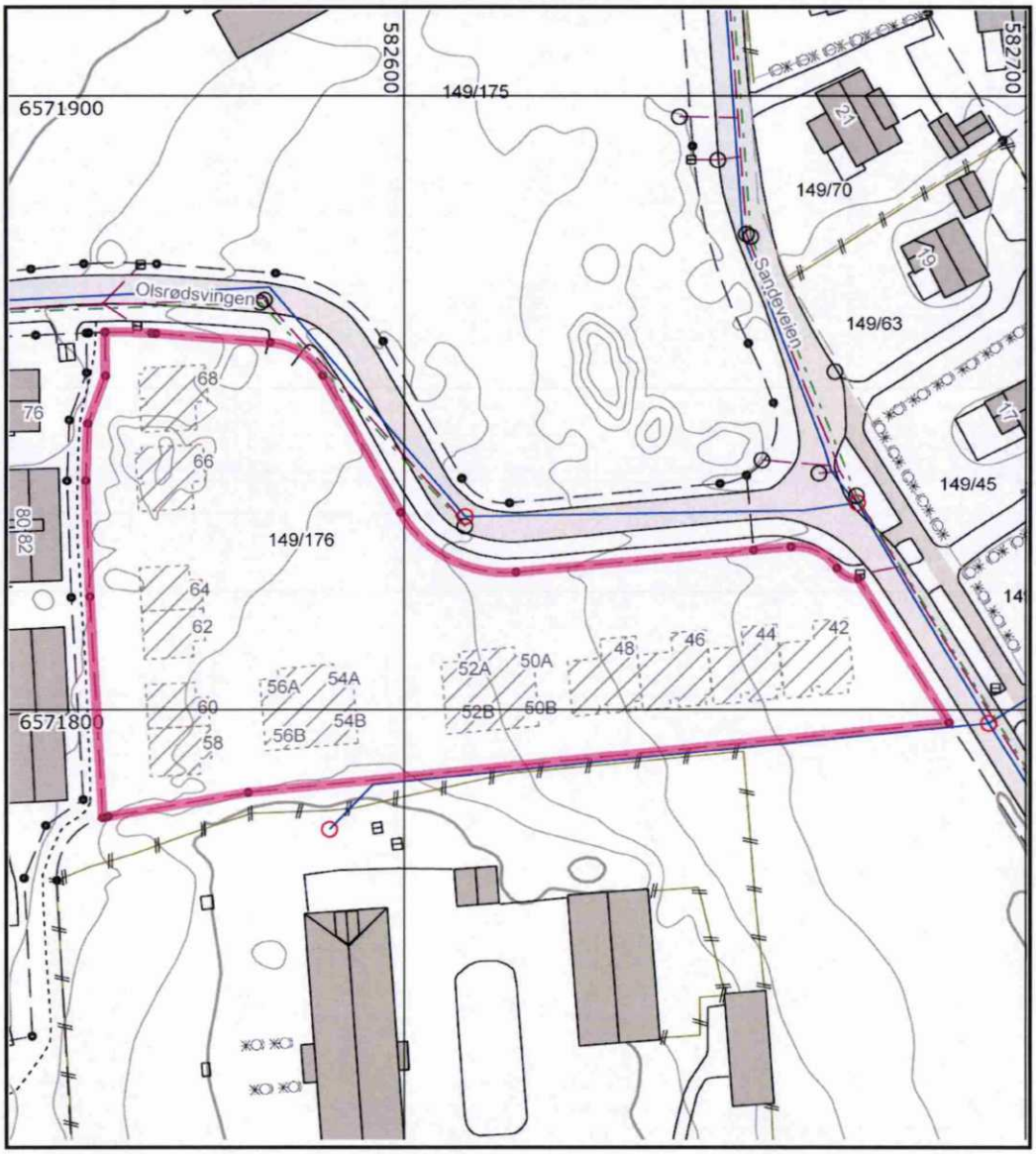
Byggadresse: OLSRØDSVINGEN
TØNSBERG GBNR: 149/176

MÅL. 1:500 i A3	Type SEKSJONERING		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 16.09.10	P50-13163	0

©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNEAdresse: OLSRØDSVINGEN 42, 3150 TOLVSRØD, med flere

Dato: 28/9-2010 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 149/176/0/0

UTM32 Euref89

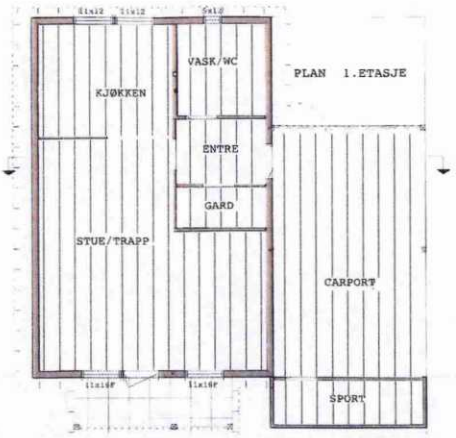
N

Målestokk 1:1000

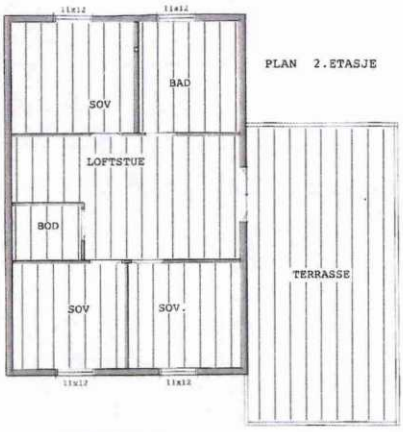
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



PLAN 1. ETASJE

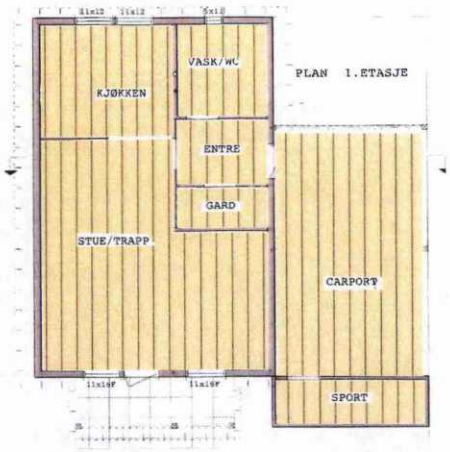


PLAN 2. ETASJE

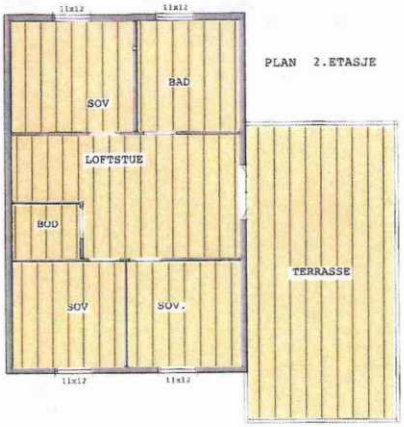
ENEBOLIG A1, SEKSJON 1

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S Byggadresse: OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176					
MÅL. 1:200 I A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr.	Blad	BLINK HUS
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10	P50-13163	1	Tønsberg
©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					Burøveien 2, 3118 Tønsberg Tlf: 33 35 98 00 · Faks 33 35 98 10

AK Gruppen



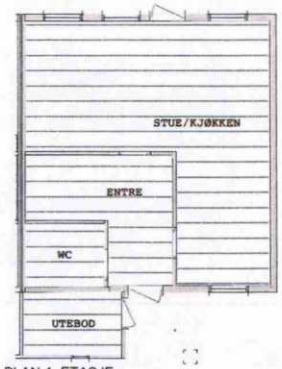
PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

ENEBOLIG A2, SEKSJON 2

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S Byggadresse: OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176					
MÅL. 1:200 i A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr.	Blad	BLINK HUS Tønsberg Burolveien 2. 3118 Tønsberg Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10	P50-13163	2	
©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					

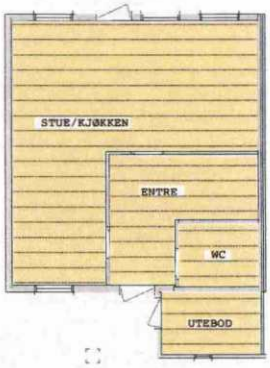


PLAN 1. ETASJE

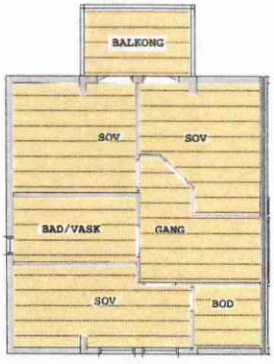


PLAN 2. ETASJE

LEILIGHET C1, SEKSJON 3



PLAN 1. ETASJE



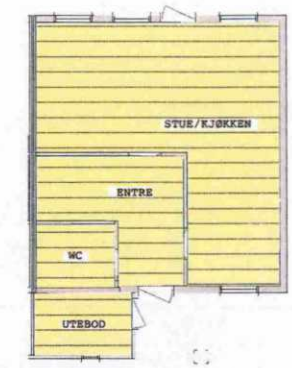
PLAN 2. ETASJE

LEILIGHET C2, SEKSJON 4

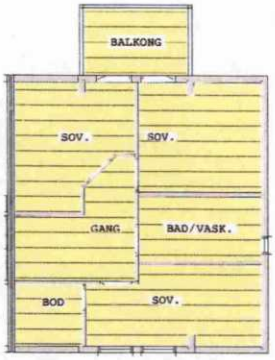
AK Gruppen

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S **Byggadresse:** OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176				
MÅL. 1:200 I A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10	P50-13163	3
©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

BLINK HUS
Tønsberg
Burolveien 2. 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10

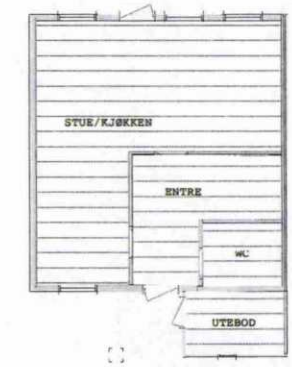


PLAN 1. ETASJE

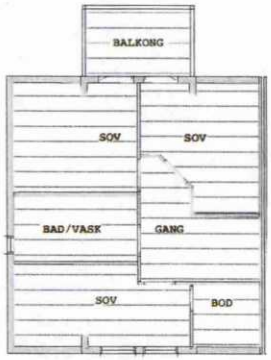


PLAN 2. ETASJE

LEILIGHET C3, SEKSJON 5



PLAN 1. ETASJE

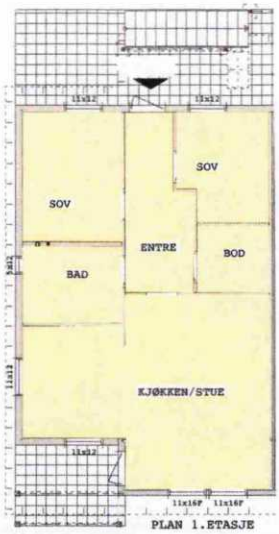


PLAN 2. ETASJE

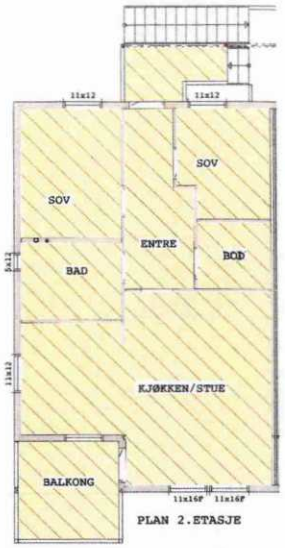
LEILIGHET C4, SEKSJON 6

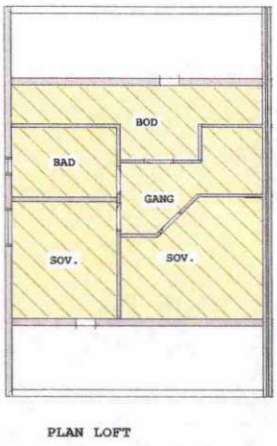
Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S				
Byggadresse: OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176				
MÅL. 1:200 i A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10	P50-13163	4
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

BLINK HUS
Tønsberg
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10

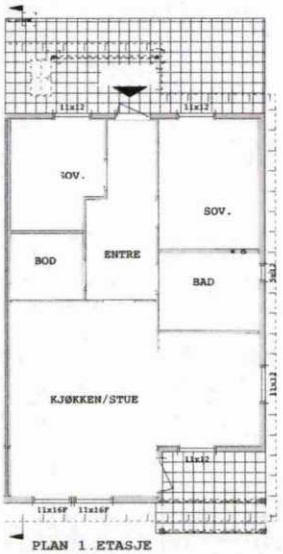


LEILIGHET B5,
SEKSJON 11



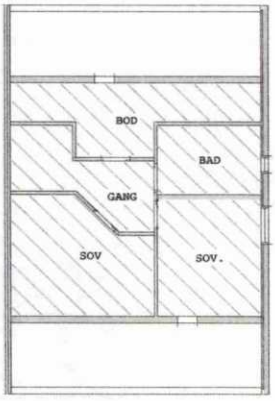


LEILIGHET B7
SEKSJON 13



LEILIGHET B6
SEKSJON 12





LEILIGHET B8
SEKSJON 14

AK Gruppen

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S

Byggadresse: OLSRØDSVINGEN
TØNSBERG GBNR: 149/176

MÅL. 1:200 i A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr. P50-13163	Blad 6
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10		

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BLINK HUS
Tønsberg
Burolveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10



PLAN 1. ETASJE

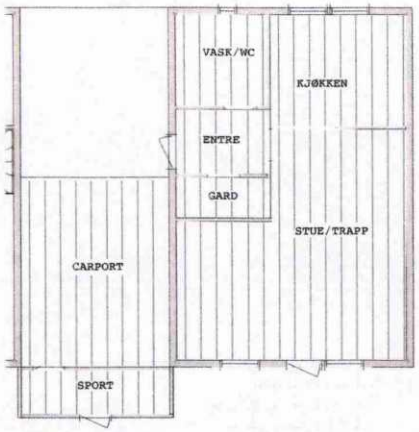


PLAN 2. ETASJE

ENEBOLIG A3, SEKSJON 15

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S Byggadresse: OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176					
MÅL. 1:200 i A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr. P50-13163	Blad 7	
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10			
©Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					

BLINK HUS
Tønsberg
Burofveien 2. 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 · Faks 33 35 98 10



PLAN 1 ETASJE



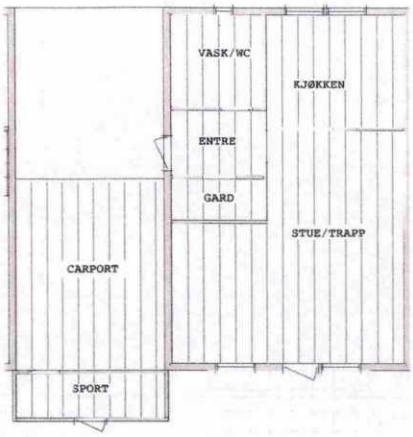
PLAN 2. ETASJE

ENEBOLIG A4, SEKSJON 16

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S					
Byggadresse: OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176					
MÅL. 1:200 I A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr.	Blad	
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10	P50-13163	8	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					

AK Gruppen

BLINK HUS
Tønsberg
Burolveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10



PLAN 1. ETASJE

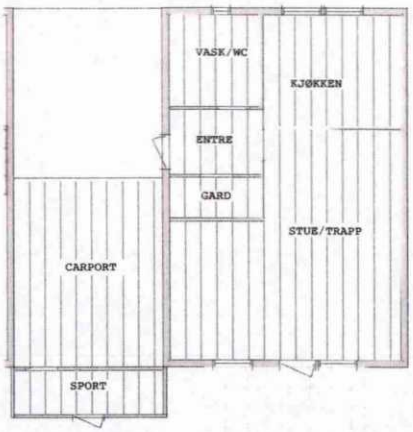


PLAN 2. ETASJE

ENEBOLIG A5, SEKSJON 17

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S					
Byggadresse: OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176					
MÅL. 1:200 i A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr.	Blad	
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10	P50-13163	9	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					

BLINK HUS
Tønsberg
Buroltveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10



PLAN 1. ETASJE

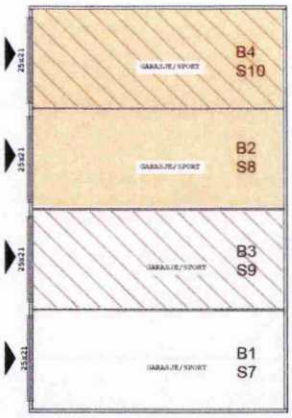


PLAN 2. ETASJE

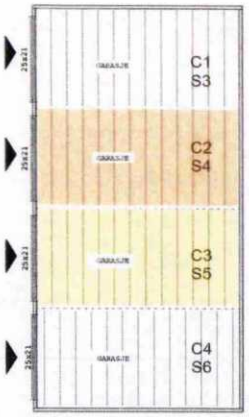
ENEBOLIG A6, SEKSJON 18

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S					
Byggadresse: OLSRØDSVINGEN TØNSBERG GBNR: 149/176					
MÅL. 1:200 i A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr.	Blad	BLINK HUS
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10	P50-13163	10	Tønsberg
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.					Burolveien 2, 3118 Tønsberg Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10

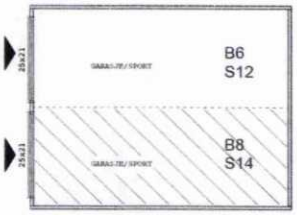
AK Gruppen

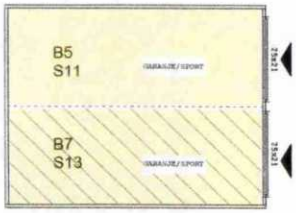


GARASJE TIL
LEILIGHET B1-B4
SEKSJON 7-10



GARASJE TIL
LEILIGHET C1-C4
SEKSJON 3-6





GARASJE TIL
LEILIGHET B5-B8
SEKSJON 11-14

Byggherre: RINGEN EIENDOM A/S

Byggadresse: OLSRØDSVINGEN
TØNSBERG GBNR: 149/176

MÅL. 1:200 i A4	Type SEKSJONERING		Tegn.nr. P50-13163	Blad 11
Utg.p.	Sign. BRF	Dato 09.09.10		

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

AK Gruppen

BLINK HUS
Tønsberg
Burolveien 2, 3118 Tønsberg
Tlf: 33 35 98 00 - Faks 33 35 98 10

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00188868	18.03.2026	13260048

Ident
2010/759879/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Olsrødsvingen 64

Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.... 91 elever, 5 klasser	15 min 1.3 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	18 min 1.6 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	9 min 3.2 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsrødkrysset Linje 01, N01, 116A, 116B, 118	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Sandeåsen barnehage (0-5 år) 166 barn	4 min 0.4 km
Presterød barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 0.6 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Olsrød Park	5 min
Meny Tolvsrød	14 min

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

VARER/TJENESTER

Olsrød senter	5 min
Boots apotek Olsrød	5 min
Tønsberg Vinmonopol	8 min

SPORT

Ballbinge Sandeåsen Skole	4 min
Sandåsen skole	5 min
Level treningssenter	5 min
SPREK Fritid Tønsberg	6 min

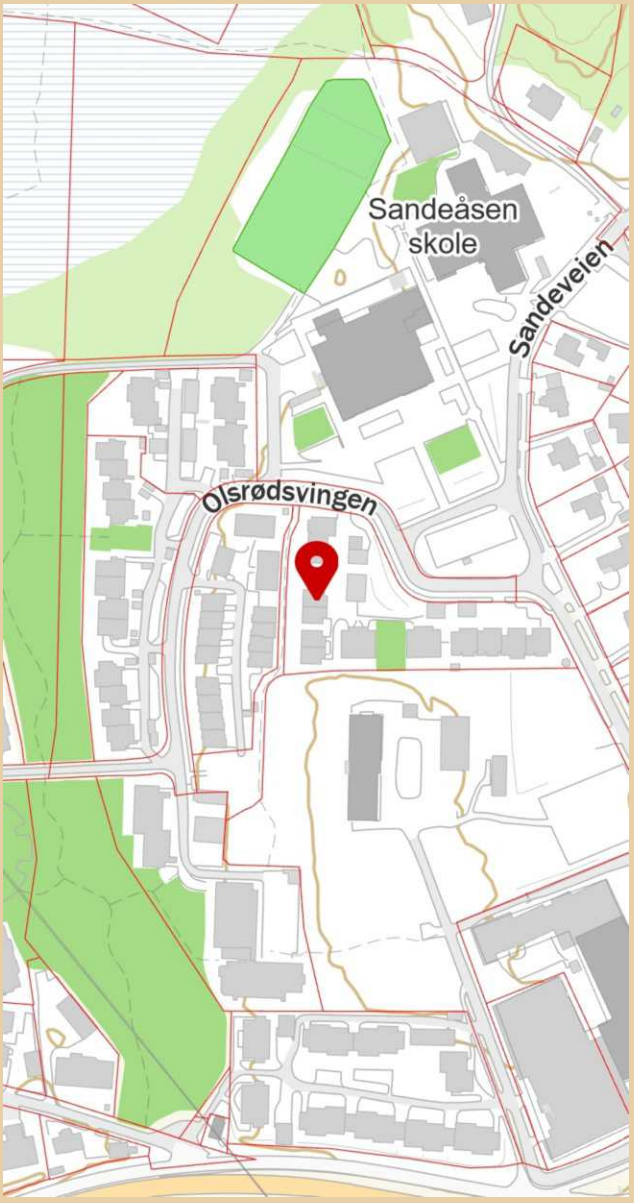
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 utendørs 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olsrødsvingen 64, 3150 Tolvsrød
Gnr. 149, Bnr. 176, Snr. 3, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Christoffer Janås Fischer

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 993 35 954

E-post: christoffer.janas.fischer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også 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.
