PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

RESERVATVEIEN 2 E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsmøte 2025 med regnskap for 2024 og budsjett for 2025

Vedtekter

Reguleringskart

Kommuneplankart

Seksjonering

Melgers verdivurdering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Reservatveien 2E

Nabolaget Råel - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl....	7 min
91 elever, 5 klasser	0.6 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	15 min
328 elever, 19 klasser	1.3 km
Presterød skole (1-7 kl.)	17 min
338 elever, 26 klasser	1.4 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
431 elever, 32 klasser	1.7 km
Slottsfjellet videregående Steiner...	9 min
56 elever, 3 klasser	3 km
Færder videregående skole	8 min
750 elever	3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kilen	2 min
Totalt 8 ulike linjer	0.1 km
Tønsberg stasjon	24 min
Linje RE11, RX11	1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

Presterød barnehage (1-5 år)	8 min
47 barn	0.6 km
Regnbuen (1-5 år)	12 min
64 barn	1.1 km
Slagen barnehage (1-6 år)	13 min
131 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kilen	3 min
Rema 1000 Tønsberg	9 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	12 min
Boots apotek Olsrød	11 min
Tønsberg Vinmonopol	23 min

SPORT

Elihu volleyballbane	6 min
Grevinneveien Presterødåsen Balløk...	12 min
SPREK Fritid Tønsberg	10 min
EVO Tønsberg	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

—

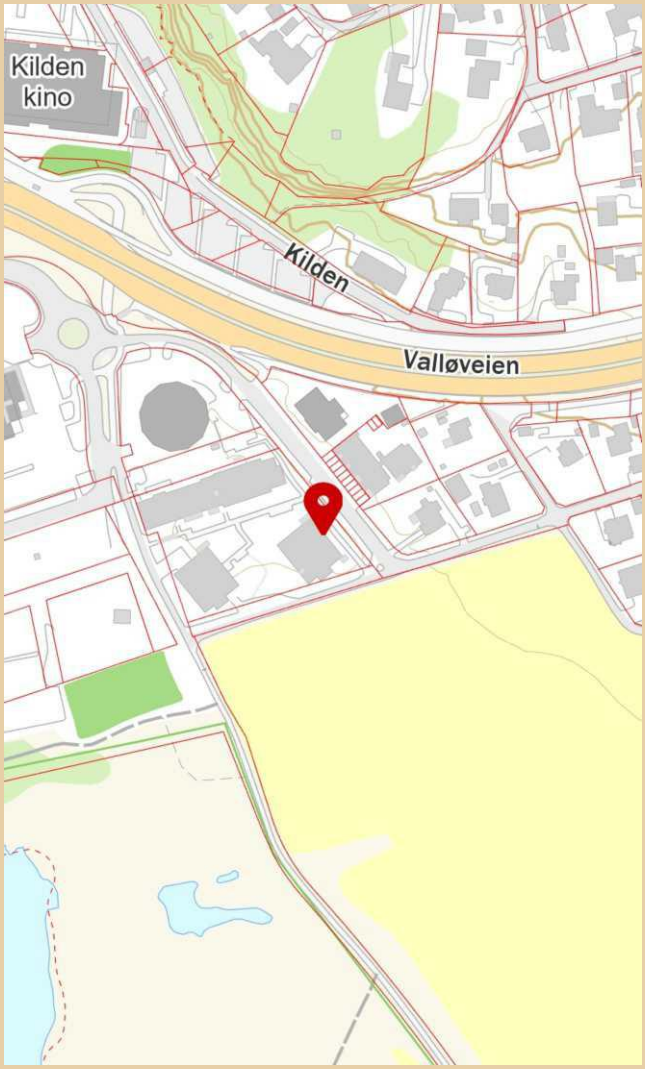
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Reservatveien 2 E , 3118 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 151, bnr. 534, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22627-1086 **Eiendomsverdi ref nr:** TU1246

Foretak: OLSEN TAKST OG BYGG **Takstingeniør:** Odd Harald Olsen

OLSEN
TAKST OG BYGG
Trygg og god tilstandsvurdering, prosjektledelse og byggeiansoppfølger

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Olsen Takst og Bygg

Byggmester og takstmann med bred erfaring i byggebransjen



Rapportansvarlig

Odd Harald Olsen

oho@olsentakstbygg.no
954 60 990

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder normal standard med bl.a.
Parkett på gulv i alle oppholdsrom.
Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Utgang fra stue til nord/vest vendt balkong.
Våtrom med flis på gulv, flis på vegg.
Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass integrerte hvitevarer.
Boligen har mindre og større avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og med 3-lags glass.
Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer er sameiets ansvar etter sameiets vedtekter. Innvendig vedlikehold er andelseiers ansvar.
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.
utskifting av ytterdører og balkongdører og utvendig vedlikehold er sameiets ansvar etter sameiets vedtekter. Innvendig vedlikehold er andelshavers ansvar.
Det er balkong med plastfliser på gulv og glassrekkverk.
utskifting og vedlikehold av balkonger er sameiets ansvar etter vedtekter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Veggene har malte plater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater. Det er systemhimling i bod
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte, glatte dører. Det er skyvedører til soverom.
Eier har ikke opplyst om at det er registrert skadedyr eller fuktkrevende innsekter i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er bygget i 2016 -2018
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 50 mm.
Gulvet har 2 cm fall fra terskel mot dusjsone.
Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran som skjult vanntett sjikt, og det er plastsluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger på vegg og gulv og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.
For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Da membran ikke er synlig ved terskel og list kan ikke fjernes uten å skade konstruksjon er det ikke mulig å konstatere høydeforskjellen mellom membran ved terskel og topp slukrist.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er eget aggregat i bod.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, på vegg i stue mot vaskemaskin. Måleresultat: 6 %. Måling er foretatt på veggplate på baderom.
Fuktnivået bør være under 15%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon med aggregat i bod.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Eier opplyser om at varmtvann er inkludert i felles utgifter.
Det er vannbåren varme gjennom varme i gulv. Ansvar for vannbåren varme er sameie sitt ansvar ifølge vedtekter.
Oppvarming gjennom gulvvarme er inkludert i felles utgifter ifølge eier.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Boligen ble bygget i 2018, hvor det totale elektriske anlegget ble montert.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Anlegget er ikke kontrollert og godkjent av takstmann, kun beskrevet, da dette er utenfor takstmann sitt område.
Det er brannslukningsapparat og brann varslingssystem.
Boligen har sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

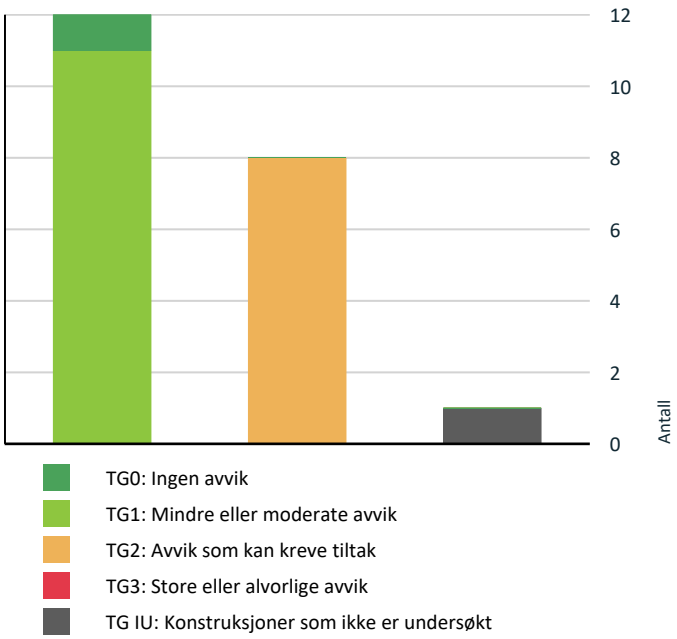
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Inngangsdør tar litt i karm.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er registrert enkelte sår/ riper i parkett.
Boligen var møblet på befaringsdagen og vurdering begrenses av dette. Det kan ikke utelukkes andre avvik når boligen er tom.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Det er påvist riss/sprekker i overflater både på vegg og tak.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er registrert knirk i terskel på baderom.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er registrert skade på veggflis i våtsonen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet har noe mindre fall mot sluk enn det som var forskrifter ved oppføringstidspunktet.
Det er registrert sprekk i lite område.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger på godkjente tegninger fra 2016.

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og med 3-lags glass.
Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer er sameiets ansvar etter sameiets vedtekter. Innvendig vedlikehold er andelseiers ansvar.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.
utskifting av ytterdører og balkongdører og utvendig vedlikehold er sameiets ansvar etter sameiets vedtekter. Innvendig vedlikehold er andelshavers ansvar.

Vurdering av avvik:
• Inngangsdør tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak
• Dør må justeres for å lukke avvik.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med plastfliser på gulv og glassrekkverk.
utskifting og vedlikehold av balkonger er sameiets ansvar etter vedtekter.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte sår/ riper i parkett.
Boligen var møblet på befaringsdagen og vurdering begrenses av dette. Det kan ikke utelukkes andre avvik når boligen er tom.

Konsekvens/tiltak

• Sår og riper er kosmetisk, men for å lukke avvik bør parkett slipes ned.



riper i pakett



riper i parkett

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater. Det er systemhimling i bod

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater både på vegg og tak.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.

Tilstandsrapport



riss i vegg



riss i vegg



riss i tak.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører. Det er skyvedører til soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i terskel på baderom.

Konsekvens/tiltak

• Årsak til knirk bør kontrolleres og knirk bør fjernes.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om at det er registrert skadedyr eller fuktkrevende innsekter i leiligheten.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderommet er bygget i 2016-2018

Årstall: 2017 **Kilde:** Offentlig informasjon



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er registrert skade på veggflis i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.
• Skadet flis bør repareres.

Tilstandsrapport



skadet flis



bom i flis

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 50 mm.
Gulvet har 2 cm fall fra terskel mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet har noe mindre fall mot sluk enn det som var forskrifter ved oppføringstidspunktet.
• Det er registrert sprekk i lite område.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket.
• Sprekk er ikke i våtsone, men årsak til sprekk bør kontrolleres.



sprekk i fuge.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet har påstrykningsmembran/smøremembran som skjult vanntett sjikt, og det er plastsluk.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger på vegg og gulv og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Da membran ikke er synlig ved terskel og list kan ikke fjernes uten å skade konstruksjon er det ikke mulig å konstatere høydeforskjellen mellom membran ved terskel og topp slukrist.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.
Det er eget aggregat i bod.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold, på vegg i stue mot vaskemaskin. Måleresultat: 6 %. Måling er foretatt på veggplate på baderom.
Fuktnivået bør være under 15%



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med aggregat i bod.

Tilstandsrapport



Aggregat i bod.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.
Eier opplyser om at varmtvann er inkludert i felles utgifter.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme gjennom varme i gulv. Ansvar for vannbåren varme er sameie sitt ansvar ifølge vedtekter. Oppvarming gjennom gulvvarme er inkludert i felles utgifter ifølge eier.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Boligen ble bygget i 2018, hvor det totale elektriske anlegget ble montert.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Anlegget er ikke kontrollert og godkjent av takstmann, kun beskrevet, da dette er utenfor takstmann sitt område.





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og brann varslingssystem.
Boligen har sprinkleranlegg.

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

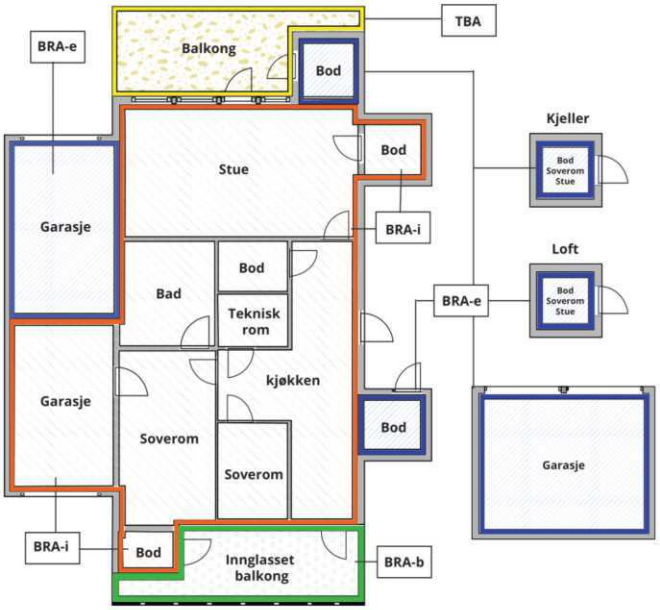
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	50	6		56	15
SUM	**50**	**6**			**15**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bod, bad/vaskerom, entré	Bod i felles garasjekjeller som leiligheten disponerer.	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Romhøyden er målt til 262 cm i stue.
Leiligheten har en bod i felles parkeringskjeller som leiligheten disponerer
Utebod er ikke tilstandsvurdert, kun arealmålt da leiligheten disponerer dette er lagt inn som BRA-e.
Leiligheten har merket parkeringsplass i felles parkerings kjeller.
Eier opplyser om at alt utvendig vedlikehold inklusive vinduer, veranda og utvendig dører er Borettslaget ansvar.

Rom/bod 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Odd Harald Olsen	Takstingeniør
	Morten Liland	Rekvirent
29.6.2026	Odd Harald Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	151	534		42		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Reservatveien 2 E

Hjemmelshaver

Kjeldsen Anette Tveiten, Kjeldsen Rune Tangen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

På kilenområde i Tønsberg kommune.

Adkomstvei

Legg adressen inn på google map eller finn kart, så skal den vise vei fra posisjonen du befinner seg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	24.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	
2	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen.

Forutsetninger

Beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Boligen var møblert og skjulte skader som evt har vært bak møbler etc kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Tønsberg	Oppdragsnr.	13260100
Addresse	Reservatveien 2 E		
Postnr.	3118	Sted	TØNSBERG
Selgers navn	Rune Tangen Kjeldsen		
Selgers navn	Anette Tveiten Kjeldsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.08.2026

Signert av *Rune Tangen Kjeldsen*

Signert av *Anette Tveiten Kjeldsen*

Initialer selger:
R T
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Reservatveien 2E, 3118 TØNSBERG**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334564**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300672032**
Gårdsnummer **151**	Bruksnummer **534**
Seksjonsnummer **42**	Bruksenhetsnummer **H0505**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **100,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **102,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 092 kWh**



Reservatveien 2E, 3118 TØNSBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Reservatveien 2E, 3118 TØNSBERG

Tiltak

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Morten Lilan
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: morten.liland@privatmegleren.no

Deres ref.: 13260100 . Vår ref.: 0332-1-42 Dato: 27.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kilen Boligsameie
Organisasjonsnr:	920766951
Seksjonseier:	Kjeldsen, Rune Tangen
Medeier:	Kjeldsen, Anette
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Reservatveien 2e, 3118 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	42
Gnr.	151
Bnr.	534

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3966869.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91948183.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann , faktureres månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk en gang i året mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS, avregnes mars året etter. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.noFor spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no 22.04.2026:Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 10% fra og med 1 juni 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 151,63,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto fjernvarme	470,00	
Garasje	100,00	
Felleskostnader	2 062,63	
TV/Bredbånd	519,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	638,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	11 886,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Odd Eyvind Hovland, e-post: kilen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 332
KILEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KILEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Elihu. Husvikveien 13, 3113 Tønsberg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fullmakt til å ta opp lån
8. Røykeforbud på balkonger og ev. andre steder
9. Endre husordensreglene vedr valg av leverandør til innglassing
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i KILEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder leder møtet, som fastsatt i vedtektene.

Forslag til vedtak
Odd Eyvind Hovland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Matthias Melby fra Obos fører protokollen, og signerer denne sammen med en av de møtende eierne.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Matthias Malby (Obos) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024 - Kilen Boligsameie.pdf
3. 0332 Kilen Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000, som budsjettert.

Styrets innstilling

Dette er samme honorar som for 2023, og som budsjettert.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kroner

Sak 7

Fullmakt til å ta opp lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For å kunne iverksette jobben med å olje/male trepanelene på ytterveggene, må sameiet ta opp lån.

Om andre investeringsprosjekter også skal vedtas og gjennomføres må dette tas hensyn til ved fastsetting av lånet.

Styrets innstilling

1.
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 1,0 million for å olje/male de brune trepanelene på fasadene.
Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

2.
Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 600 000 for å skifte til digitalt låssystem i alle fellesdører (hovedinnganger, atriedører og dører fra garasjen) og hoveddør inn til alle leilighetene.
Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Forslag til vedtak 1

Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 1,0 million for å olje/male de brune trepanelene på fasadene. Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt til å ta opp lån til sameiet på inntil kr 600 000 for å skifte til digitalt låssystem i alle fellesdører og hoveddør inn til alle leilighetene. Felleskostnadene økes for å betjene lånet.

Sak 8

Røykeforbud på balkonger og ev. andre steder

Forslag fremmet av:
Edgar Depowski

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet ønske om å innføre røykeforbud på balkongene.

Styrets innstilling

Styret har konsultert advokaten i Huseierne, som skriver at det ikke er hjemmel for et slikt generelt forbud. Tidsbegrenset forbud på spesielt sted - som utenfor soveromsvinduer ved leggetid - kan muligens være innenfor loven, men det er ikke det det er bedt om.

Styret foreslår at innsendt forslag avvises.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at innsendt forslag avvises.

Sak 9

Endre husordensreglene vedr valg av leverandør til innglassing

Forslag fremmet av:
Grete B. Fredene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller mener det bør være mulig å benytte andre og billigere leverandører enn UteDesign til screens og innglassing.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det kan være behov for å se på om vi må være så strenge som vi er nå. Men det er Utedesign som er nevnt i den godkjenningen vi har fra kommunen vedrørende innglassing.
Styret ønsker også å ta en gjennomgang av vedtektene. Blant annet for å fordele bedre mellom vedtekter og husordensregler. Dermed bør sakene sees i sammenheng, og styret innstiller på at saken utsettes til neste årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at saken utsettes til neste årsmøte for å bli behandlet sammen med en gjennomgang av vedtektene.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Aune

- Glenn A. Sommerstad Moskvil

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Apalen
  1. varamedlem
- Ine Merkesvik
  2. varamedlem

Sak 11
Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret innstiller på medlemmer til valgkomiteen, og følger prinsippet om at de som sist gikk ut av styret sitter i valgkomiteen. De kjenner styrearbeidet godt.

Styrets innstilling
Sickan C. Tveiten

Astrid R. Selen

Forslag til vedtak
Styrets innstilling tas til følge.

ÅRSRAPPORT FRA STYRET
2024

Styrets sammensetning

Styret har hatt følgende sammensetning i 2024:

Posisjon	Fram til årsmøtet 11.04.24	Fra årsmøtet 11.04.2024
Styremedlem	Sickan C Tveiten	
Styremedlem		Trude Jahnsen
Styremedlem	Astrid Selen	Astrid Selen
Styremedlem	Espen Kveil	Espen Kveil
Styrets leder	Odd Eyvind Hovland	Odd Eyvind Hovland

Økonomi

Resultat og likviditet
Resultatet viser et overskudd for 2024 på 379 301 kroner. Sammen med resultatet for 2023 har sameiet dermed bygget seg opp en nødvendig likviditetsbuffer på nærmere 1,3 mill kroner. Denne likviditetsbufferen er nødvendig blant annet fordi mange av de store serviceavtalene forfaller tidlig i året, og for å møte uforutsette situasjoner.

I forbindelse med overgangen til Obos som forretningsfører, ble det gjort endringer i innkrevingen av betaling for energi/fjernvarme (oppvarming og varmtvann) og gass.

Energikostnader/fjernvarme
Totalt sett er det krevd inn noe for mye til energikostnader, og 104 455 kroner er derfor ført som gjeld og skal refunderes de enkelte eierne etter separat avregning per leilighet. Det er likevel mulig at noen vil bli fakturert for et større forbruk enn de har innbetalt for. Se note 12.

Gass
Innbetalinger vedr. gass er ført under Andre inntekter og er spesifisert i note 3. Over tid skal kostnadene til gass og service på anlegget dekkes av disse innbetalingene. Fellesanlegget sjekkes hvert år, mens anlegg og peis i leilighetene kontrolleres hvert annet år. Utgiftene vil derfor svinge, mens innkrevd beløp for gass søkes holdt jevnt.

Revisjonshonorar
Overskridelsen fra budsjett skyldes delvis en sent innkommet faktura fra forrige revisor vedrørende felleseiendommen i 2023.

Konsulenthonorar
Beløpet er siste års betaling på HMS-systemet vi hadde fra Bori. Nå bruker vi Obos sin HMS-løsning, som er inkludert i forretningsførerhonoraret.

Drift og vedlikehold
Det framgår av note 8 hva vi har brukt penger på her. Mesteparten gjelder serviceavtaler til grøntanlegg, heiser, fellesdører, brannsikring, gassanlegg og ventilasjon.

Under grøntanlegg inngår utgiftene til jord og planter for det arbeidet som er utført mellom 2D og 2E for å beskytte membranen på garasjekanten, der den tidligere grusgangen gikk.

Maskinleie inngår i Andre driftskostnader. Vi håper med dette å beskytte membranen framover, og at det bidrar til en forskjønning av området.

Energi/fyring
Dette gjelder oppvarming, samt strøm til heiser, lys og dører i fellesarealene.

TV-anlegg/bredbånd
Posten viser hva vi betaler Telenor for bredbånd og TV-pakke. Beløpene som er innkrevd fra beboerne inngår i Innkrevde felleskostnader. Disse postene går opp i opp.

Andre driftskostnader
Her inngår blant annet vaktmestertjenester, renhold i fellesarealene, snørydding og vask av søplecontainerne.

Totalt sett har driften vært svært nøktern. Tanken har vært å bygge opp likviditet og egenkapital, uten å be om ekstra innbetalinger fra eierne, nå mens vi er i en periode før større vedlikeholdsoppgaver melder seg. Det har vi klart, samtidig som felleskostnadene bare er økt med samme sats som konsumprisindeksen.

Sameiet har ikke tatt opp lån. De eneste gjeldspostene er derfor gjeld til serviceleverandører, samt forskuddsbetalte felleskostnader, oppvarming og gass fra beboerne.

Sameiet kan komme til å måtte ta ansvaret for en feil i et innvendig avløpsrør i en av leilighetene. Det er ikke satt av for dette mulige ansvaret, som av en takstmann er stipulert til under kr 200 000.

Saker styret har arbeidet med

Styret har hatt månedlige styremøter, og jobbet med ulike saker mellom møtene. Det er også gjennomført diverse befaringer, åpnet for håndverkere og rykket ut ved garasjeport, dør eller heis som ikke lystrer. Styret gjennomfører i tillegg en rekke poster i HMS-planen, som skal sikre at det er trygt å bo her. Brannøvelse er også gjennomført. Samlingsplassen er flyttet til parkeringsplassen til Kilen Handelspark.

Oppryddingen i feil og reklamasjoner fra bygget ble overtatt tar usedvanlig lang tid, og krever uforskammet mye kapasitet til oppfølging.

Skifte av forretningsfører
Styret vedtok skifte til Obos som forretningsfører. Overgangen skjedde per 1. april 2024. I ettertid er styret svært tilfredse med overgangen. Viktige momenter er:

- Kommunikasjonskanalen Vibbo, som gjør det lettere å kommunisere med eiere og beboere
- Styrerommet – som er en felles plattform for styret og styrearbeidet
- Leverandøravtaler, som sparer oss for utgifter.

Det skal likevel ikke underslås at det både ble noen overraskelser og en del ekstraarbeid med overgangen, blant annet knyttet til a konto for fjernvarme

Fasadearbeidene
Feilene på fasadene har vært en gjenganger også dette året. Det har vært en tålmodighetsprøve for mange av dere at leiligheten har vært pakket inn i stillaser og plastpresenninger store deler av sommeren. Det er ytterst beklagelig, men var likevel nødvendig. Nå er de arbeidene avsluttet, med noen mindre gjenstående forglemmelser.

Tette gapet mellom balkong og yttervegg på de øverste balkongene
Vi kan ikke si oss ferdige med denne saken. Veidekke ville tette sprekken. Norconsult støtter

ikke løsningen, uten videre, og det har vært vanskelig å få konkluderende svar. Dette er en åpen post i 2025, der vi søker bistand fra Obos.

Veidekke påtok seg, til slutt, å heve *innkjøringen til garasjen*, og la på et ekstra lag asfalt. Over tid må vi regne med at terrenget vil fortsette å synke.

Trappen mellom 2A og 2D ble øket med et ekstra trinn nederst.

Dreneringspappen henger periodevis og slenger, fordi terrenget utenfor synker. Dette lar seg ikke løse permanent, men må følges opp løpende.

Flere av *inngangspartiene* synker utenfor selve bygningen. Veidekke er ikke ferdige med å utbedre. Spesielt ved 2A skal det lages ny platting for inngangen.

Alle *nedløpene i garasjen* er isolert. (Dette er nedløp for det vannet som samler seg utendørs i atriet.) Nå slipper vi det kondensvannet som tidligere oppsto på utsiden av rørene og dryppet ned på biler og inne i boder.

Utelampene har gitt utfordringer. De er slurvete og dårlig festet. En periode var lampene også utgått, men produseres nå på nytt igjen. Vi tror årsaken til feilene er identifisert, og har noen tanker om utbedring. Det er mye billigere enn å montere nye.

Vi forsøkte å etablere en *hagegruppe*, for å kunne bruke litt penger på forskjønnelse i atriet. Det ble ikke noen stor suksess, og er ikke realisert.

Da *membranen over garasjetaket* ble synlig der grusgangen gikk ned mellom 2D og 2E tok vi affære ved å fjerne grusveien, legge på ekstra jord for å jevne ut terrenget, og plante en hekk langs garasjetaket for å markere at det ikke skal gås der. Det vil bli svært kostbart om membranen skades.

Grusen fra grusveien ble brukt til å *heve terrenget rundt søylen* ved trappa mellom 2A og 2D. Deretter ble det lagt jord og bark på toppen. Dette er likevel et område som trolig vil fortsette å synke.

Olje *de brune trepanelene på yttervegger og på balkongene*. Noen av trepanelene er svært tørre og ville ha godt av et strøk eller to. Vi innhentet to anbud, og fikk sjokk over prisene. For å gjennomføre dette måtte vi tatt opp lån, og det ville krevd et årsmøtevedtak.
Styret inngikk derfor en avtale med Obos Prosjekt som nå innhenter anbud fra flere leverandører, og vil styre og kontrollere prosjektet for oss om det blir gjennomført.
Det innhentes anbud på både olje (som er brukt fra før) og maling. Maling gjøres med om lag dobbelt så lange intervaller, og vil i tilfelle bli billigere i lengden.
Saken kommer opp på årsmøtet.

Service på *gassanlegget* – både fellesanlegget og knyttet til hver leilighet med peis og gasskap. Arbeidene ble utført forsommeren 2024 uten at noen feil ble avdekket.

Filterbytte i ventilasjonsanleggene. Det ble skiftet filter i ventilasjonsanleggene i alle leilighetene og fellesarealene høsten 2024.

Vedlikeholdsplan. Styret vil i 2025 ta initiativet til å få utarbeidet en vedlikeholdsplan for eiendomsmassen. Slik kan arbeidene planlegges bedre, og kostnadene fordeles bedre over tid. Vi ønsker å unngå overraskende økninger i felleskostnadene eller krav om ekstraordinære innbetalinger.

Noen saker som er gjennomført nå i 2025, før årsmøtet:

- Strammet opp inngangsdørene i leilighetene

- Lagt varmekabel i garasjegulvet under der garasjeporten går ned, for å hindre at den fryser fast og ødelegger motoren når vi søker å heve den
- Montert Aiwell-kryss på takene for å unngå at det bygger seg opp is som hindrer regn- og smeltevann å komme fram til nedløpene.
  Vi hadde en vannlekkasje som skyldtes oppsamlet vann som fant nye veier.

Saker vi har jobbet med, men som ikke er gjennomført i løpet av 2024. Flere av disse presenteres i årsmøtet:

- Nytt system for porttelefon, med video
- Digitale nøkler i alle dører
- Lås på dørene fra garasjen og inn i alle oppgangene
- Takrenner på ytterkant av de øverste etasjene for å hindre regngardin for etasjene nedover, og spesielt terrassene nederst
- Undersøkt muligheten for å tette igjen bodene i garasjen. På grunn av brannsikringshensyn har dette vist seg å ikke være mulig. Det ville i alle fall blir svært kostbart.
- Male i fellesarealer innvendig. Ikke prioritert.

Serviceleverandører. Vi følger opp serviceleverandørene og har byttet ut elektrikeren til Vestfold Elektro. Flere av de andre er til vurdering, både på grunn av pris og manglende proaktivitet.

Avtalen med Vaktmester.no er gjennomgått og blir endret våren 2025. Også andre avtaler vil bli gjennomgått i tiden framover.

Avtalen med renholderne, Enklere Miljø, er gjennomgått og utvidet noe i løpet av året. De vasker nå også gulvlistene. Vi har også forlenget mattene i inngangene.

Styret hadde en gjennomgang med Strandman etter vinteren 2023-24, der vi ikke var fornøyd. Etter den gjennomgangen opplever vi at vedlikeholdet både sommer og vinter har vært bra.

Styret vil gjerne minne om at vi alle må bidra for at det skal være hyggelig å bo i Kilen Boligsameie. Noen kan bidra med fysiske oppgaver, andre ved å varsle om forhold styret bør se på. Alle kan bidra med å holde en hyggelig tone, ta vare på våre felles eiendommer og verken forsøple ødelegge.
Styrearbeidet er et frivillig dugnadsarbeid, og det er ikke mange som står i kø for en plass i styret. Styret takker for konstruktive innspill, bidrag til gjennomføring av større og mindre arbeider, samt hyggelige heia-rop gjennom året.

Kilen 31.12.2024 / 19.03.2025

Odd Eyvind Hovland Styreleder | Astrid R. Selen | Trude Jahnsen | Espen Kveil

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 281 151,-.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KILEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 920 766 951, KUNDENR. 332

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 953 121	2 833 621	2 924 460	3 140 000
Andre inntekter	3	150 274	352 565	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 103 395**	**3 186 186**	**2 924 460**	**3 140 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-18 245	-19 213	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-151 965	-112 709	-130 000	-170 500
Konsulenthonorar	7	-10 000	-56 740	-10 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-774 128	-603 553	-732 000	-926 000
Forsikringer		-263 638	-310 662	-340 000	-315 000
Ladekostnader EL-bil		0	-260	0	0
Energi/fyring	9	-118 298	-254 853	-365 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-462 554	-467 064	-467 064	-467 064
Andre driftskostnader	10	-642 973	-472 505	-509 200	-539 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 727 050**	**-2 297 559**	**-2 848 514**	**-2 937 814**
DRIFTSRESULTAT		**376 345**	**888 627**	**75 946**	**202 186**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 956	12 963	0	0
Finanskostnader		0	260	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 956**	**13 223**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**379 301**	**901 850**	**75 946**	**202 186**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		379 301	901 850		

KILEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 920 766 951, KUNDENR. 332

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 511	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 083	107 925
Andre kortsiktige fordringer		0	84 761
Driftskonto OBOS-banken		1 407 654	0
Innestående i andre banker		0	951 532
SUM OMLØPSMIDLER		**1 492 248**	**1 144 218**
SUM EIENDELER		**1 492 248**	**1 144 218**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 281 152	901 850
SUM EGENKAPITAL		**1 281 152**	**901 850**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 776	0
Leverandørgjeld		79 866	160 756
Energiavregning	12	104 455	0
Annen kortsiktig gjeld		0	81 612
SUM KORTSIKTIG GJELD		**211 097**	**242 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 492 248**	**1 144 218**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 19.03.2025
Styret i Kilen Boligsameie

Odd Eyvind Hovland /s/ Trude Strand Jahnsen /s/

Astrid Renate Selen/s/ Espen Kveil /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 361 426
TV/Internett	461 575
Garasje	92 200
Gass	37 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 953 121**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refundert fra fellesanlegg	34 419
Gass	115 855
SUM ANDRE INNTEKTER	**150 274**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 245.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer	-10 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 000**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 046
Drift/vedlikehold elektro	-33 656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-86 777
Drift/vedlikehold heisanlegg	-154 154
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-148 410
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 610
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-196 466
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	4 185
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-774 128**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-74 329
Andre fyringskostnader	-43 969
SUM ENERGI / FYRING	**-118 298**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-47 253
Vaktmestertjenester	-83 781
Renhold ved firmaer	-259 317
Snørydding	-214 606
Andre fremmede tjenester	-10 626
Kontor- og datarekvisita	-2 608
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 900
Andre kontorkostnader	-843
Vedlikehold biler/maskiner	-12 316
Kontingenter	-5 517
Bank- og kortgebyr	-2 206
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-642 973**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 758
Andre renteinntekter	198
SUM FINANSINNTEKTER	**2 956**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-528 780
SUM INNTEKTER	**-528 780**
KOSTNADER	
Techem	36 855
Fjernvarme	387 470
SUM KOSTNADER	**424 325**
SUM ENERGIAVREGNING	**-104 455**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KILEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QOYBO-HD4I5-K0MW6-44VCF-3NDTP-0IYVC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-21 13:27:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QOYBO-HD4I5-K0MW6-44VCF-3NDTP-0IYVC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 332 **Selskapsnavn:** KILEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter for Kilen Boligsameie (Reservatveien 2 A, B, C, D, E)

Vedtektene er vedtatt ved etablering av nytt boligsameie 27.10.2022.

Sist oppdatert på årsmøte 11.04.24

1. Navn og opprettelse

1. Sameiets navn er Kilen Boligsameie.
2. Sameiet omfatter eiendommene, gnr. 151 bnr. 534, samt realsameiene gnr. 151 bnr. 606, gnr. 151 bnr. 605 (Realsameie med Tolvkanten AS, andel ¼ og Kilen boligsameie, andel ¾) og gnr 151 bnr 611.
3. Eiendommen består av 78 eierseksjoner.
4. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, framgår av seksjoneringsbegjæringen.
5. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, kjellerboder (utenfor garasjeanlegg) og andre fellesrom, andre grøntområder, adkomstvei, gangveier, lekeplass, sykkeloppstillingsplass, oppstillingsplass for brann/stigebil og felles renovasjonsanlegg.
6. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene, og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.
7. Garasjeanlegg driftes som egen anleggseiendom/ Kilen Boligsameie Felleseiendom med egne vedtekter og ordensregler (Gnr. 151 bnr. 612).

2. Rettslig råderett:

1. Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen, og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier. Ved utleie av leiligheten skal styret ha skriftlig melding om hvem som til enhver tid benytter seg av seksjonen.
2. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
3. En seksjonseier er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger, mislighold eller andre forhold til sameiet.
4. Ingen, ikke heller juridiske personer, kan eie mer enn to seksjoner i sameiet. Dette med unntak av stat, kommune m.m. som det framgår av eierseksjonsloven § 23.

3. Eierandeler i realsameier Hver seksjon i sameiet er eier av en ideell andel i realsameier for felles uteområde, adkomst/gjesteparkering, atrium og turvei. Realsameieandelene kan ikke skilles fra seksjonene.

1. Gjesteparkering og adkomst. Gnr. 151 bnr. 605 utgjør felles adkomst og gjesteparkering for sameiets eiendom og følgende andre eiendommer: gnr. 151 bnr. 530 i Tønsberg kommune (Realsameie med Tolvkanten AS, andel ¼ og Kilen boligsameie, andel ¾). Atrium, grøntområder, oppstillingsplass for stigebil, gangveier, lekeplass, sykkeloppstillingsplass og felles renovasjonsanlegg. Gnr. 151 bnr. 606 og gnr. 151 bnr. 611 utgjør felles uteoppholdsareal og turvei.

4. Bruken av boligen og fellesarealene:

1. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
2. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Arealet kan ikke benyttes til privat bruk som medfører at andre beboere ikke kan ferdes fritt der.
3. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
4. Det skal ikke finne sted parkering på områdene som er satt av til oppstillingsplass for brann/stigebil.

5. Vedlikehold 5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.
4. Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
6. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

7. Seksjonseierne er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1. Sameiet skal holde bygninger, og eiendommen for øvrig, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne, jf. § 1-5. Sameiet skal vedlikeholde grøntanlegg, elektriske installasjoner utendørs, trapper, lekeplasser mm. Anleggs- og bygningsmessige endringer på fellesområder tillates ikke uten ett flertallsvedtak på årsmøtet.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også fjernvarmeinstallasjoner, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting, og skadedyrsanering. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
5. Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. Fasadeendringer

Sameiet har som målsetning å sikre enhetlige fasader, og å opprettholde et eksklusivt arkitektonisk uttrykk. Fasadeendringer, bygningsmessige arbeide, utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, montering av parabol, skillevegger, endring av fasadekledning, innglassing av verandaer/ balkonger/ terrasser, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet.

Følgende retningslinjer er vedtatt:

1. **Fargevalg**: Grunnfarger i byggene skal benyttes: Brun, sand, lys og mørk grå, naturfarge.
2. **Screens og markiser**: Hvis man skal ha solskjerming skal det monteres screens, markiser eller uttrekkbar «vindskjerming» i tilsvarende utførelse som de som allerede er montert på bygget. (Det er tillatt med løse parasoller (ta hensyn til fargevalg), andre typer fastmontert skjerming som «partytelt» etc. er ikke tillatt)
3. **Glassrekkverk**: Beboere på bakkeplan som ønsker rekkverk må bestille tilsvarende glassrekkverk som er montert fra tidligere. Det skal være felles høyde på glassrekkverk i hver etasje. Hvis glassrekkverkene i byggene skal tildekkes skal det benyttes folie som gir glasset en grå matt farge (frostet glass). Innvendig

tildekking med presenning, gardiner, treverk/bambus etc. er ikke tillatt.

4. **Skillevegger på terrasser**: Det skal ikke endres på eller settes opp fastmonterte skillevegger/levegger uten godkjenning. Det skal være tilsvarende utførelse som de som allerede er montert på bygget.
5. **Himlinger på balkong**: Trelekter tillates. Monteres i trykkimpregnert materiale, og skal ikke behandles med farge. Malt himling direkte på betong er ikke tillatt.
6. **Utvendige lamper**: Det kan ikke monteres egne utelamper.
7. **Parabolantenner**: Parabolantenner eller lignende installasjoner tillates ikke.
8. **Beplantning**: Det er ikke tillatt med egen beplantning på felleseiendommen. Dette gjelder blant annet foran terrasser.
9. **Innglassing av balkonger**: Kilen Boligsameier har fått innvilget en rammetillatelse for innglassing av balkonger og montering av pergolaer. I henhold til plan- og bygningsloven faller tillatelsen bort etter to år etter siste montering. De som ønsker slik innglassing vil få nærmere informasjon om gitt tillatelse og ytterligere informasjon om krav og gjennomføring av styret. Innvendig solskjerming av innglasset balkong er tillatt hvis man hensyntar gitt fargevalg. Seksjonseierne har rett til å innglasse egen terrasse forutsatt skriftlig godkjenning fra styret. Innglassingen vedlikeholdes av den som til enhver tid eier seksjon med innglasset terrasse. Den aktuelle seksjonseieren er også erstatningsansvarlig for skade som forvoldes dersom terrasseglasset faller ned eller lignende, så langt skaden ikke dekkes over sameiets forsikring. Sameiets forsikring dekker innglassing, men egenandelen dekkes av seksjonseier. Styret har rett til fremme pålegg om vedlikehold av innglassingen. Ifølge brannforskriftene må alle balkonger/terrasser som er innglasset ha montert sprinkleranlegg og nødvendig utlufting. Styret kan pålegge en seksjonseier å skifte, eventuelt fjerne fasadeendringer grunnet falming / slitasje / defekter o.l. Fasadeendringer kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

7. Dyrehold

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

8. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

8-1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk. Felleskostnadene dekker faste utgifter knyttet til drift, vedlikehold og serviceavtaler samt tv/internett. Det påløper også fastsatte beløp til de som har garasjeplass og de som har gasspeis.

2. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på seksjonseiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.
3. Alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommer som ligger i realsameie skal som utgangspunkdeles likt mellom alle eierne.
4. Fjernvarme vil etterfaktureres hver måned etter faktisk forbruk.

8-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8-3 Heftelsesform For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 Mislighold Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på trivselsregler.

9-2 Pålegg om salg Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-3 Fravikelse Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret - sammensetning

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre styremedlemmer, med to varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet, styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

10-2 Styremøter

1. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
2. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
3. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
4. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10-3 Styrets oppgaver Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10-4 Styrets beslutningsmyndighet

1. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
2. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-5 Inhabilitet Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10-6 Representasjon og fullmakt Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

11. Årsmøtet

11-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

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

11-2 Tidspunkt for årsmøtet

1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
2. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.
3. 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.

11-3 Innkalling til årsmøte

1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
2. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
3. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
4. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 11-2 (1).

11-4 Saker årsmøtet skal behandle

1. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
2. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: * behandle styrets årsberetning * behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår * velge styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomite

   * Varamedlemmene møter ikke fast, og mottar ikke honorar før de evt. tiltrer. De innkalles ved fast medlems langvarige fravær/sykdom eller flytting.

* Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til sameiets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av beboerne, og kun svare overfor beboerne i årsmøter. Komiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styret av det sittende styret.

* behandle vederlag til styret

3. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
4. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11-5 Hvem kan delta i årsmøtet

1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
2. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
3. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

11-6 Møteledelse og protokoll

1. Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
2. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved ny avstemming.

11-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

1. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
2. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
    3. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
    4. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
    5. 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
    6. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
    7. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
    8. endring av vedtektene.

11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

11-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
4. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11-12 Inhabilitet Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

12. Forholdet til eierseksjonsloven Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Vedlegg til vedtektene

Ordensregler:

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

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

Vedtekter for

Kilen Boligsameie Felleseiendom

(Felles anleggseiendom for Kilen Boligsameie)

Eierne av gnr. 151 bnr. 534 i Tønsberg kommune har vedtatt følgende som bindende for seg og

senere eiere av eiendommene:

1.Kilen Boligsameie Felleseiendom:

Gnr. 151 bnr. 612, garasjeanlegget i bygningsmassen, driftes som anleggseiendom/Kilen

Boligsameie Felleseiendom som et tillegg til Kilen Boligsameie.

Hver seksjonseier har en ideell eierandel på 1/78 i Kilen Boligsameie Felleseiendom. Eierne av

felleseiendommen skal eie, drifte og vedlikeholde garasjeanlegget med tekniske anlegg.

2.Styret:

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

Styret er ansvarlig for alminnelig drift og forvaltning av eiendommen.

Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall.

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

10-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt

til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet

følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen

seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

3.Årsmøte:

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

4.Eiendomsmasse/Garasjeanlegg:

Gnr. 151 bnr. 612 ligger under ovennevnte eiendommer, og omfatter blant annet

parkeringsplasser for biler, boder og tekniske rom. Alle seksjonseiere har rett til å benytte

garasjeanlegget, men ikke alle har rett til å benytte bod og/eller parkeringsplass.

• En liste over hvilke seksjonseiere som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget, følger

vedlagt som bilag 1. Oversikten viser hvilken bod som ligger til hvilken seksjon.

• Det er kun seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med sin seksjon som

har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget. En liste over hvilke seksjonseiere

som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget, følger vedlagt som bilag 2.

Oversikten viser hvilken parkeringsplass som ligger til hvilken seksjon.

5.Overføring av rettigheter:

Rettigheter til garasjeanlegg tilhører den enkelte seksjonseier. Rettighetene er nødvendige

tillegg til den enkelte seksjon, og kan ikke skilles fra denne, jf. avhendingsloven § 3-4. Ved

overdragelse av seksjonen, følger rettighetene automatisk med.

Fra ovennevnte kan det bare gjøres unntak for overføring av parkeringsplass til en annen

seksjon som ligger innenfor samme gårds- og bruksnummer som overdragende seksjon. Det er i

tilfelle kun parkeringsrettigheten som overføres, ikke eierandelen i sameiet.

Salg av parkeringsrettighet formidles av styret internt i sameiet.

Frivillig overdragelse av rett til parkeringsplass som skjer til en annen seksjon innenfor samme

gårds og bruksnummer, krever ikke samtykke fra styret eller sameiermøtet, men skal meldes til

styret. Overføring av parkeringsplass kan kun leies ut til seksjonseier innenfor samme gårds- og

bruksnummer.

En seksjonseiers rett til å benytte parkeringsplass og /eller bod kan ikke endres eller fjernes uten

samtykke fra seksjonseieren som har den aktuelle rettigheten. Denne

bestemmelsen kan ikke

endres uten enstemmighet blant samtlige seksjonseiere.

6.Felleskostnader:

Alle kostnader til drift og vedlikehold skal i utgangspunktet deles likt på alle seksjonseierne.

Seksjonseiere som har rett til bruk av parkeringsplass i garasjeanlegget skal dekke

merkostnadene dette påfører sameiet. Slike kostnader vil blant annet omfatte kostnader til

reparasjon og vedlikehold av garasjeport.

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

felleskostnader.

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

Garasjeanlegget inneholder 3 parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for

bevegelseshemmede. Retten til å benytte en slik plass kan i henhold til oversikten i bilag 2 være

utlagt til en seksjonseier som ikke har et slikt behov.

Dersom det i forbindelse med et senere eierskifte til en seksjonseierandel melder seg en ny eier

med et dokumentert behov for en slik plass, skal denne seksjonseier få benytte den særlig

tilrettelagte parkeringsplassen som befinner seg nærmest vedkommendes oppgang.

Det samme gjelder dersom det oppstår behov hos en eksisterende eier. Den opprinnelige

rettighetshaveren til plassen forplikter seg da til å bytte parkeringsplass med vedkommende.

Rettigheten til å kreve bytte og til å benytte en særlig tilrettelagt plass, er avhengig av at den

aktuelle seksjonen i utgangspunktet har rett til parkeringsplass.

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

8.Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

9.Bilag

Bilag 1: Seksjoner som har rett til å benytte bod i garasjeanlegget

Bilag 2: Seksjoner som har rett til å benytte parkeringsplass i garasjeanlegget

Vedlegg til vedtektene:

Ordensregler for Kilen Boligsameie Felleseiendom - Garasjeanlegget:

• Biloppstillingsplasser er primært for parkering av biler. Det skal ikke utføres større

reparasjoner i garasjen. Oljesøl og lignende fra kjøretøy skal fjernes.

• Private eiendeler oppbevares i bodene.

• I bodene skal det være minst 0.5 meters klaring opp til taket på grunn av sprinkleranlegg

og sikkerhet.

• Sykler settes på sykkeloppstillingsplass eller i egen bod.

• Styret har fattet vedtak og utarbeidet retningslinjer for elbillading som må følges.

Seksjonseiere skal dekke kostnadene knyttet til montering fra infrastruktur til eget

ladepunkt, og egen lader.

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 534	Fnr: 0	Snr: 42
	Adresse:	Reservatveien 2E 3118 TØNSBERG			
	Annen info:	Kilen sørøst, gbnr. 151/4 m.fl.			



Tegnforklaring

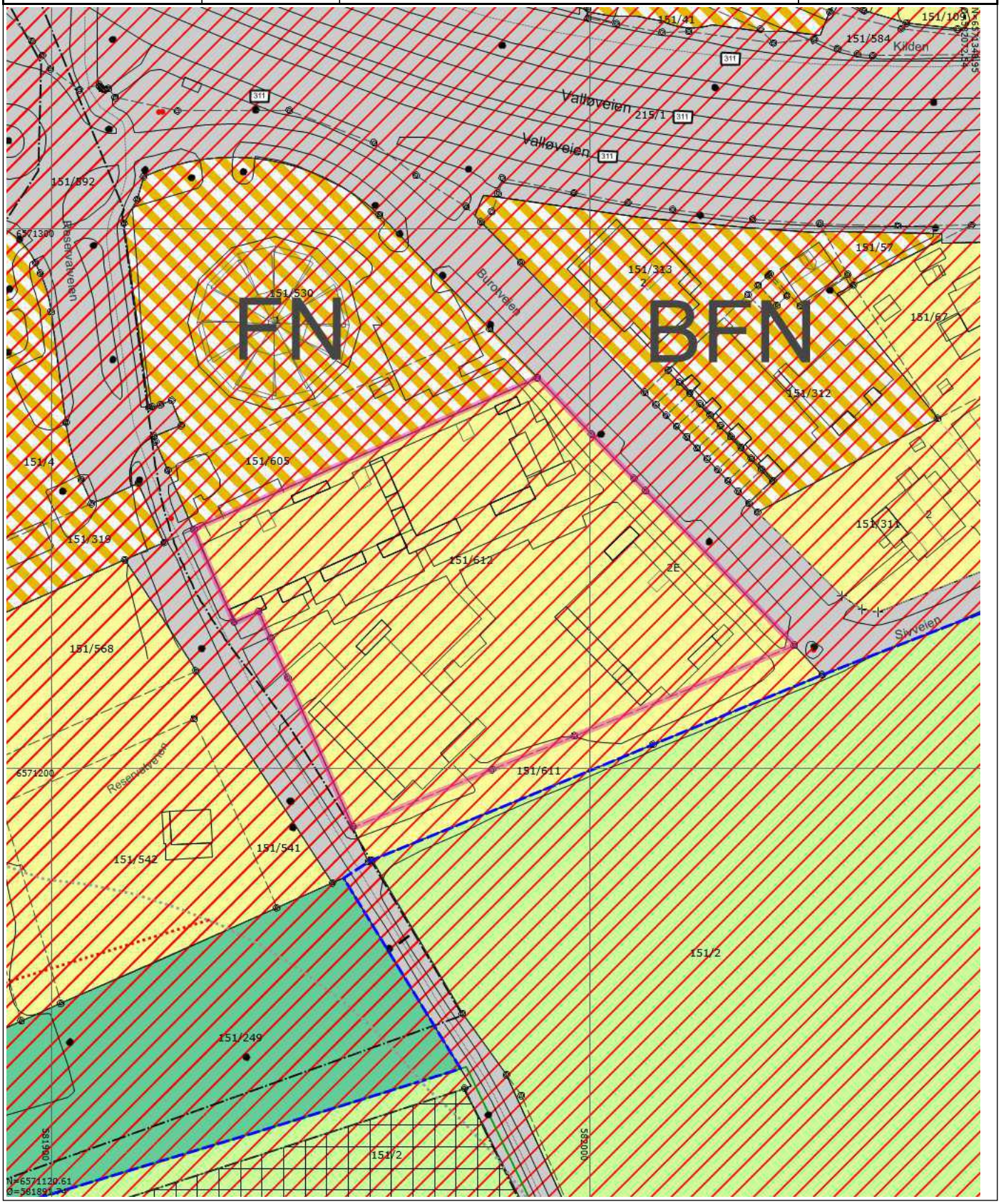
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt under bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys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

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 534	Fnr: 0	Snr: 42
Adresse:	Reservatveien 2E 3118 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Byggegrense
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Overkjørbart areal avgrensning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Traktorveg
- Naturverngrense
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - Tunnel - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Annen fare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 613703419
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
920772161	KILEN BOLIGSAMEIE B		c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	
920853536	KILEN BOLIGSAMEIE C		c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	
920766951	KILEN BOLIGSAMEIE A		c/o BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	

Seksjoner som skal omnummereres

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
3803	151	535	0	1	54 / 1556	3803	151	534	0	18	54 / 5597
3803	151	535	0	2	81 / 1556	3803	151	534	0	19	81 / 5597
3803	151	535	0	3	50 / 1556	3803	151	534	0	20	50 / 5597
3803	151	535	0	4	68 / 1556	3803	151	534	0	21	68 / 5597
3803	151	535	0	5	47 / 1556	3803	151	534	0	22	47 / 5597
3803	151	535	0	6	68 / 1556	3803	151	534	0	23	68 / 5597
3803	151	535	0	7	81 / 1556	3803	151	534	0	24	81 / 5597
3803	151	535	0	8	50 / 1556	3803	151	534	0	25	50 / 5597
3803	151	535	0	9	68 / 1556	3803	151	534	0	26	68 / 5597
3803	151	535	0	10	47 / 1556	3803	151	534	0	27	47 / 5597
3803	151	535	0	11	68 / 1556	3803	151	534	0	28	68 / 5597
3803	151	535	0	12	81 / 1556	3803	151	534	0	29	81 / 5597
3803	151	535	0	13	50 / 1556	3803	151	534	0	30	50 / 5597
3803	151	535	0	14	68 / 1556	3803	151	534	0	31	68 / 5597
3803	151	535	0	15	47 / 1556	3803	151	534	0	32	47 / 5597
3803	151	535	0	16	68 / 1556	3803	151	534	0	33	68 / 5597

Doknr: 315305 Tinglyst: 24.03.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 11:36
Side 1 av 30

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
3803	151	535	0	17	81 / 1556	3803	151	534	0	34	81 / 5597
3803	151	535	0	18	50 / 1556	3803	151	534	0	35	50 / 5597
3803	151	535	0	19	68 / 1556	3803	151	534	0	36	68 / 5597
3803	151	535	0	20	47 / 1556	3803	151	534	0	37	47 / 5597
3803	151	535	0	21	68 / 1556	3803	151	534	0	38	68 / 5597
3803	151	535	0	22	81 / 1556	3803	151	534	0	39	81 / 5597
3803	151	535	0	23	50 / 1556	3803	151	534	0	40	50 / 5597
3803	151	535	0	24	68 / 1556	3803	151	534	0	41	68 / 5597
3803	151	535	0	25	47 / 1556	3803	151	534	0	42	47 / 5597
3803	151	566	0	1	92 / 2914	3803	151	534	0	43	92 / 5597
3803	151	566	0	2	36 / 2914	3803	151	534	0	44	36 / 5597
3803	151	566	0	3	93 / 2914	3803	151	534	0	45	93 / 5597
3803	151	566	0	4	93 / 2914	3803	151	534	0	46	93 / 5597
3803	151	566	0	5	36 / 2914	3803	151	534	0	47	36 / 5597
3803	151	566	0	6	88 / 2914	3803	151	534	0	48	88 / 5597
3803	151	566	0	7	82 / 2914	3803	151	534	0	49	82 / 5597
3803	151	566	0	8	50 / 2914	3803	151	534	0	50	50 / 5597
3803	151	566	0	9	80 / 2914	3803	151	534	0	51	80 / 5597
3803	151	566	0	10	92 / 2914	3803	151	534	0	52	92 / 5597
3803	151	566	0	11	61 / 2914	3803	151	534	0	53	61 / 5597
3803	151	566	0	12	81 / 2914	3803	151	534	0	54	81 / 5597
3803	151	566	0	13	81 / 2914	3803	151	534	0	55	81 / 5597
3803	151	566	0	14	61 / 2914	3803	151	534	0	56	61 / 5597
3803	151	566	0	15	88 / 2914	3803	151	534	0	57	88 / 5597
3803	151	566	0	16	82 / 2914	3803	151	534	0	58	82 / 5597
3803	151	566	0	17	61 / 2914	3803	151	534	0	59	61 / 5597
3803	151	566	0	18	84 / 2914	3803	151	534	0	60	84 / 5597
3803	151	566	0	19	92 / 2914	3803	151	534	0	61	92 / 5597
3803	151	566	0	20	61 / 2914	3803	151	534	0	62	61 / 5597
3803	151	566	0	21	81 / 2914	3803	151	534	0	63	81 / 5597
3803	151	566	0	22	81 / 2914	3803	151	534	0	64	81 / 5597
3803	151	566	0	23	61 / 2914	3803	151	534	0	65	61 / 5597

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 11:36

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
3803	151	566	0	24	88 / 2914	3803	151	534	0	66	88 / 5597
3803	151	566	0	25	82 / 2914	3803	151	534	0	67	82 / 5597
3803	151	566	0	26	61 / 2914	3803	151	534	0	68	61 / 5597
3803	151	566	0	27	84 / 2914	3803	151	534	0	69	84 / 5597
3803	151	566	0	28	91 / 2914	3803	151	534	0	70	91 / 5597
3803	151	566	0	29	123 / 2914	3803	151	534	0	71	123 / 5597
3803	151	566	0	30	80 / 2914	3803	151	534	0	72	80 / 5597
3803	151	566	0	31	91 / 2914	3803	151	534	0	73	91 / 5597
3803	151	566	0	32	123 / 2914	3803	151	534	0	74	123 / 5597
3803	151	566	0	33	80 / 2914	3803	151	534	0	75	80 / 5597
3803	151	566	0	34	91 / 2914	3803	151	534	0	76	91 / 5597
3803	151	566	0	35	123 / 2914	3803	151	534	0	77	123 / 5597
3803	151	566	0	36	80 / 2914	3803	151	534	0	78	80 / 5597

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
3803	151	535	Grunneiendom
3803	151	566	Grunneiendom
3803	151	606	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
3803	151	534	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	151	534	0	1	81 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	2	50 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	3	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	4	54 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	5	81 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	6	50 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	7	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	8	47 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 11:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	151	534	0	9	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	10	81 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	11	50 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	12	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	13	47 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	14	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	15	131 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	16	68 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	151	534	0	17	47 / 5597	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 11:36

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BORI BBL	989 987 011	920 766 951	95988864
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 323	2001	Lillestrøm	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	Tønsberg kommune	151	534	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	210356[redacted]	Kravik, Anna Elisabeth	1/1
2	130295[redacted]	Lauritzen, Fredrik	1/1
3	081144[redacted]	Grelland, Britt	1/1
4	211181[redacted]	Aune, Bjørn	1/1
5	270940[redacted]	Gjersøe, Karin	1/1
6	110993[redacted]	Magnussen, Martine	1/1
7	131140[redacted]	Ulverud, Svein Erik	1/2

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

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	81	
2	B	50	
3	B	68	
4	B	54	
5	B	81	
6	B	50	
7	B	68	
8	B	47	
9	B	68	
10	B	81	
		Nevner = 5597	

Dato 23.11.22 | Innsenderens underskrift

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

3. FORTSETTELSE: HVEM EIER SEKSJONENE SOM SKAL ENDRES?

Seksjons nummer	fødselsnr/ org.nr	Navn	Dagens eierandel
7	290655	Ranheim, Unni	1/2
8	301296	Gunnberg, Jens-Ole	1
9	270687	Henriksen, Therese	1
10	200459	Apalen, Berit	1
11	250457	Thim, Gunnar	1
12	091139	Pedersen, Solveig Milred	1
13	130793	Heggertveit, Herman Augustin Holmøy	1
14	120453	Soglo, Egil	1
15	100955	Hovland, Odd Eyvind	1/2
15	200257	Stausland, Hanne Tansem	1/2
16	011281	Moskvil, Glenn Andre Sommerstad	1
17	241091	Stange, Ole Jørgen	1
18	251061	Dokara, Zihno	1/2
18	290760	Cucukovic, Saliha	1/2
19	030150	Hanssen, Gustav Bergthun	1/2
19	171150	Hanssen, Inger Lise	1/2
20	040395	Berg, Haakon Wilhelm	1
21	211066	Riseth, Kristin	1
22	010290	Andersen, Glenn-Marthin	1
23	160540	Gaarder, Berit Johanne	1
24	100641	Hassum, Torborg Marie	1
25	010874	Lorck, Christian	1
26	041065	Myhre, Sven Aksel	1
27	310885	Nguyen, Thao Thi Thu	1
28	060896	Røkaas, Marte Flåten	1
29	020241	Haralstad, Tore	1
30	080100	Fritzøe, Johanna	1/2
30	301067	Haugstad, Eirunn	1/2
31	020162	Sviund, Kari	1
32	280666	Grimsgaard, Aksel Louis	1
33	100556	Birkeland, Gunn-Irene	1/2
33	290354	Hansen, Eivind G.	1/2
34	040248	Frøen, Jan Helge	1
35	050366	Kveil, Espen	1
36	120667	Tran, Nhan Van	1
37	010484	Jesic, Biljana	1
38	151256	Gausdal, Anne Haugen	1
39	151256	Gausdal, Anne Haugen	1
40	041251	Wathne, Per Halfdan Carolius	1
41	120878	Østman, Julie Carolin	1
42	170297	Kjeldsen, Magnus	1
43	290642	Flateng, Åse	1
44	220168	Evensen, Andreas	1
45	180866	Arntzen, Monica	1
46	050664	Aarø, Knut Erik	1/2
46	200466	Aarø, Torunn	1/2
47	031185	Skollerud, Lars Morten	1
48	171161	Abrahamsen, Ann-Christin	1/2
48	231162	Abrahamsen, Roar Engh	1/2
49	210966	Foss, Monica	1
50	160586	Høiseth, Robin	1

3. FORTSETTELSE: HVEM EIER SEKSJONENE SOM SKAL ENDRES?

Seksjons nummer	fødselsnr/ org.nr	Navn	Dagens eierandel
51	020655	Haugland, Per Erik	1/2
51	251054	Haugland, Grete Alvildesdatter	1/2
52	231265	Selen, Astrid Renate	1
53	270233	Myhre, Leif	1
54	170551	Jakobsen, May Britt	1/2
54	250341	Jakobsen, Finn Roar	1/2
55	140263	Kulvik, Anne Christine	1
56	310761	Depowski, Rune	1/2
56	190371	Depowski, Marzena Anna S	1/2
57	261261	Tveiten, Sickan Christina	1
58	010578	Jassal, Bhupinder	1
59	060657	Depowski, Edgar	1
60	220972	Krysa, Jacek	1/2
60	050773	Krysa, Agnieszka	1/2
61	120462	Nilsen, Charles	1
62	982769914	Crame AS	1
63	240356	Tronhus, Steinar	1
64	120944	Broen, Arne Rolf	1/2
64	310147	Broen, Eva	1/2
65	100760	Steen, Vibeke	1
66	070944	Røed, Thorbjørn	1
67	300465	Merkesvik, Ine Kruge	1
68	090755	Larsen, Jan Ivar	1
69	270793	Sennerud, Elena	1/2
69	111094	Gustys, Dominykas	1/2
70	070886	Skovly, Robin	1/2
70	130785	Skovly, Charlotte	1/2
71	051059	Bader, Jan	1/2
71	010760	Bader, Karin	1/2
72	070289	Fjellbo, Caroline M.	1
73	150764	Jahnsen, Trude Strand	1
74	050639	Stenbakk, Reidulf Sander	1
75	200540	Jacobsen, Eli-Anne	1
76	020333	Jensen, Svend Erik	1/2
76	230734	Jensen, Kari Irene	1/2
77	041049	Gilje, Hans Olav	1
78	190292	Stensland, Marius	1/2
78	261095	Kemkers, Charlotte Nathalie	1/2

Dato/Sign 23.11.27

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Boligsameiene Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534, Kilen Boligsameie B - gnr. 151, bnr. 535 og Kilen Boligsameie C - gnr. 151 bnr. 566 reseksjoneres og slås sammen til ett sameie, sammen med gnr. 151 bnr. 606. Seksjonsnumrene i Kilen Boligsameie B og Kilen Boligsameie C endres i stigende rekkefølge i forlengelsen av seksjonsnumrene i Kilen Boligsameie A.

Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534 endrer nevneren. Nevneren i det nye sameiet blir summen av sameiebrøkene i Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534, Kilen Boligsameie B - gnr. 151, bnr. 535 og Kilen Boligsameie C - gnr. 151 bnr. 566.

Kilen Boligsameie A - gnr. 151 bnr. 534 består og blir det overtagende sameiet, mens Kilen Boligsameie B - gnr. 151, bnr. 535 og Kilen Boligsameie C - gnr. 151 bnr. 566 utgår. Fellsarealene i de 3 boligsameiene slås sammen til én eiendom. Det nye sameiet endrer navn til Kilen Boligsameie gjeldende fom. 01.01.2023.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato 23.11.22 | Innsenderens underskrift

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

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

Dato	Innsenderens underskrift
23.11.22	

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

Sted, Tønsberg Dato 20.02.2023

Styremedlem Kilen boligsameie A

Gunnar Thim

Styremedlem Kilen boligsameie B

Julie Østman

Styremedlem Kilen boligsameie C

Steinar Tronhus

STATENS KARTVERK
Riktig kopi bekreftes

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg, 23.11.22	Glenn S. Skolast	Glenn A. Moskvil
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3803	TØNSBERG	151	534, 535 566, 606		1-78

Dato	Underskrift	Stempel
19/01-23		TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD. BYGGESAK

Dato	Innsenderens underskrift
23.11.22	Glenn S. Skolast pp. Kunst. A. Hellmer

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
23.11.22	

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

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

Dato/sign: 23.11.22

Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter

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

Kommune	Rekvirent
Til kommunen der matrikkelenhetene fysisk ligger: Tønsberg kommune	Rekvirentens navn og adresse: BORI BBL, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Følgende matrikkelenheter i kommunen kreves sammenslått i henhold til § 18 i matrikkellova av 17.06.2005

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
3803	151	534		Kilen Boligsameie A	
3803	151	535		Kilen Boligsameie B	
3803	151	566		Kilen Boligsameie C	
3803	151	606		Kilen Boligsameie Felleseiendom	

Rekvirenten(e)s ønske om registernummer og navn på den nye matrikkelenheten

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
3803	151	534		Kilen Boligsameie	

Hjemmelshaver(e)s underskrift

Sted og dato	Underskrift fra hjemmelshaver(e) som eier(e):	Fødselsnr./Org.nr.
23/11-22	[signature]	05036632382 01128148341 23116241198

Merknader:

1) Sammen med kravet skal det følge:
   a) kart fra matrikkelen over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder
   b) bekreftelse på at eventuell(e) hjemmelshaver(e) til bruksrett(er), herunder hjemmelshaver(e) som fester(e) er varslet,
   c) dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, jf. matrikkelforskriften § 43, første ledd.
2) Før kravet blir behandlet, må dette være undertegnet av de(n) som har grunnbokshjemmel som eier(e), jf. matrikkellova § 18.
3) Hvis noen av matrikkelenhetene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenslåing kan skje, jf. matrikkelforskriften § 43, åttende ledd. Opplysninger om heftelser m.v. fås ved henvendelse til tinglysingsmyndigheten.

Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon dersom:

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

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

Bestående matrikkelenhet etter sammenslåing

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
3803	151	534			

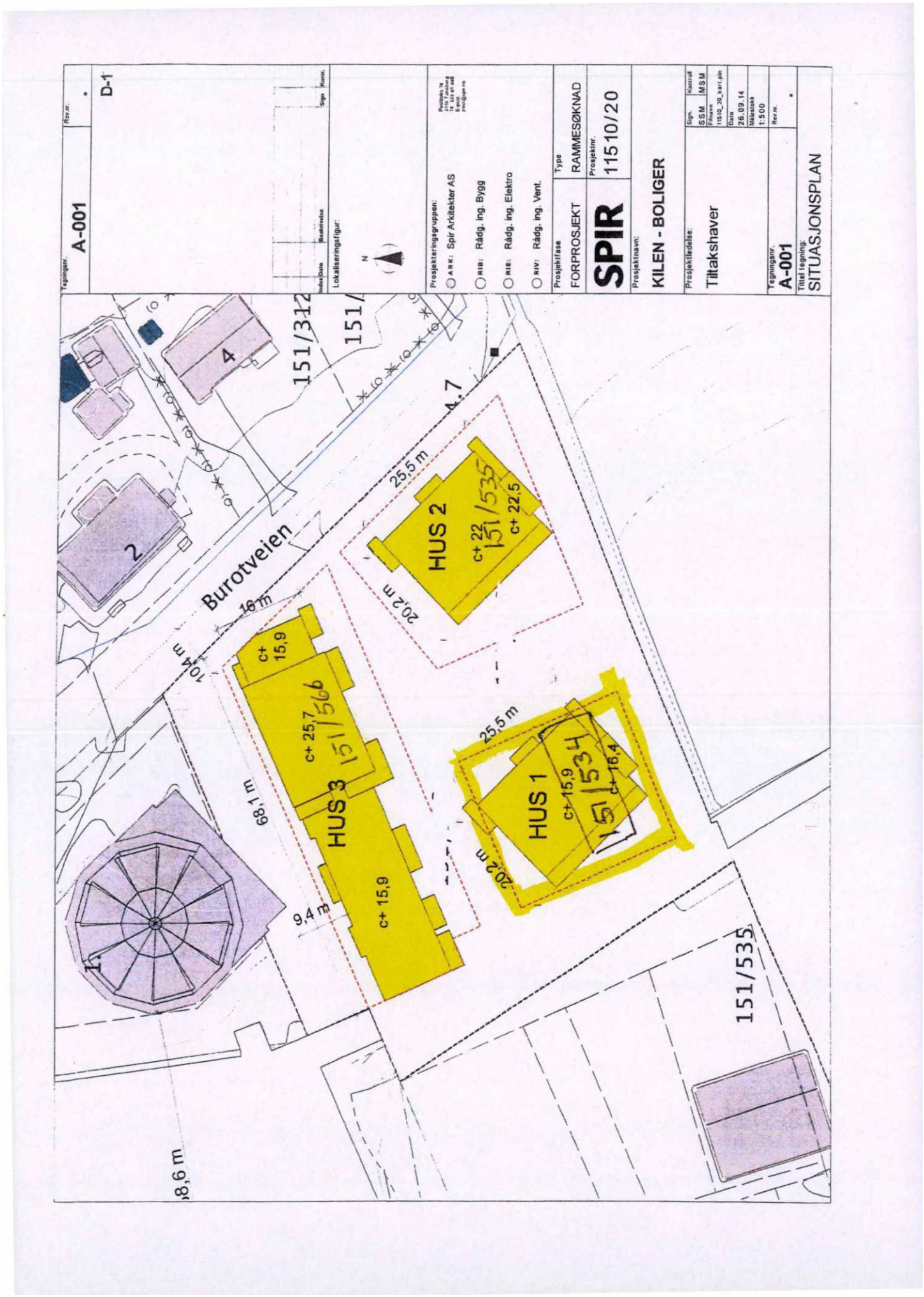
Det attesteres at vilkårene for sammenslåing er til stede, jf. matrikkellova § 18 og matrikkelforskriften § 43:

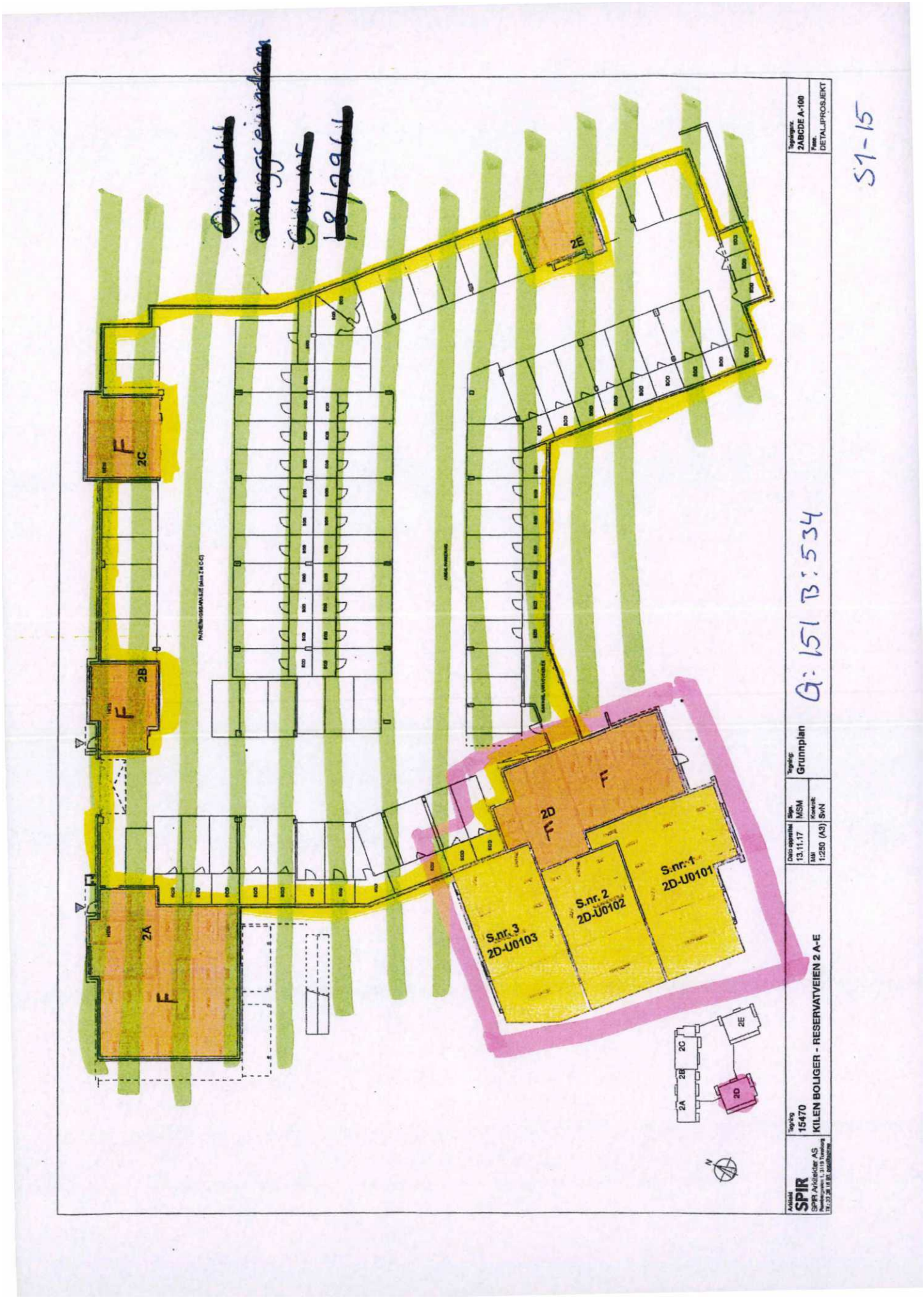
Underskrift

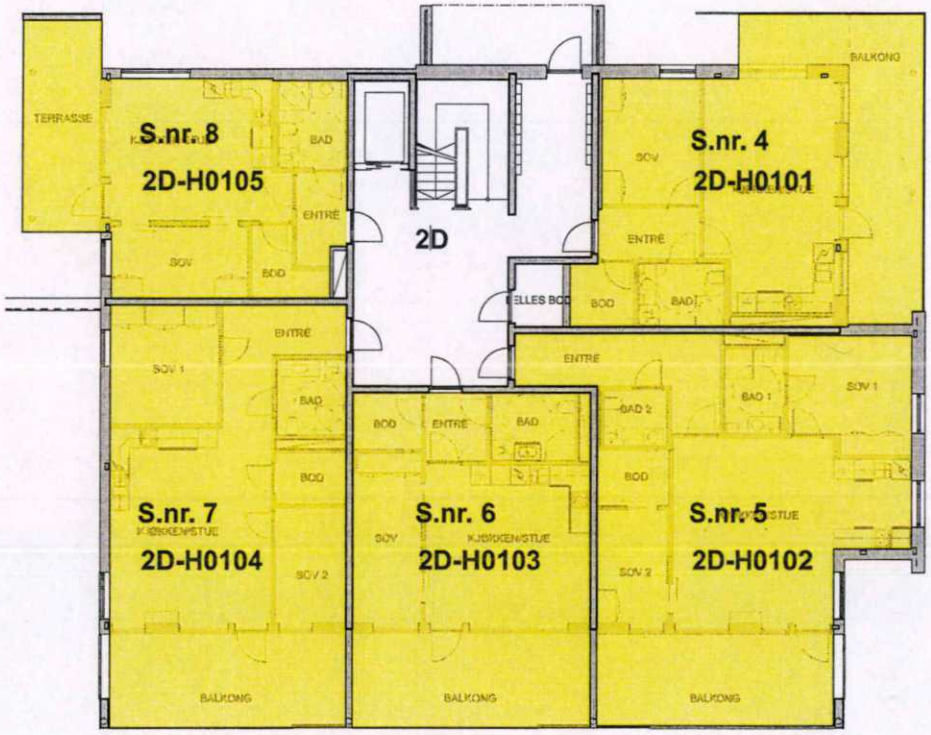
Sted og dato	Underskrift og stempel
TØNSBERG 19/01-23	[signature] TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD. BYGGESAK

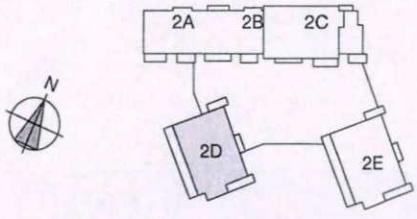
Merknader: 1) Dette dokumentet i utfylt stand skal medfølge meldingen til tinglysing som vedlegg.

Nr. 705806e Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2010 PDF
Blankett utgitt av Statens Kartverk 01.07.2010


Tegningsnr. A-001
Rev.nr. D-1
Lokaliseringsfigur:
Prosjekteringsgruppen:
ARK: Spir Arkitekter AS
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. Vent.
Prosjektfase FORPROSJEKT
Type RAMMESØKNAD
Prosjektnr. 11510/20
SPIR
Prosjektnavn: KILEN - BOLIGER
Prosjektledelse: Tiltakshaver
Sign. SSM Kontroll MSM
Filnavn 11510_20_kart.pln
Dato 26.09.14
Målestokk 1:500
Tegningsnr. A-001
Rev.nr. -
Tittel tegning: SITUASJONSPLAN
Burotveien
HUS 1
HUS 2
HUS 3
c+ 15,9
c+ 22,5
c+ 25,7
c+ 16,4
151/534
151/535
151/566
151/312
25,5 m
20,2 m
68,1 m
9,4 m
10,4 m
10 m
4.7
8,6 m

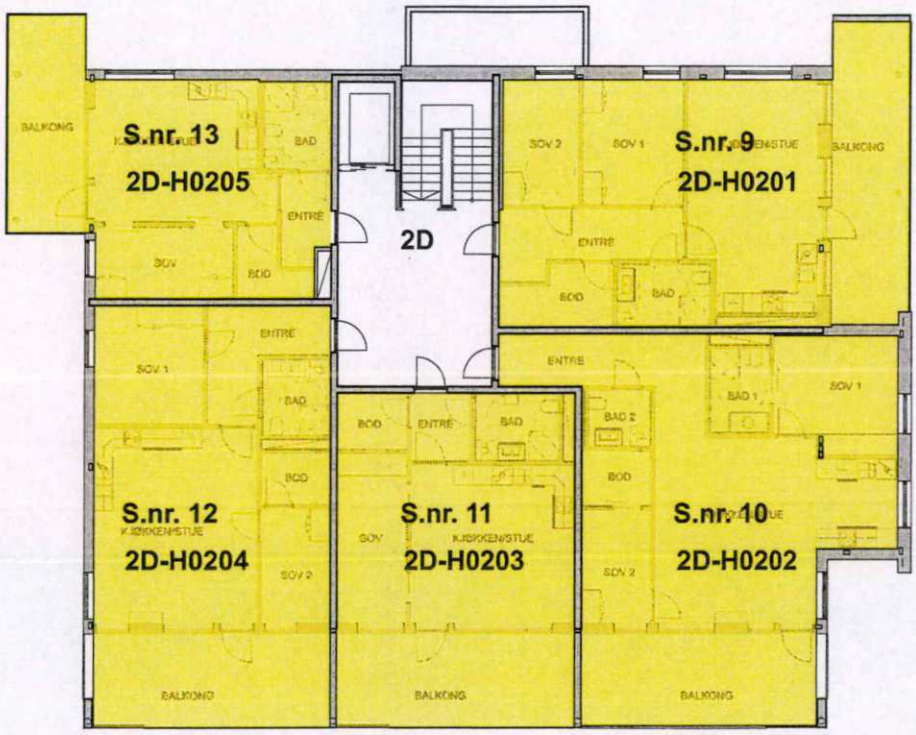

S1-15
G: 151 B: 534
2A
2B
2C
2D
2E
F
S.nr. 1
2D-U0101
S.nr. 2
2D-U0102
S.nr. 3
2D-U0103
Grunnplan
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-E
15470
SPIR

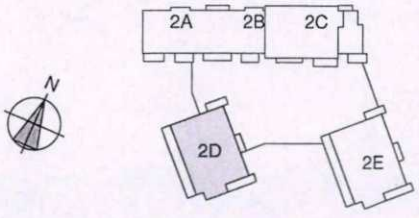




Arkitekt	Tegning	Dato opprettet	Sign.	Tegning:	Tegningsnr.
SPIR SPIR Arkitekter AS Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	15470 **KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 D**	13.11.17 Mål 1:200	MSM Kontroll: SvN	**1. etasje** G: 151 B: 534	**2D-A101** Fase. DETALJPROSJEKT

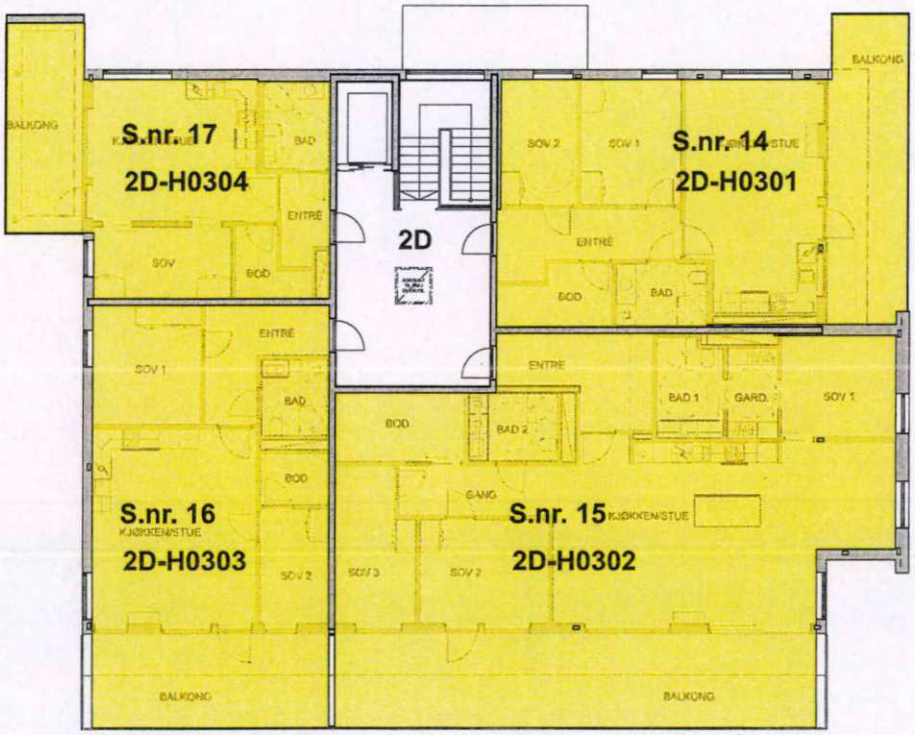
S2-15

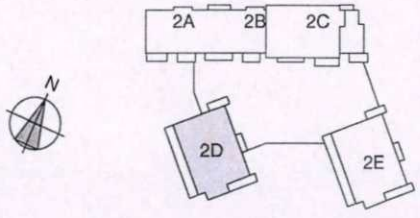




Arkitekt	Tegning	Dato opprettet	Sign.	Tegning:	Tegningsnr.
SPIR SPIR Arkitekter AS Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	15470 **KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 D**	13.11.17 Mål 1:200	MSM Kontroll: SvN	**2. etasje** G: 151 B: 534	**2D-A102** Fase. DETALJPROSJEKT

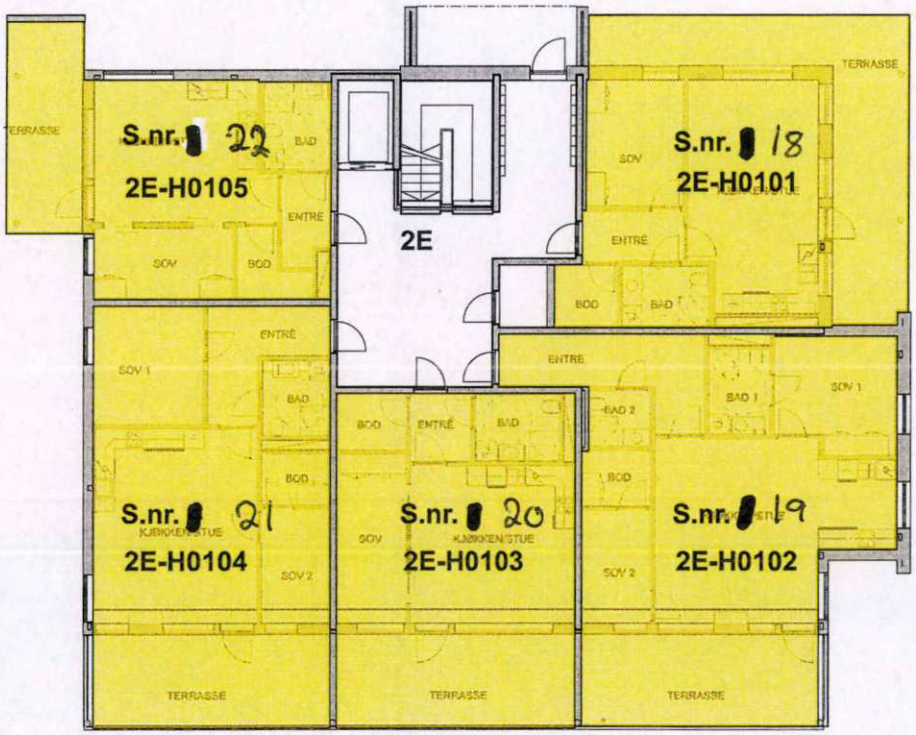
33-15

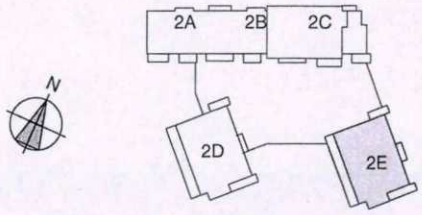




Arkitekt **SPIR** SPIR Arkitekter AS Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Tegning 15470 **KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 D**	Dato opprettet 13.11.17 Mål 1:200	Sign. MSM Kontroll: SvN	Tegning: **3.etasje** G: 151 B: 534	Tegningsnr. **2D-A103** Fase. DETALJPROSJEKT

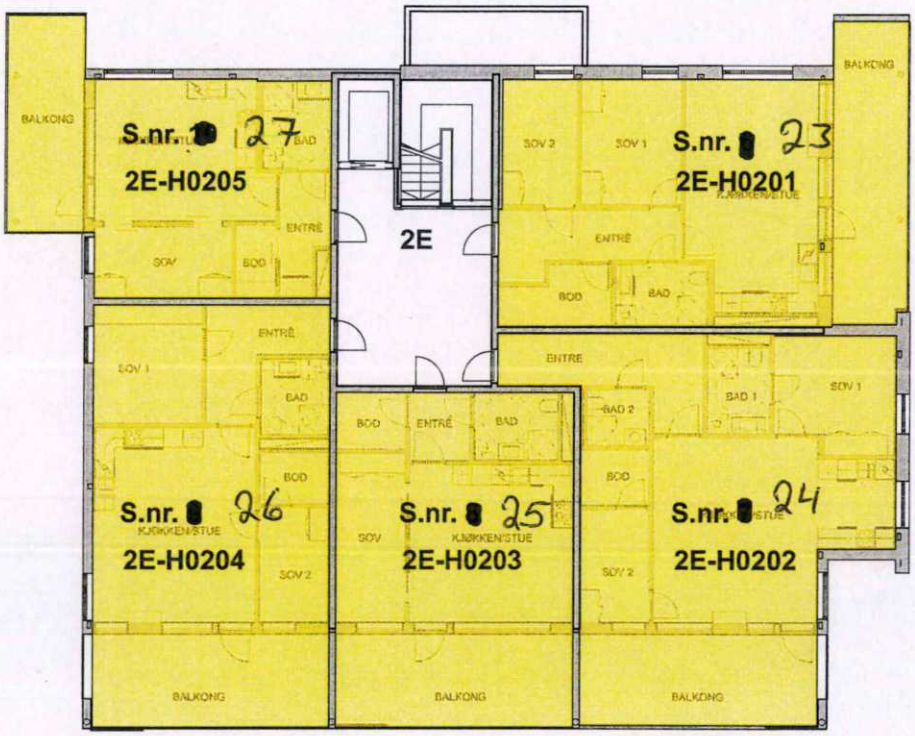
S4-15

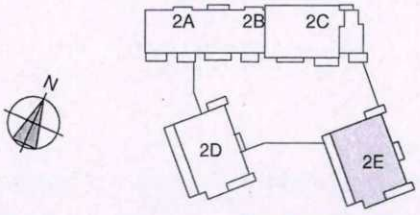




Arkitekt	Tegning	Dato opprettet	Sign.	Tegning:	Tegningsnr.
SPIR SPIR Arkitekter AS Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	15470 **KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 E**	13.11.17 Mål 1:200	MSM Kontroll: SvN	**1. etasje** G: 151 B: 534	**2E-A101** Fase. DETALJPROSJEKT

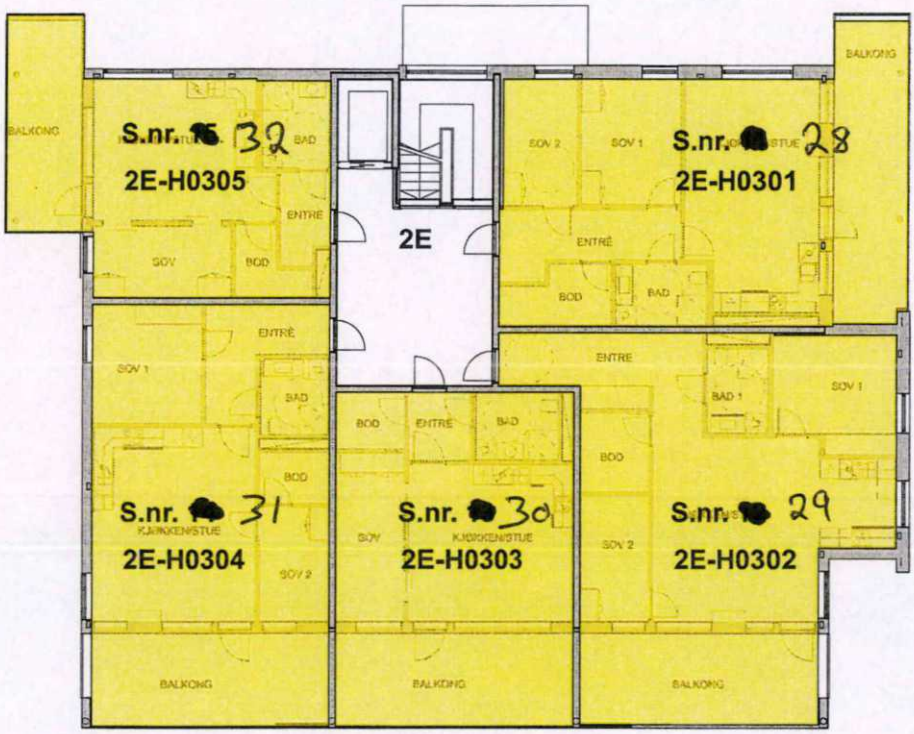
85-15

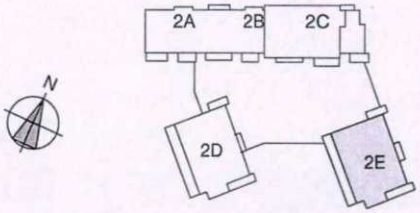




Arkitekt	Tegning	Dato opprettet	Sign.	Tegning:	Tegningsnr.
SPIR SPIR Arkitekter AS Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	15470 **KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 E**	13.11.17 Mål 1:200	MSM Kontroll: SvN	**2. etasje** G: 151 B: 534	**2E-A102** Fase. DETALJPROSJEKT

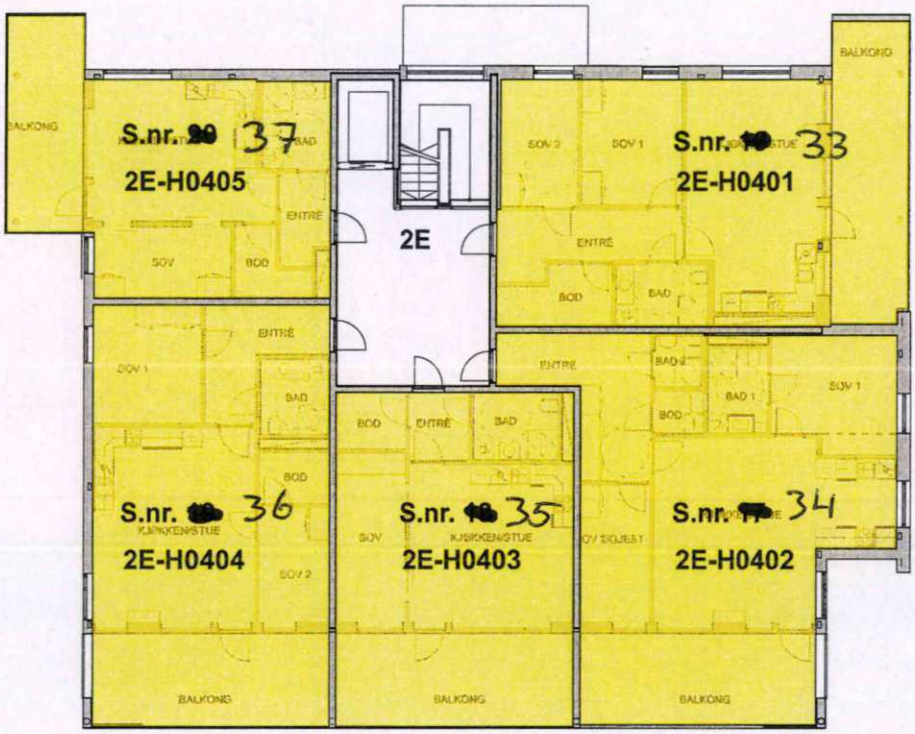
S6-15

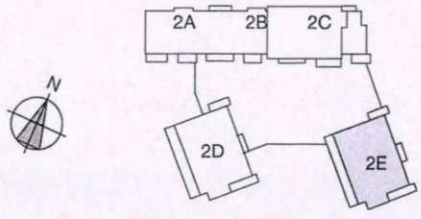




Arkitekt: SPIR SPIR Arkitekter AS Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Tegning: 15470 KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 E	Dato opprettet: 13.11.17 Mål: 1:200	Sign.: MSM Kontroll: SvN	Tegning: 3. etasje G: 151 B: 534	Tegningsnr.: 2E-A103 Fase.: DETALJPROSJEKT

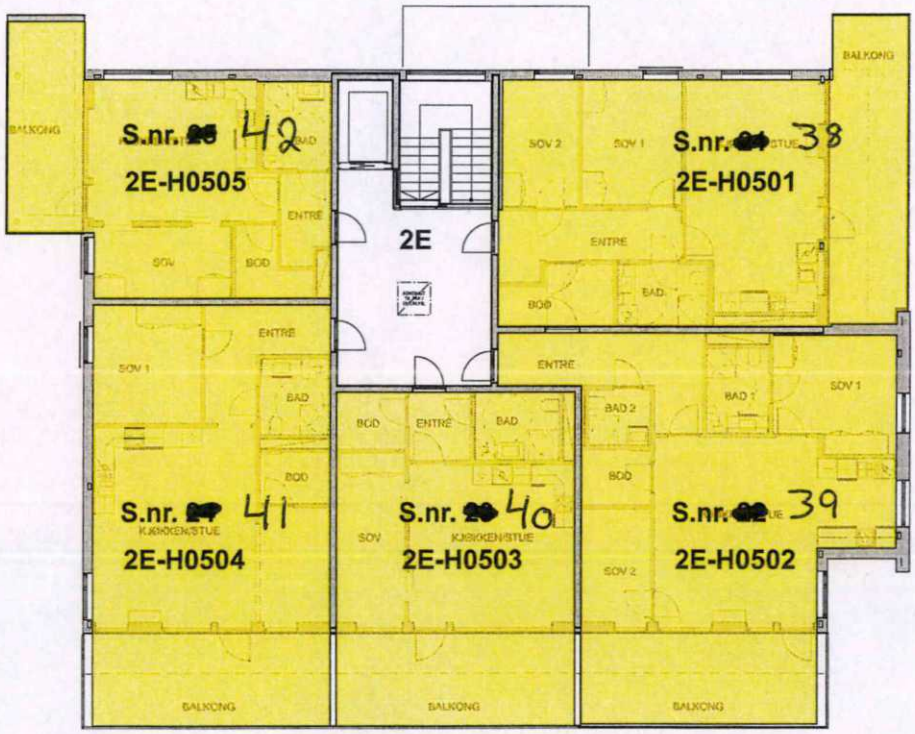
S7-15

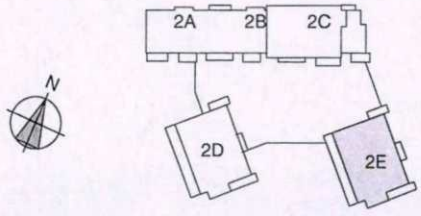




Arkitekt	Tegning	Dato opprettet	Sign.	Tegning:	Tegningsnr.
SPIR SPIR Arkitekter AS Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	15470 **KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 E**	13.11.17 Mål 1:200	MSM Kontroll: SvN	**4. etasje**	**2E-A104** Fase. DETALJPROSJEKT

58-15



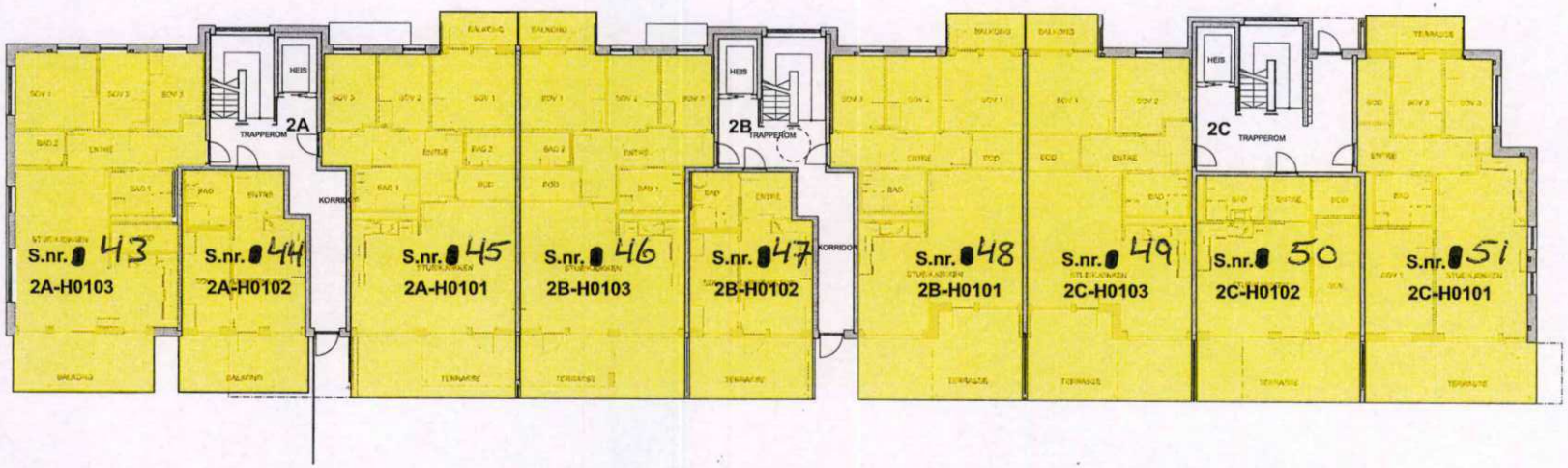


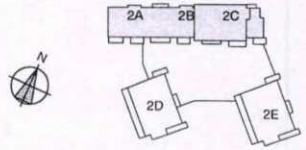
Arkitekt	Tegning	Dato opprettet	Sign.	Tegning:	Tegningsnr.
SPIR SPIR Arkitekter AS Rambergveien 1, 3119 Tønsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	15470 **KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 E**	13.11.17 Mål 1:200	MSM Kontroll: SvN	**5. etasje** G: 151 B: 534	**2E-A105** Fase. DETALJPROSJEKT

S9 - 15

Kartverket

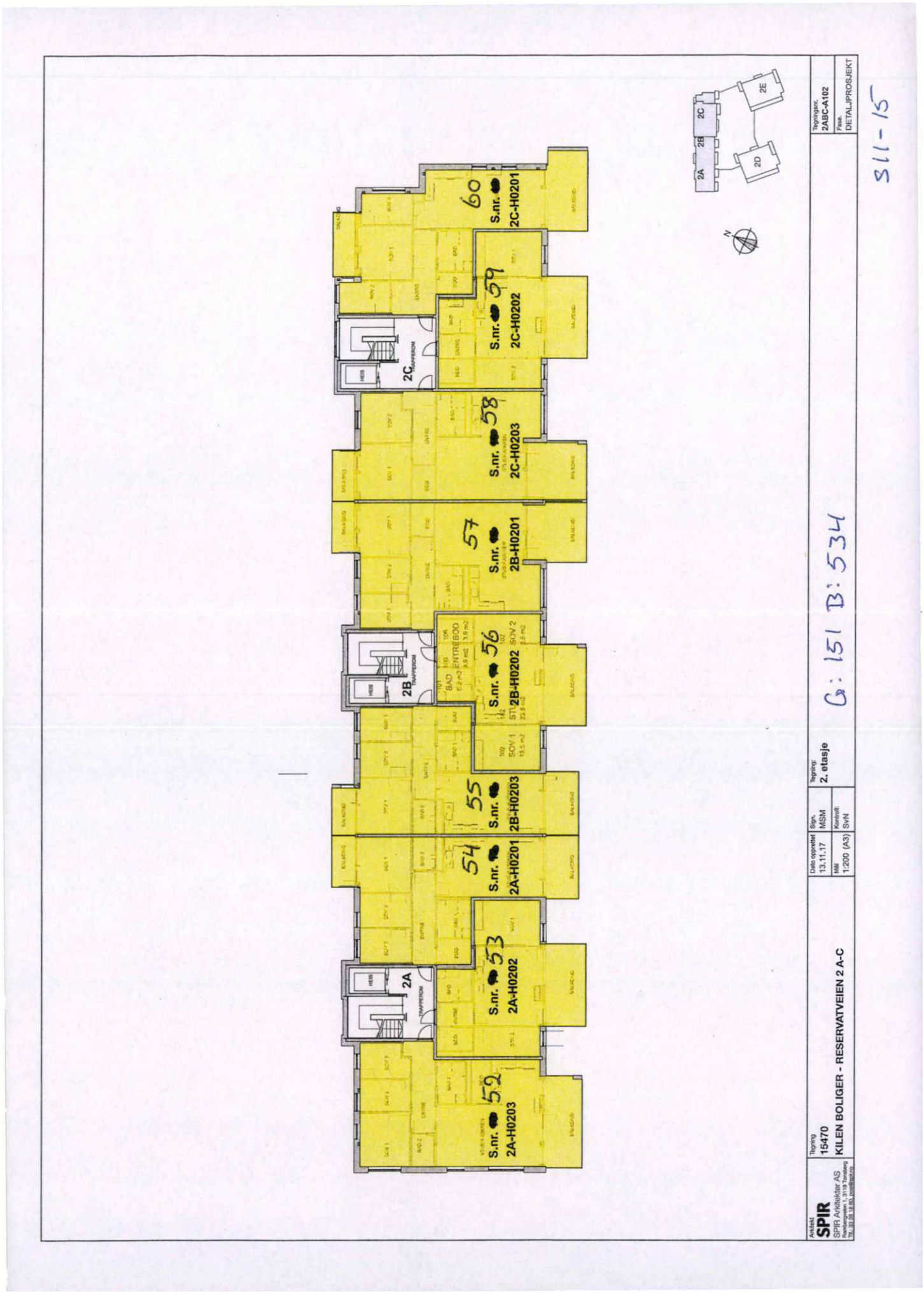
Attestert kopi av dok.nr. 2023/315305/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 11:36



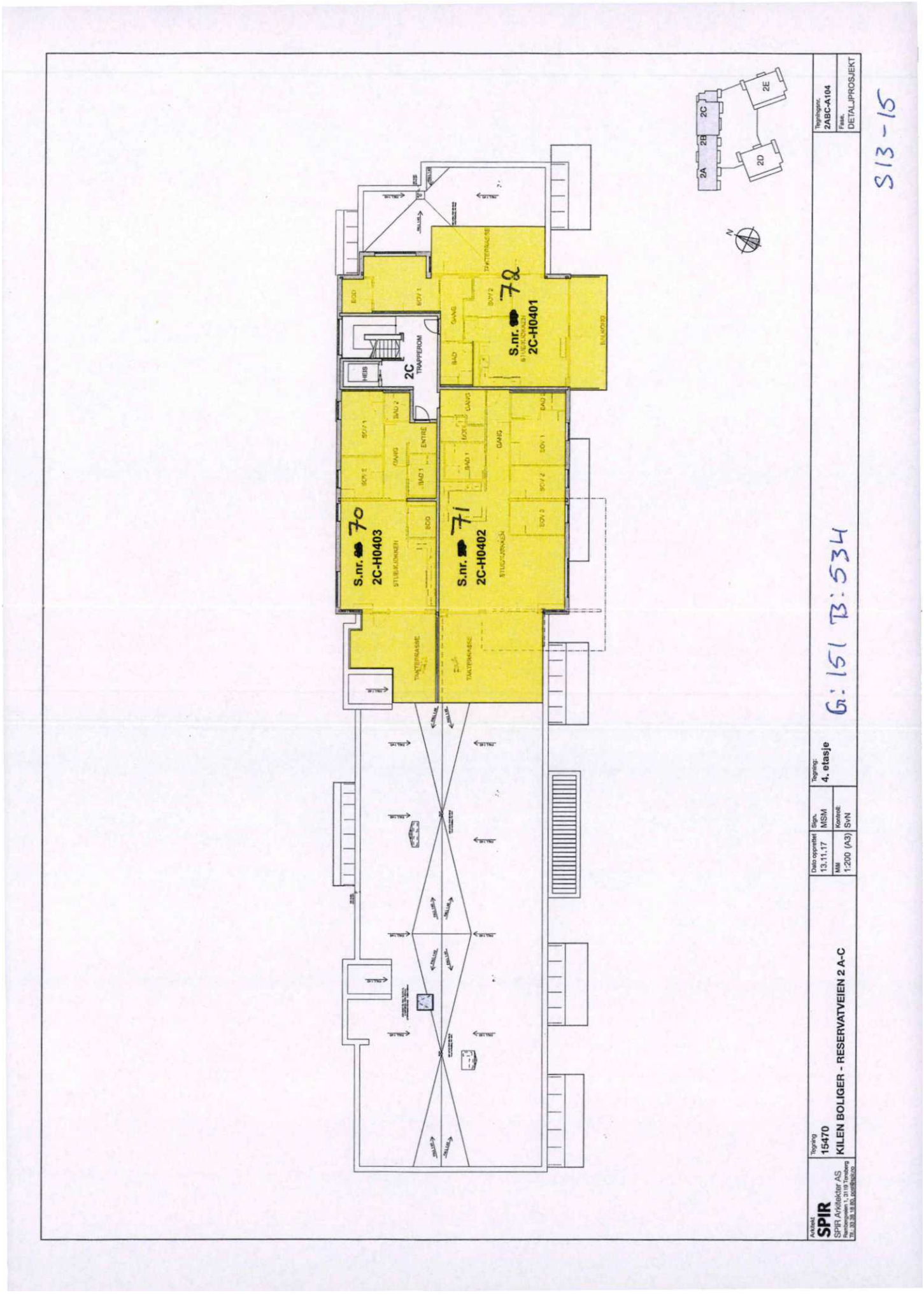


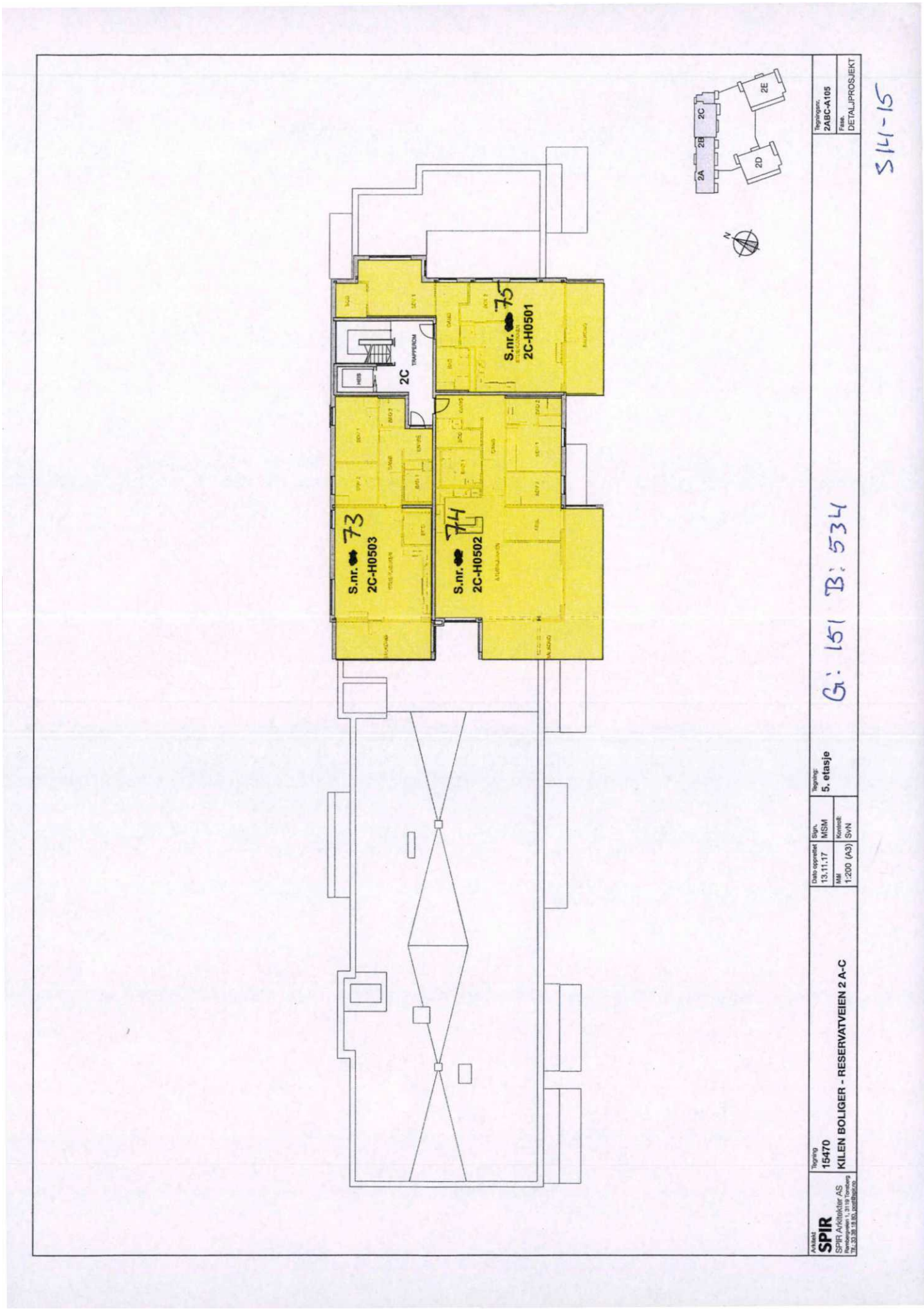
Arkitekt: SPIR SPIR Arkitekter AS Rambergveien 1, 3119 Torsberg Tlf.: 33 38 18 80, post@spir.no	Tegning: 15470 KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C	Dato opprettet: 13.11.17 Mål: 1:200 (A3)	Sign.: MSM Kontroll: SvN	Tegning: 1. etasje Q: 151 B: 534	Tegningsnr.: 2ABC-A101 Fase.: DETALJPROSJEKT

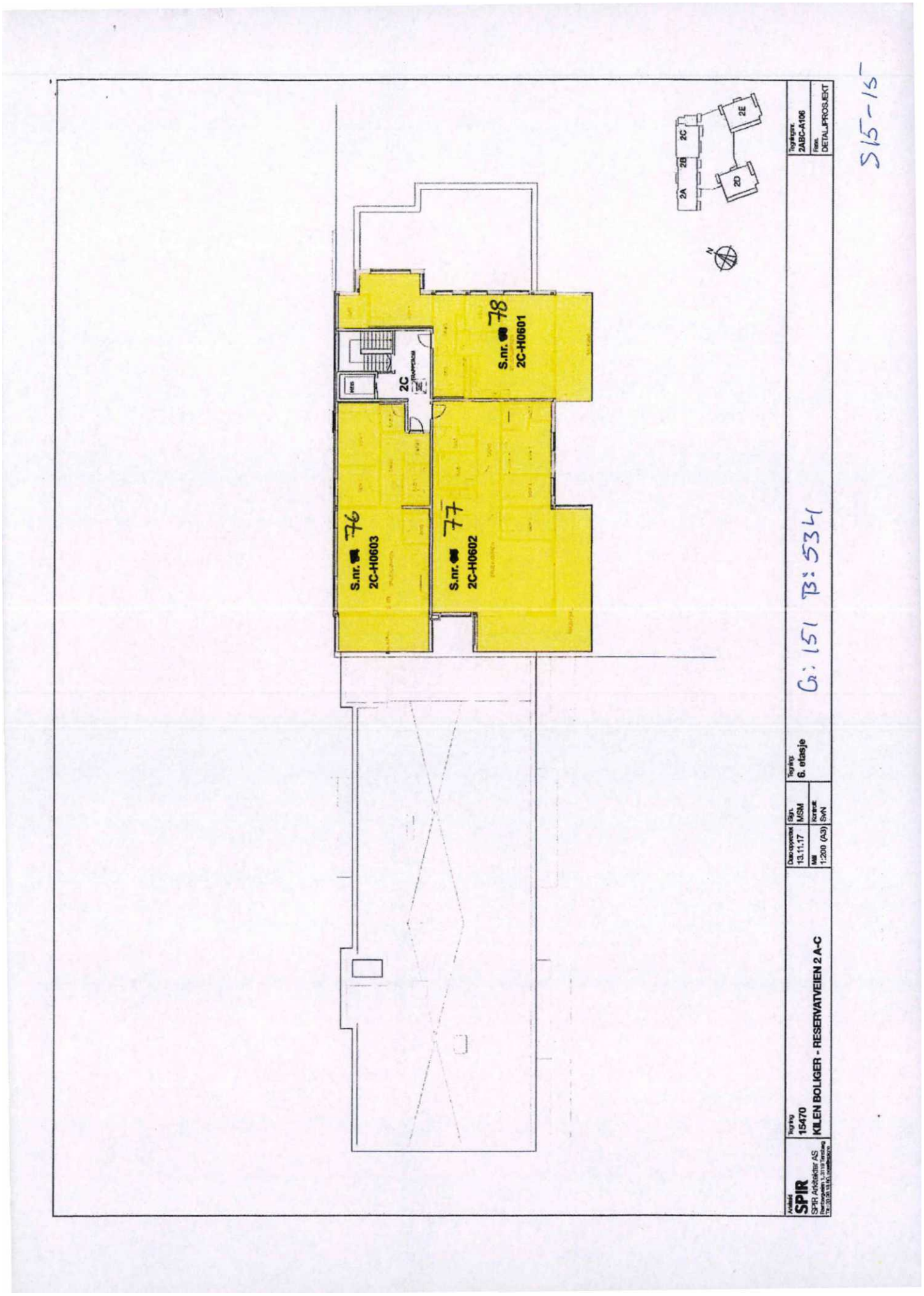
S10-15

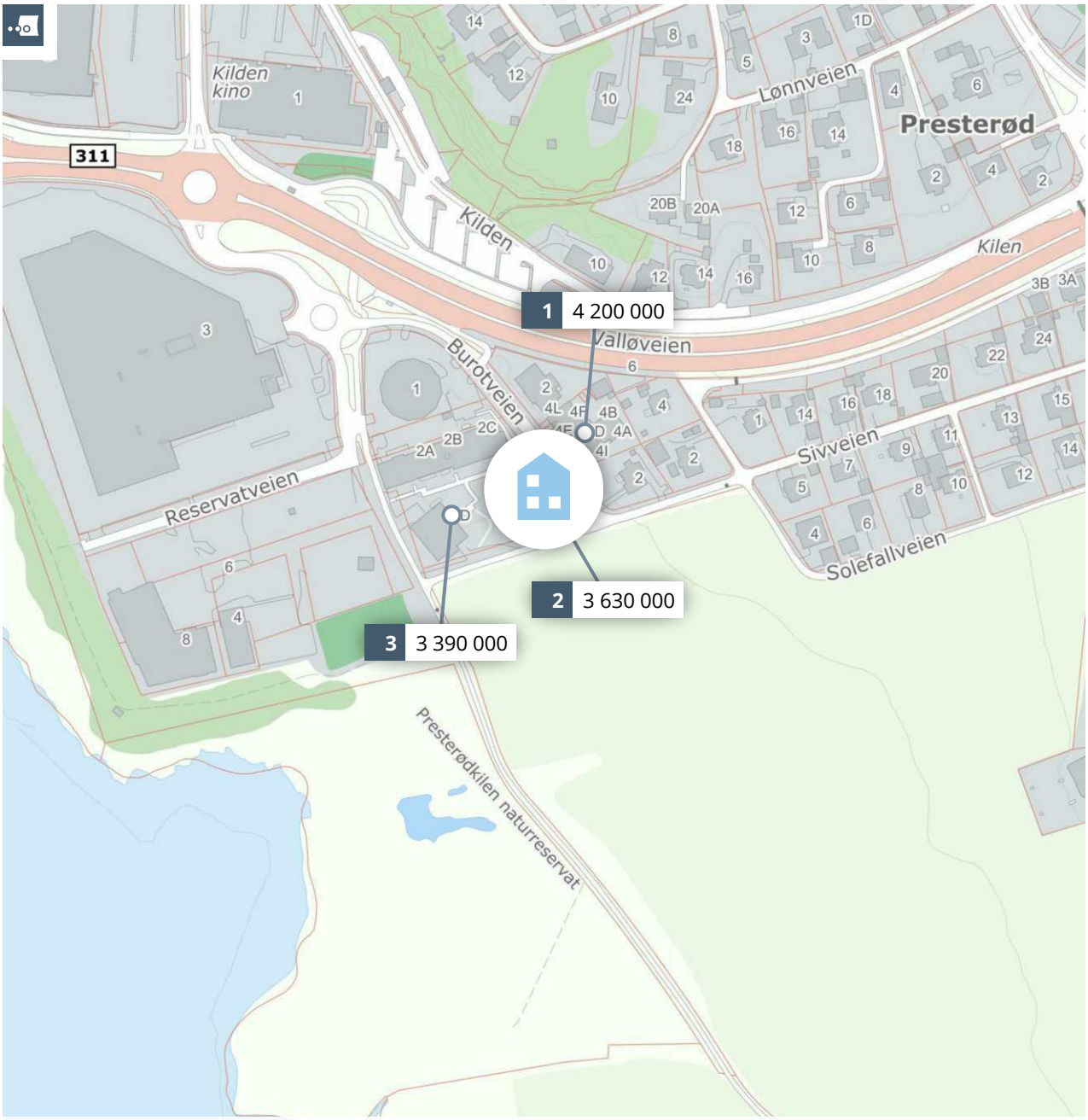

S.nr. 60
2C-H0201
S.nr. 59
2C-H0202
2C TRAPPEROM
S.nr. 58
2C-H0203
S.nr. 57
2B-H0201
2B TRAPPEROM
BAD
ENTRE
BOD
SOV 2
S.nr. 56
2B-H0202
SOV 1
S.nr. 55
2B-H0203
S.nr. 54
2A-H0201
2A TRAPPEROM
S.nr. 53
2A-H0202
S.nr. 52
2A-H0203
2A
2B
2C
2D
2E
SPIR
SPIR Arkitektar AS
Tegning 15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
Dato opprettet 13.11.17
Målt 1:200 (A3)
Sign. MSM
Kontrollt. SvN
Tegning: 2. etasje
Tegningsnr. 2ABC-A102
Fase DETALJPROSJEKT
G: 151 B: 534
S11-15


2A
2B
2C
2D
2E
2A-H0303
2A-H0302
2A-H0301
2B-H0303
2B-H0302
2B-H0301
2C-H0303
2C-H0302
2C-H0301
61
62
63
64
65
66
67
68
69
TRAPPEROM
HEIS
SOVE
BAD
ENTRE
BALKONG
S.nr.
SPIR
SPIR Arkitektur AS
Tegning 15470 KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
Dato opprettet 13.11.17
Sign. MSM
Målt 1:200 (A3)
Kontroll: SvN
Tegning: 3. etasje
Tegningsnr. 2ABC-A103
Fase DETALJPROSJEKT
B: 534
S12-15


S.nr. 70
2C-H0403
S.nr. 71
2C-H0402
S.nr. 72
2C-H0401
2C
TRAPPEROM
ENTRE
GANG
BAD
SOV
BOD
HEIS
TAKTERRASSE
STUE/KJØKKEN
2A
2B
2C
2D
2E
N
Arkitekt
SPIR
SPIR Arkitektur AS
Tegning
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
Dato opprettet
13.11.17
Målt
1:200 (A3)
Sign.
MSM
Kontrollt
SvN
Tegning:
4. etasje
Tegningsnr.
2ABC-A104
Fase.
DETALJPROSJEKT
G: 151 B: 534
S13-15


S.nr. 73
2C-H0503
S.nr. 74
2C-H0502
S.nr. 75
2C-H0501
2C
TRAPPEROM
2A
2B
2C
2D
2E
N
Arkitekt
SPIR
SPIR Arkitektur AS
Tegning
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
Dato opprettet
13.11.17
Målt
1:200 (A3)
Bygn.
MSM
Kontrollt
SVN
Tegning:
5. etasje
Tegningsnr.
2ABC-A105
Fase
DETALJPROSJEKT
G: 151 B: 534
S14-15


S.nr. 76
2C-H0603
S.nr. 77
2C-H0602
S.nr. 78
2C-H0601
2C
2A
2B
2C
2D
2E
SPIR
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
13.11.17
1:200 (A3)
MSM
SVN
6. etasje
2ABC-A106
DETALJPROSJEKT
G: 151 B: 534
S15-15



Meglers verdivurdering

RESERVATVEIEN 2 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 09.09.2026

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: Morten Liland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Reservatveien 2 E, 3118 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 151 BNR 534 FNR 0 SNR 42 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Råel

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	70 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	6 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	3 152
Formue	11 886
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Burotveien 4 D 69 m² 2018		1. etg	2 sov	17.08.2026	4 200 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**60 870**
2	Reservatveien 2 E 51 m² 2018		4. etg	1 sov	16.09.2024	3 750 000	**3 630 000**	0	3 630 000	**71 176**
3	Reservatveien 2 D 51 m² 2018		1. etg	1 sov	17.11.2025	3 490 000	**3 390 000**	0	3 390 000	**66 471**

Lekker toppleilighet fra 2018 med god arealeffektiv planløsning og innredet i moderne og l lyst uttrykk. Utover det innvendige er det en flott balkong med morgensol og ettermiddags -og kveldssol. Det medfølger garasjeplass med beste plassering (mulighet for lader) og tilliggende bod i garasjeanlegg, samt gjesteparkering på fellesareal.

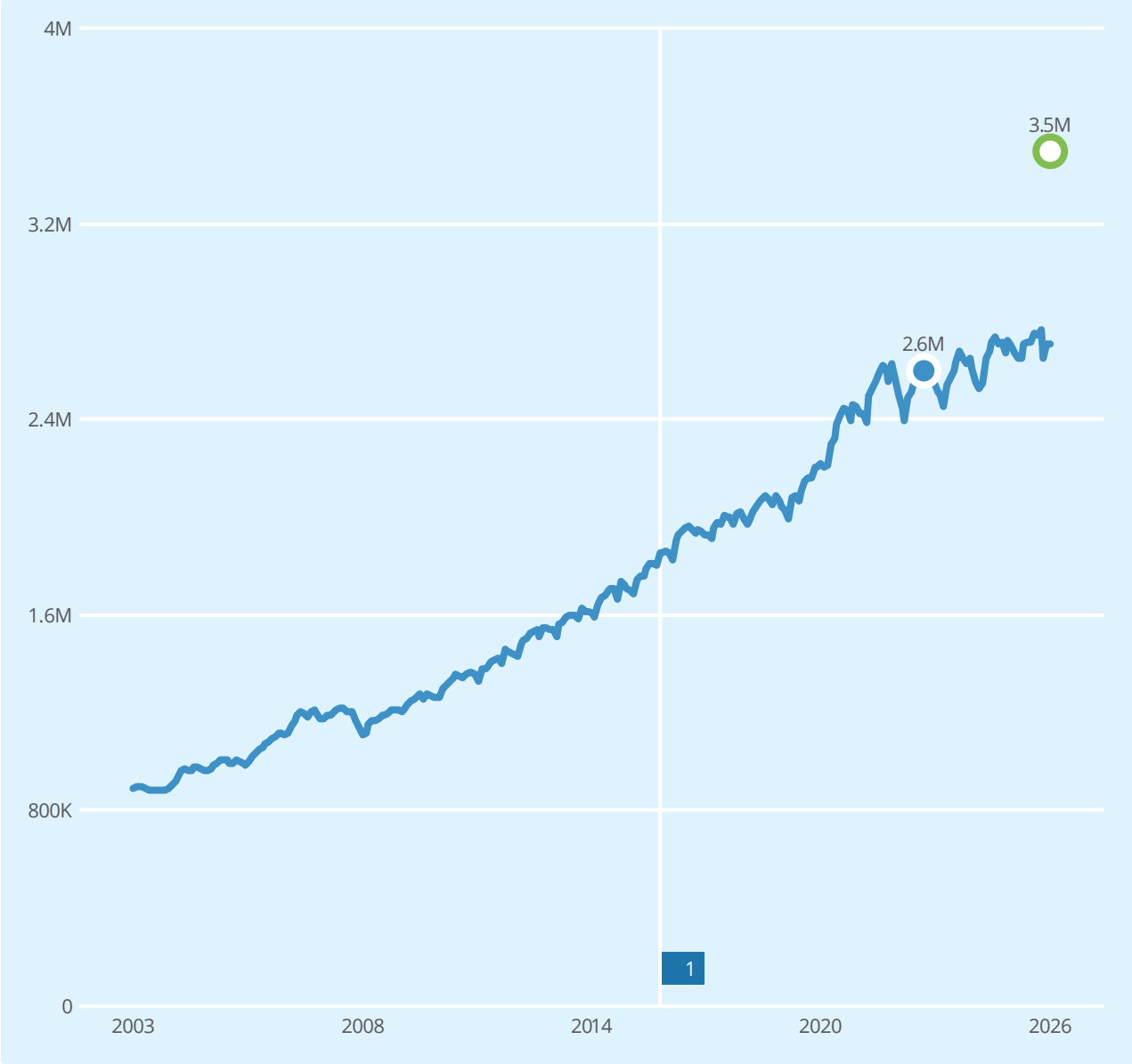
Inne kan leiligheten skilte med stilrene overflater, ekstra takhøyde og store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. Vannbåren gulvvarme sørger for behagelig temperatur hele året. Planløsningen er både funksjonell og innbydende, med stue og kjøkken i åpen løsning, soverom med skaper, delikat flilsagt bad med opplegg for vaskemaskin, innvendig bod/teknisk rom og entrè. Velkommen til visning!

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.06.2023		19.06.2023	-	2 600 000	-	2 600 000	2
19.04.2018		19.04.2018	-	2 350 000	-	2 350 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignet med tilsvarende leiligheter.

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

Leiligheter til salgs i Råel grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

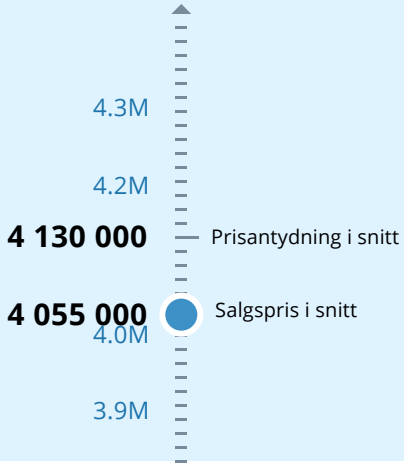


Annonsene har i snitt ligget ute i

123
dager

Leiligheter solgt i Råel grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

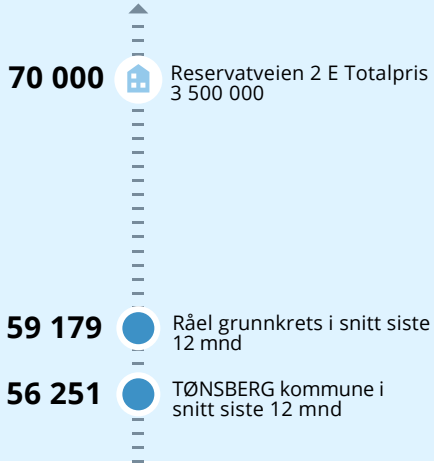


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Reservatveien 2 E, 3118 Tønsberg
Gnr. 151, Bnr. 534, Snr. 42, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260100

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Morten Liland

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 913 54 141

E-post: morten.liland@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.
