PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

RESERVATVEIEN 2C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsberetning med regnskap for 2023 og budsjett for 2024

Protokoll til årsmøte 2024

Vedtekter

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Planstatus

Reguleringskart

Kommuneplankart

Servitutter

Seksjonering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Reservatveien 2C

Nabolaget Råel - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Presterød skole (1-7 kl.) 324 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 408 elever, 36 klasser	27 min 2 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 190 elever, 8 klasser	9 min 3.8 km
Færder videregående skole 750 elever	5 min 3 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	7 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kilen Totalt 8 ulike linjer	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	27 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

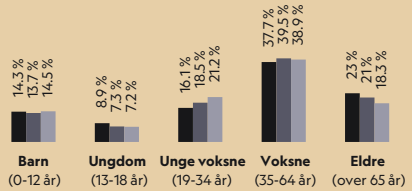
BARNEHAGER

Presterød barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.6 km
Regnbuen (0-5 år) 64 barn	16 min 1.2 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kilen	2 min
Rema 1000 Tønsberg	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Råel	1 722	754
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Elihu volleyballbane	9 min
Grevinneveien Presterødåsen Balløkk...	12 min
SPREK Fritid Tønsberg	11 min
EVO Tønsberg	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

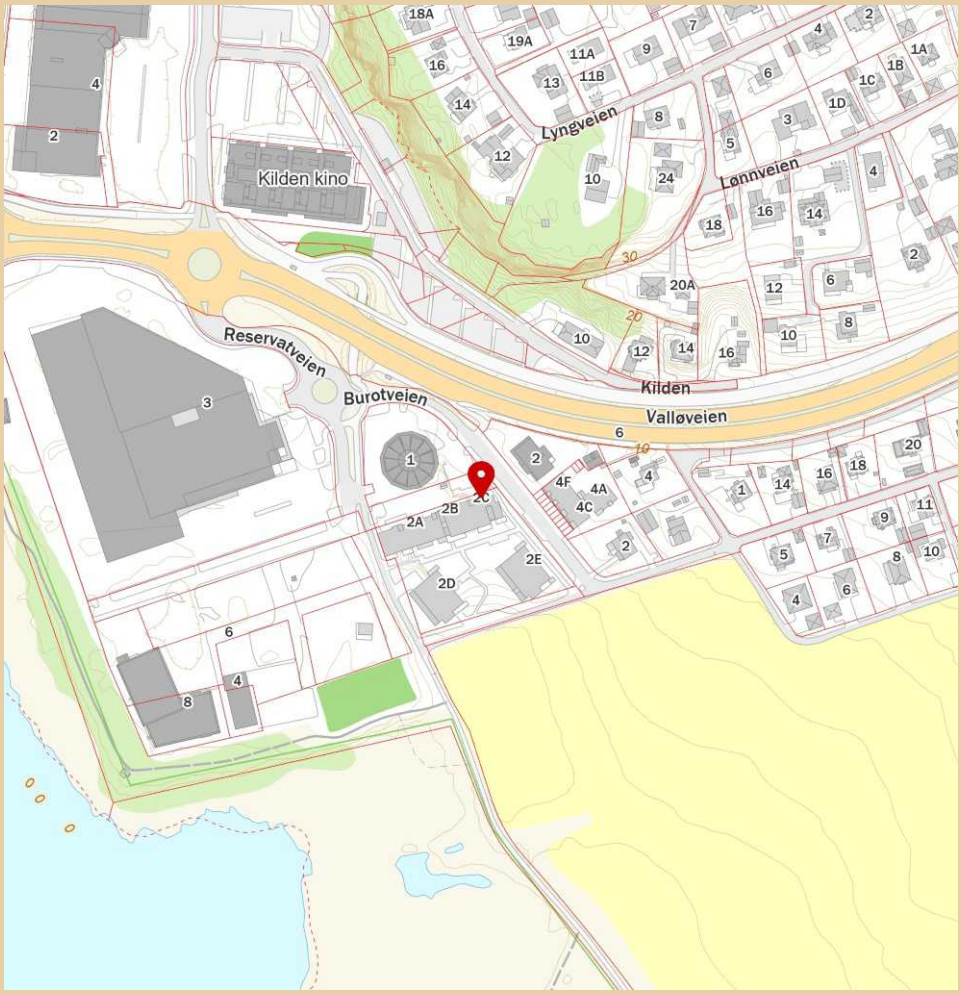
Gateparkering
Lett 90/100

—

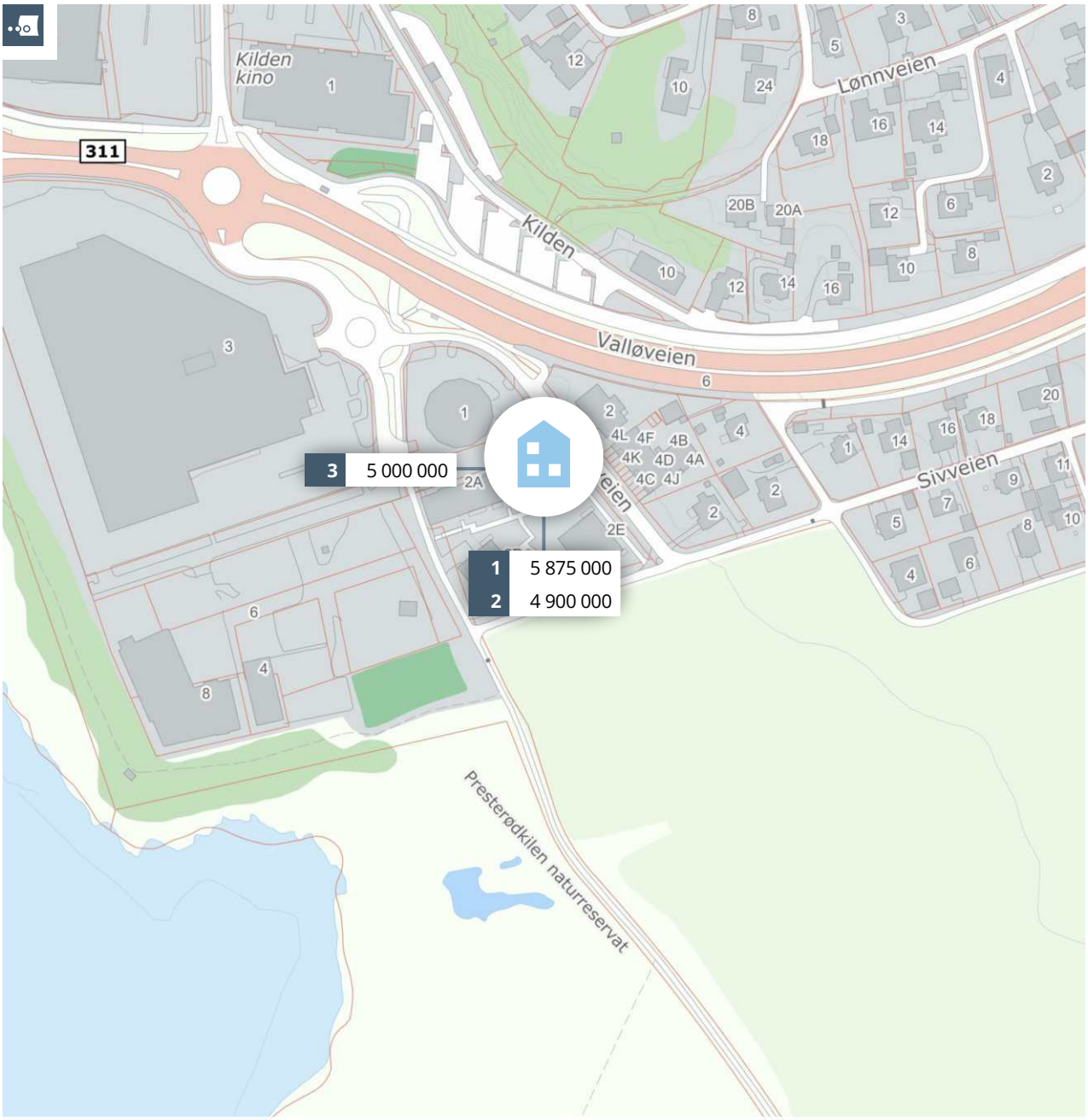
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2024



Meglers verdivurdering

RESERVATVEIEN 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 27.03.2025

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 C, 3118 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 151 BNR 534 FNR 0 SNR 69 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Råel

Verdivurdert til

5 350 000

-	5 350 000	62 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	5 m²	- m²	- m²	85 m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	4 721
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

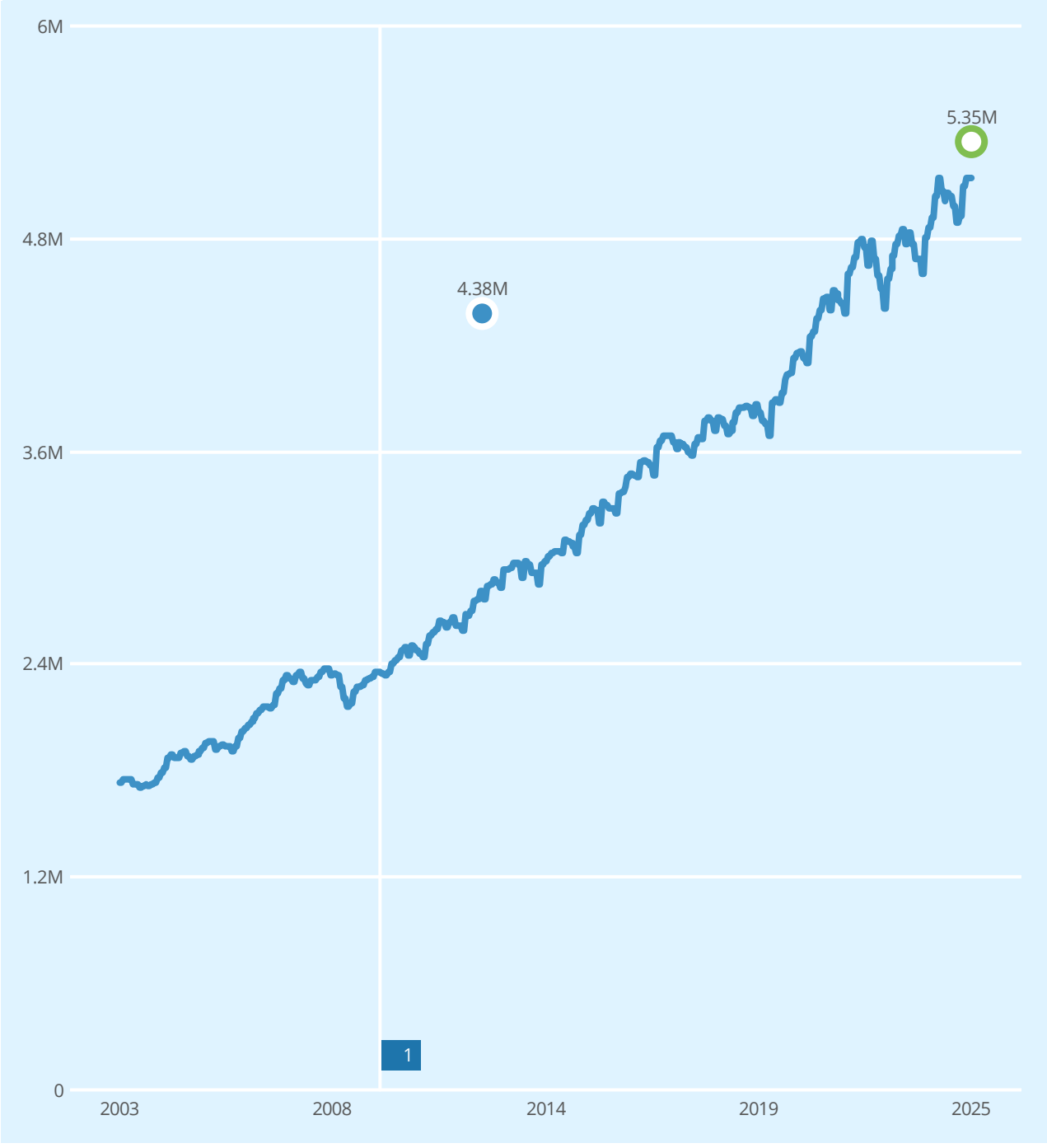
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reservatveien 2 C 79 m²	2018	6. etg	2 sov	24.01.2024	6 290 000	**5 875 000**	0	5 875 000	**74 367**
2	Reservatveien 2 C 86 m²	2018	3. etg	2 sov	11.11.2024	5 190 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**56 977**
3	Reservatveien 2 B 93 m²	2018	2. etg	3 sov	25.09.2024	5 250 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**53 763**

Lekker gjennomgående 4-roms selveierleilighet i 3. etasje med 2 balkonger + garasjeplass med lader og bod i fellesanlegg. Leiligheten er velholdt og moderne og holder gjennomgående god standard, inneh.: entrè/gang, bod/teknisk, flislagt bad, 3 soverom - 1 med utgang til balkong, kjøkken og stue i åpen løsning med gasspeis og utgang til balkong med fin sjøutsikt. Leiligheten ligger sentralt til på Kilen med kort vei til diverse forretninger, barnehager, skoler, turområder, samt kort vei inn til Tønsberg sentrum.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.12.2021		17.12.2021	-	4 380 000	-	4 380 000

Leiligheter til salgs i Råel grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3.1M
3 043 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

68
dager

Leiligheter solgt i Råel grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

4.8M
4.6M
4 320 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4 147 000 Salgspris i snitt
4.0M
3.8M

Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

62 941 Reservatveien 2 C
Totalpris 5 350 000

58 189 Råel grunnkrets i snitt siste 9 mnd

54 655 TØNSBERG kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Reservatveien 2C , 3118 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 151, bnr. 534, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-1996 **Referansenummer:** YF5645

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999 utført flere typer takstoppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter selveierleilighet i en boligblokk oppført i 2018, boligen er oppført i ihht. TEK 10 som også er lagt til grunn ved vurdering. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen/andel. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Leiligheten fremstår som pent brukt samt godt vedlikeholdt og gir et positivt inntrykk. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering og nærmere beskrivelse.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Todelt boligblokk i 4 og 7 etasjer oppført i betong med garasjeanlegg i underetasje. Boligen er delvis forblendet med teglstein og delvis med mur overflater samt panel. Støpte etasjeskillere, støpte eller gips vegger mellom boenhetene. Flatt tak tekket med PVC folie eller tilsvarende. 3 punkts vippevinduer med 3 lags isolerglass. Fastkarm med 3 lags isolerglass i stue. Vinduer beslått med lakkert aluminium på utvendig side. Malt hoveddør i EI-30/40 db kvalitet inn til leiligheten. Enkel terrassedør fra soverom og stue. Utgang fra stue til sydøst vendt balkong av betong, areal av balkong 15 m².Utgang fra soverom til vest vendt balkong av betong, areal av balkong 7 m². Lukket rekkverk av glass og stål på begge balkongene.

INNVENDIG Gå til side

Hovedsaklig parkett på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har stålpipe fra gasspeis og ut i vegg. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderom er fra byggeåret og arbeider er levert av utbygger. Da det er gitt ferdigattest og med krav om uavhengig kontroll legges det til grunn at all relevant dokumentasjon er ivaretatt ved søknad om ferdigattest. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) der stoppekran også er plassert. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon, filterbytte i regi av sameiet årlig iflg eier. Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av våtrom. Sikringsskap i bod. 50 Amp. hovedsikringer, 9 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern. Leiligheten er tilkoblet brannvarslingsanlegg og med sprinkelanlegg. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

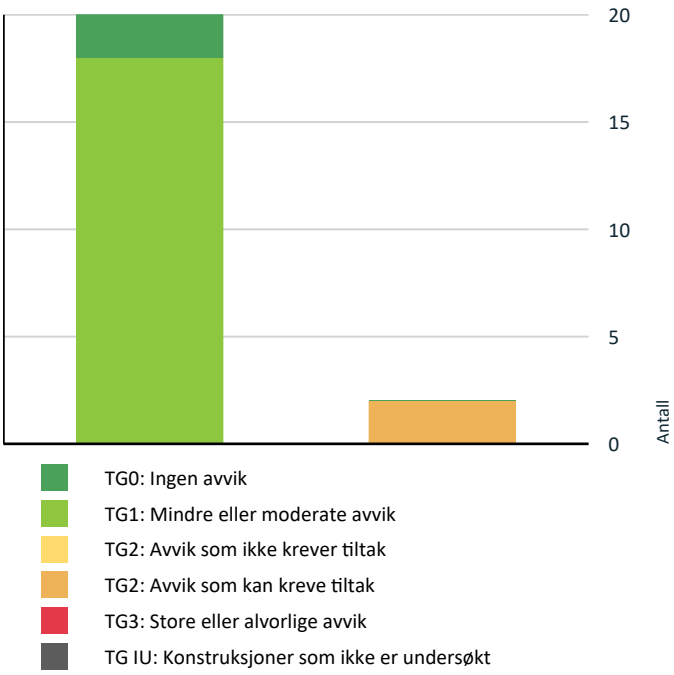
Selveierleilighet

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

Tegninger datert 01.06.2016 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr som kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette dokumentasjon som sjelden blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av takstmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert. Bilder som viser feiler eller skader i rapporten er kun eksempelvis og det kan forekomme flere feiler/skader som ikke er dokumentert med bilder.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3 punkts vippevinduer med 3 lags isolerglass. Fastkarm med 3 lags isolerglass i stue. Vinduer beslått med lakkert aluminium på utvendig side.

TG 2 Dører

Malt hoveddør i EI-30/40 db kvalitet inn til leiligheten. Enkel terrassedør fra soverom og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt treg terrassedør fra soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassedør trenger justering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydøst vendt balkong av betong, areal av balkong 15 m².Utgang fra soverom til vest vendt balkong av betong, areal av balkong 7 m². Lukket rekkverk av glass og stål på begge balkongene.

TG 2 Andre utvendige forhold

Todelt boligblokk i 4 og 7 etasjer oppført i betong med garasjeanlegg i underetasje. Boligen er delvis forblendet med teglstein og delvis med mur overflater samt panel. Støpte etasjeskillere, støpte eller gips vegger mellom boenhetene. Flatt tak tekket med PVC folie eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hovedsaklig parkett på gulv, veggene kledd med plater med malte overflater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe fra gasspeis og ut i vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er fra byggeåret og arbeider er levert av utbygger. Da det er gitt ferdigattest og med krav om uavhengig kontroll legges det til grunn at all relevant dokumentasjon er ivaretatt ved søknad om ferdigattest. Fliser på gulv og vegger, baderom inneholder dusjhjørne, klosett og servant i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malte plater på innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 38 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avrenning fra sisterne i vegghengt klosett er ivaretatt med Safetybag rundt sisterne iflg. type klosett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og tilluft under dør.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg mot dusjsone fra kjøkken/stue uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt utførelse. Rustfrie kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk og komfyrvakt over platetopp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) der stoppekran også er plassert. Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, filterbytte i regi av sameiet årlig iflg eier.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av våtrom.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap i bod. 50 Amp. hovedsikringer, 9 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Montering ved nybygg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for nyanlegg og montering av el-bil lader fremlagt for takstmann.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er tilkoblet brannvarslingsanlegg og med sprinkelanlegg. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

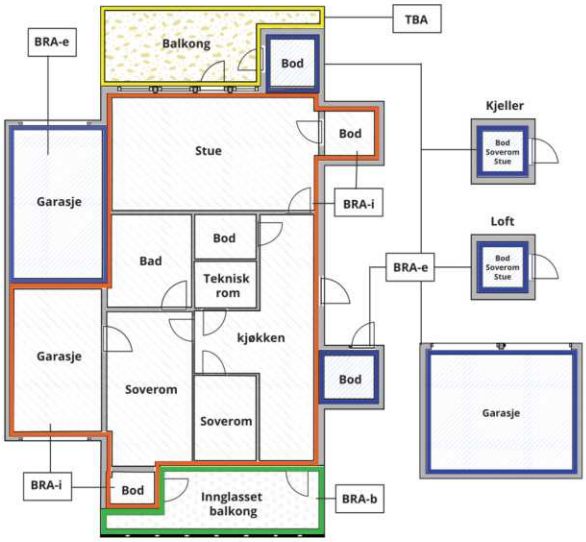
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		5		5	
3. etasje	85			85	
SUM	**85**	**5**			
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 01.06.2016 lagt til grunn ved vurdering av lovlighet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet	81	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	151	534		69	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Reservatveien 2C

Hjemmelshaver
Gustys Dominykas, Gustys Elena

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 380 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YF5645

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13241007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dominykas Gustys	Elena Gustys

Gateadresse
Reservatveien 2C

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3118

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige (Sameie forsikring)

Polise/avtalenr.: 91948183

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13241007

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere reklamasjonssak på baderomsgulvet for å utbedre fall for å oppnå funksjonskrav.
Arbeid utført av	Veidekke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av elbil lader
Arbeid utført av	Bluetech

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, ved parkeringsplassen i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13241007

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reklamasjonssak fasade, fornye mur / bytte plater utvendig. Installasjon av varmekabel under garasjeport.
Arbeid utført av	Veidekke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13241007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13241007

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dominykas Gustys	277d2e022665e15f9b8302 7dd592a5778eecab74	06.03.2025 17:04:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

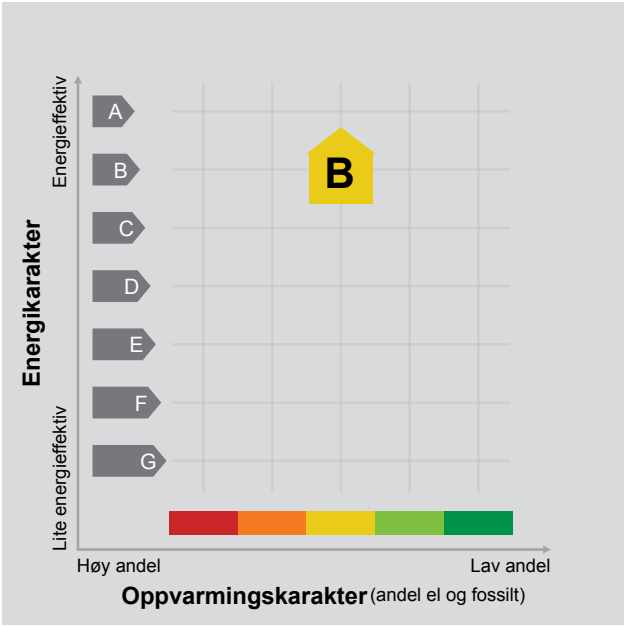
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elena Gustys	f5c58513bacaa85b907bf4b 9e6dcf3b62c7fde24	06.03.2025 17:00:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13241007

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Reservatveien 2C
Postnummer	3118
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	534
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300667643
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-88641
Dato	06.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

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

Deres ref.: 13241007 . Vår ref.: 0332-1-69 Dato: 06.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kilen Boligsameie
Organisasjonsnr:	920766951
Seksjonseier:	Gustys, Dominykas
Medeier:	Gustys, Elena
Leilighetsnummer:	69
Adresse:	Reservatveien 2c, 3118 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	69
Gnr.	151
Bnr.	534

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 91948183.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 720,74,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Gass	235,00	
A-konto fjernvarme	840,00	
Garasje	100,00	
Felleskostnader	3 046,74	
TV/Bredbånd	499,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	44,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 228,-
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 Matthias Skogfelt Melby pr. e-post: matthias.melby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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.
Styrets kontaktinfo: kilen@styrerommet.no
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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

11. april 2024 kl. 18:00, Elihu, Husvikveien 118, 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.

Beboermøte rett etter årsmøtet

Etter det formelle årsmøtet holder vi Beboermøte. Der vil Obos presentere seg, og blant annet informere om appen Vibbo og mulighetene vi nå får for kommunikasjon mellom beboere og til styret.

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 for 2023
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendring - Styresammensetning
9. Vedtektsendring - Valgkomité
10. Valg av styre med varamedlemmer
11. Valg av 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret leder Odd Eyvind Hovland

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 eventuelle 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.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Matthias Melby (Obos) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og møteleder 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 for 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Årsmelding 2023.pdf
2. 5322_2023_Årsregnskap.pdf
3. 5322 2023 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med skifte av forretningsfører foreslår styret å skifte til den revisoren Obos samarbeider med i Tønsberg.

Styrets innstilling
Styret foreslår å skifte revisor til BDO, avdeling Tønsberg.

Forslag til vedtak

BDO - avdeling Tønsberg, ble valgt som sameiets nye revisor.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000. Dette er lik summen av godtgjørelsene for de gamle styrene for 2022. Etter vedtektene fordeler styret honoraret internt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kroner.

Sak 8

Vedtektsendring - Styresammensetning

Forslag fremmet av:
Roar Abrahamsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

10-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og **to til tre styremedlemmer, med én til tre varamedlemmer.**

1. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. ...

Endres til:

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **tre styremedlemmer, med to varamedlemmer**.

Styrets innstilling

Støtter forslaget for å få en presis beskrivelse av antall styremedlemmer og antall varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Vedtektenes 10-1 (1) endres i henhold til forslaget.

Sak 9

Vedtektsendring - Valgkomité

Forslag fremmet av:
Roar Abrahamsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

11-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

   Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
   • behandle styrets årsberetning
   • behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
   • **velge styremedlemmer**
2. • behandle vederlag til styret
3. Årsberetning, regnskap og eventuell ...

Punktet "velge styremedlemmer" utvides til:

- velge styremedlemmer, **varamedlemmer og valgkomite.**
- *Varamedlemmene møter ikke fast, og mottar ikke honorar før de ev. tiltrer. De innkalles ved fast medlems langvarige fravær/sykdom eller flytting.*
- *Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til borettslagets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av beboerne, og kun svare overfor beboerne i årsmøter. Komiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styret.*

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. De opprinnelige vedtektene sa ikke noe om valg av varamedlemmer eller valgkomité. Presiseringen av valgkomiteens arbeid og rolle er nyttig.

Forslag til vedtak
Forslag vedtas som foreslått.

Sak 10

Valg av styre med varamedlemmer

10-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til tre styremedlemmer, med én til tre 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.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling:

Styret:		Valgperiode 2 år NB!
Posisjon	**Navn**	**Periode**
Styreleder	Odd Eyvind Hovland	2024-2026
Styremedlem	Trude Jahnsen	2024-2026
Styremedlem	Astrid Selen	Ikke på valg
Styremedlem	Espen Kveil	Ikke på valg

Varamedlemmer til styret:		Valgperiode 1 år
Posisjon	**Navn**	**Periode**
Varamedlem 1	Roar Abrahamsen	2024-2025
Varamedlem 2	Berit Apalen	2024-2025

Roller og kandidater

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

- Odd Eyvind Hovland
  Velges for 2 år etter sameiets vedtekter.

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

- Trude Jahnsen
  Velges for 2 år etter sameiets vedtekter.

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

- Berit Apalen
- Roar Abrahamsen

Sak 11

Valg av valgkomité

Innstilling

Styret innstiller på ny valgkomité etter etablert praksis der avgående styremedlemmer går inn i valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder valgkomité:

- Glenn André Moskvil

  Er tidligere styreleder i ett av de sammenslåtte sameiene, og i Felleseiendommen.

Valg av 1 medlem valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem valgkomité:

- Sickan Christina Tveiten

  Er utgående styremedlem i det sammenslåtte sameiet.

Kilen Boligsameie

Årsmelding 2023

I løpet av 2023 gikk 5 års-fristen for reklamasjoner overfor utbygger ut, ettersom leilighetene ble overtatt i 2018. Reklamasjoner har derfor preget første del av 2023. Styret har også gjort seg opp en mening om flere av de største leverandørene, og har satt i gang de første endringene.

Sammenslått sameie og nytt styre

Høsten 2022 ble det besluttet å slå sammen de tre sameiene Kilen Boligsameie A, Kilen Boligsameie B og Kilen Boligsameie C til Kilen Boligsameie. Kilen Boligsameie Felleseiendom fortsetter som et 'dødt' sameie. All drift foregår i Kilen Boligsameie.

Styret i Kilen Boligsameie i 2023 har bestått av:

Odd Eyvind Hovland, styreleder
Astrid R. Selen
Sickan C. Tveiten
Espen Kveil

Reklamasjoner

De viktigste reklamasjonene, og de som tidligere og årets styrer har fått gjennomslag for hos utbygger, er:

Fasadeplatene, fukt i ytterveggene

Flere partier av ytterveggene må utbedres. Noe på A-blokka ble tatt i 2022, mens arbeidene fortsatte på nordsiden av C-blokka og på B-blokka i 2023. Arbeidene tok vesentlig lenger tid enn forventet på grunn av værforholdene, og vil derfor fortsette i 2024.

Løfte og rette opp utbygg ved innganger, og papp rundt byggene

Grunnen synker utenfor blokkene. Dette må vi forvente, og det vil fortsette fordi grunnen i hele området synker. Veidekke har likevel påtatt seg å heve de utvendige takoverbyggene ved noen av inngangene. De satte også opp et nytt lag drenspapp langs veggene der grunnen hadde sunket mye. Senere synking må for ta ansvaret for selv.

Utvendig trapp mellom A- og C-byggene

Fordi grunnen synker 'mangler' det et trappetrinn nederst i trappa. Veidekke har påtatt seg å støpe et nytt trinn. Sameiet må selv fylle på mer masse, ved behov.

Innkjøringen til garasjen

Også her synker grunnen. Det oppstår også skjevheter fordi deler av innkjøringen ligger på en gammel betongplatting mellom C-blokka og Tolvkanten. Styret mener dette er en byggefeil, og oppfatter at Veidekke i alle fall er på glid.

Sikringsskap i garasjen

Styret fikk gjennomført et el-tilsyn før femårs-fristen gikk ut. Det ble da påpekt noen feil vedr. isolasjon av sikringsskapene i garasjen, for å forhindre støv. Det var også mangler ved merkingen. Dette er utført/rettet i løpet av 2023.

Utelamper, pullerter

Det har vært, og er, problemer med utebelysningen. Lampene er dårlig festet, og det kommer vann inn i dem. Produktet gikk ut, men produksjonen er tatt opp igjen. Vi avventer fortsatt utbedring av to ødelagte lamper, som del av reklamasjonen.

HMS-arbeid

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom potensielt farlige forhold oppdages utenfor leiligheten. Lovverket krever at hver leilighet skal være utstyrt med brannsloknings-utstyr, enten 6 kg pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, må det erstattes. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting. Røykvarslerne i alle leilighetene er koblet til felles varslingssystem.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg. Vaktmestertjeneste og renhold utføres løpende. Heiskontroll, elkontroll, filterbytte i ventilasjonsanlegg, brannøvelse gjennomføres etter en plan. Dette er et kontinuerlig arbeid med lovpålagte og selvpålagte oppgaver.

Sameiet har et web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet.

Leverandører

Sameiet har en rekke leverandører, og noe av styrets arbeid er å følge opp og evaluere disse. Fram til 5 års-fristen for å reklamere gikk ut, var det et poeng å beholde de leverandørene som hadde vært involvert i byggeperioden. Nå står vi friere.

Styret har derfor tatt skritt til å skifte ut noen av leverandørene, mens andre er oppe til evaluering. Det kan være at avtalen ikke er slik den burde være, og det kan være leverandører som ikke er tilstrekkelig proaktive. Det blir mye for styret om vi må følge opp leverandørene, og purre på dem. Dessuten er det dessverre noen som lover mer enn de følger opp etterpå. I alle fall innen rimelig tid.

Styret brukte første halvår til å bli kjent med hvordan leverandørene opptrer.

Obos som forretningsfører

Styret besluttet å bytte forretningsfører. 1. april 2024 går vi fra Bori til Obos. Dette vil bli merkbart for alle beboere, både fordi fakturaene kommer fra ny forretningsfører, og fordi kommunikasjons-mulighetene våre blir nye.

Etter styrets mening er det særlig to forhold som nå vil bli bedre. Dette er kommunikasjons-mulighetene mellom beboerne og mellom beboerne og styret, samt de leverandøravtalene Obos har inngått på vegne av sameier og borettslag. Flere av disse er veldig prisgunstige. Vi har allerede fått reduserte kostnader til forsikring, HMS-system, heisservice og den årlige heiskontrollen. Flere avtaler vil komme. Dette mer enn kompenserer for at forretningsførertjenesten koster litt mer.

Økonomi

Økonomien i sameiet er god. Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 901 850. Dette overskuddet inneholder imidlertid de to ekstra månedene med felleskostnader som ble innbetalt fra hver beboer/eier ved årets start. Dette utgjør kr 352 565. Samtidig har sendrektighet hos Bori medført at noen av kostnadene knyttet til blant annet sammenslåingen av sameiene ikke er belastet før i 2024. Det er likevel et hyggelig overskudd for 2023.

Styret har gjennom 2023 vært veldig tilbakeholdne med å bruke penger, fordi det var stor usikkerhet med hensyn til kostnadene for sammenslåingen. Disse kostnadene ble betydelig lavere enn det som var forventet.
Det tok også veldig lang tid før Bori kunne vise et regnskap for det sammenslåtte sameiet. Dessuten mener styret at vi må ha slike overskudd for å møte de vedlikeholdskostnadene vi vil møte framover.
Likevel gjorde den gode økonomien at styret ikke så det nødvendig å øke felleskostnadene ved inngangen til 2024. Gunstige avtaler etter overgangen til Obos gjør også at noen av driftskostnadene forventes å kunne reduseres.

Prosjekter

Styret ser en rekke mulige prosjekter som vil bli vurdert framover. Noen av disse er av et omfang som gjør at de vil bli lagt fram for et årsmøte/beboermøte før beslutning. Andre er mer preget av vedlikehold, og vil kunne besluttes av styret.

Mulige prosjekter er, blant annet:

- Male oppgangene og ved innganger fra garasjen
- Justere ytterdørene til hver leilighet (brannsikkerhet og lukt)
- Takrenner på (de øverste) balkongene
- Digitalt låsesystem på fellesdører
- Sette låser i dørene fra garasjen og inn i oppgangene (sikkerhet)
- Tilby beboerne å skifte til samme digitale låssystem
- Kamera/video i ringeklokkene
- Solceller på takene, vurdere økonomien i et prosjekt
- Tilpasse lekeplassen i atriet til de minste barna, uten sand (katter)

Tønsberg 22. mars 2024

Astrid R. Selen (sign.)	Espen Kveil (sign.)
Sickan C. Tveiten (sign.)	Odd Eyvind Hovland (sign.)

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Kilen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 833 621	2 721 990	2 736 471	2 924 460
Annen driftsinntekt	2	352 565	50 006	0	0
Sum driftsinntekter		**3 186 186**	**2 771 996**	**2 736 471**	**2 924 460**
Kostnader					
Lønnskostnad		0	399 350	260 900	285 250
Konsulenttjenester	3	188 662	209 124	123 000	150 000
Rep og vedlikehold	4	603 553	367 029	591 000	732 000
Forsikringer		310 662	220 062	222 300	340 000
Energi og fyring	5	254 853	244 958	400 000	365 000
Kabel-TV og telefoni	6	467 064	461 747	0	467 064
Driftskostnader	7	419 683	185 136	445 000	430 000
Kostnader til fellessameier		0	820 048	0	0
Andre driftskostnader	8	52 599	37 495	68 000	79 200
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		483	0	0	0
Sum driftskostnader		**2 297 559**	**2 944 948**	**2 110 200**	**2 848 514**
Driftsresultat før finansposter		**888 627**	**-172 952**	**626 271**	**75 946**
Finansielle poster					
Finansinntekt		12 963	11 054	0	0
Finanskostnad		-260	0	0	0
Sum finansposter		**13 223**	**11 054**	**0**	**0**
Årsresultat		**901 850**	**-161 898**	**626 271**	**75 946**
Overført til annen egenkapital	9	901 850	-161 898	0	0
Sum disponering		**901 850**	**-161 898**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Kilen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		107 925	0
Kundefordringer		84 761	9 007
Andre fordringer		0	120 827
Sum fordringer		192 686	129 834
Bankinnskudd, kasse o.l.		951 532	406 312
Skattetrekkkonto		0	74 550
Sum omløpsmidler		**1 144 218**	**610 695**
SUM EIENDELER		**1 144 218**	**610 695**

Balanse 31.12.2023

Kilen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	901 850	269 415
Sum egenkapital		**901 850**	**269 415**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 756	55 154
Annen kortsiktig gjeld		81 611	286 126
Sum kortsiktig gjeld		242 367	341 280
Sum gjeld		**242 367**	**341 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 144 218**	**610 695**

Kilen Boligsameie

Odd Eyvind Hovland
Styrets leder

Sickan Christina Røbekk Tveiten
Styremedlem

Espen Kveil
Styremedlem

Astrid Renate Selen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut ifra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	2 246 474	2 132 256	2 150 000	2 364 996
3606	Kabel TV/bredbånd	495 676	490 464	495 000	467 064
3607	Garasje	91 471	92 400	91 471	92 400
3608	Parkeringsplasser	0	500	0	0
3631	Fjernvarme	0	3 570	0	0
3633	Gass	0	2 800	0	0
Sum felleskostnader		**2 833 621**	**2 721 990**	**2 736 471**	**2 924 460**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	50 006	0	0
Oppstartskapital	352 565	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**352 565**	**50 006**	**0**	**0**

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	19 213	13 644	8 000	10 000
Forretningsførerhonorar	112 709	195 480	115 000	130 000
Andre forvaltningstjenester	56 740	0	0	10 000
Sum konsulenttjenester	**188 662**	**209 124**	**123 000**	**150 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold	0	0	50 000	0
Vedlikehold bygg	77 028	4 851	20 000	100 000
Vedlikehold VVS	14 628	0	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	2 181	0	0	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	161 342	641	0	150 000
Vedlikehold heis	99 838	143 649	100 000	120 000
Vedlikehold garasjer	14 194	0	6 000	30 000
Vedlikehold varmeanlegg	31 169	0	0	35 000
Andre vedlikeholdskostnader	492	7 826	0	5 000
Vedlikehold ventilasjon	134 125	174 257	150 000	192 000
Vedlikehold brannsikring	68 556	35 805	35 000	40 000
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
Større	0	0	200 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	**603 553**	**367 029**	**591 000**	**732 000**

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	75 501	0	200 000	80 000
Fjernvarme	148 001	234 458	200 000	250 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	10 500	0	0
Gass	31 351	0	0	35 000
Sum energi og fyring	**254 853**	**244 958**	**400 000**	**365 000**

Note 6 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	467 064	461 747	0	467 064
Sum kabel-TV og telefoni	**467 064**	**461 747**	**0**	**467 064**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	75 910	0	100 000	80 000
Renholdstjenester	255 040	185 136	185 000	250 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	88 734	0	160 000	100 000
Sum driftskostnader	**419 683**	**185 136**	**445 000**	**430 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	260	0	0	0
Søppeltømming/container	43 949	0	20 000	50 000
Renholdsartikler	0	16 211	0	0
Verktøy og redskaper	433	311	10 000	5 000
Annet driftsmateriale	366	0	0	0
Kontorrekvisita	0	1 217	0	2 000
Lisenser/software	4 949	0	0	5 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	675	10 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	11 520	10 000	10 000
Annen kontorkostnad	0	591	0	0
Gave, ikke	0	919	0	1 000
Øredifferanser	-9	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 210	6 051	8 000	1 200
Annen kostnad,	1 440	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**52 599**	**37 495**	**68 000**	**79 200**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	269 415	431 313
Utbetalt EK til Kilen A/B/C	-269 415	
Tilført til/fra EK fra årets resultat	901 850	-161 898
Sum opptjent egenkapital 31.12	901 850	269 415
Annen egenkapital 31.12	901 850	269 415
Sum egenkapital 31.12	**901 850**	**269 415**

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**269 415**	**431 313**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	901 850	-161 898
B. Årets endring i arbeidskapital	901 850	-161 898
Utbetaling av overskytende EK ved fusjonering	-269 415	0
C. Arbeidskapital 31.12	**901 850**	**269 415**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 144 218	610 695
- Kortsiktig gjeld	242 367	341 280
= Arbeidskapital 31.12	**901 850**	**269 415**

5322 2023 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Selen, Astrid Renate	**2024-03-14**

Identifikasjon



Selen, Astrid Renate

Navn	Dato
Hovland, Odd Eyvind	**2024-03-14**

Identifikasjon



Hovland, Odd Eyvind

Navn	Dato
Tveiten, Sickan Christina	**2024-03-14**

Identifikasjon



Tveiten, Sickan Christina

Navn	Dato
Kveil, Espen	**2024-03-14**

Identifikasjon



Kveil, Espen

styret.com

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

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Kilen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kilen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 901 850. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.03.2024

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.

Lillestrøm, 15. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.03.2024

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	03/15/2024 15:22:42

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24
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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Kilen Boligsameie

Organisasjonsnummer: 920766951
Møtet ble avholdt 11. april kl. 18:00, Elihu, Husvikveien 118, Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret leder Odd Eyvind Hovland

> **Forslag til vedtak:**
> Odd Eyvind Hovland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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 eventuelle fullmakter, som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 25 seksjoner representert samt to fullmakter**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Matthias Melby (Obos) foreslått. Som protokollvitner ble Anne Gausdal og møteleder foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap for 2023

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Valg av revisor

I forbindelse med skifte av forretningsfører foreslår styret å skifte til den revisoren Obos samarbeider med i Tønsberg.

Styrets innstilling
Styret foreslår å skifte revisor til BDO, avdeling Tønsberg.

Forslag til vedtak:
BDO - avdeling Tønsberg, ble valgt som sameiets nye revisor.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000. Dette er lik summen av godtgjørelsene for de gamle styrene for 2022. Etter vedtektene fordeler styret honoraret internt.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 250 000 kroner.

✓ **Vedtatt.**

8. Vedtektsendring - Styresammensetning

Fremmet av: Roar Abrahamsen

10-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og **to til tre styremedlemmer, med én til tre varamedlemmer.**

1. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. ...

Endres til:

1. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **tre styremedlemmer, med to varamedlemmer.**

Styrets innstilling
Støtter forslaget for å få en presis beskrivelse av antall styremedlemmer og antall varamedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes 10-1 (1) endres i henhold til forslaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Vedtektsendring - Valgkomité

Fremmet av: Roar Abrahamsen

11-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

   Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
   • behandle styrets årsberetning
   • behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
   • **velge styremedlemmer**
2. • behandle vederlag til styret
3. Årsberetning, regnskap og eventuell ...

Punktet "velge styremedlemmer" utvides til:

- velge styremedlemmer, **varamedlemmer og valgkomite.**
- *Varamedlemmene møter ikke fast, og mottar ikke honorar før de ev. tiltrer. De innkalles ved fast medlems langvarige fravær/sykdom eller flytting.*
- *Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til borettslagets styre. Valgkomiteen skal arbeide selvstendig på vegne av beboerne, og kun svare overfor beboerne i årsmøter. Komiteen skal ta selvstendige vurderinger og ikke være styrt av det sittende styret.*

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. De opprinnelige vedtektene sa ikke noe om valg av varamedlemmer eller valgkomité. Presiseringen av valgkomiteens arbeid og rolle er nyttig.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag vedtas som foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av styre med varamedlemmer

10-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to til tre styremedlemmer, med én til tre 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.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling:

Styret:		Valgperiode 2 år NB!
Posisjon	**Navn**	**Periode**
Styreleder	Odd Eyvind Hovland	2024-2026
Styremedlem	Trude Jahnsen	2024-2026
Styremedlem	Astrid Selen	Ikke på valg
Styremedlem	Espen Kveil	Ikke på valg

Varamedlemmer til styret:		Valgperiode 1 år
Posisjon	**Navn**	**Periode**
Varamedlem 1	Roar Abrahamsen	2024-2025
Varamedlem 2	Berit Apalen	2024-2025

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Odd Eyvind Hovland

Odd Eyvind Hovland valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Odd Eyvind Hovland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trude Jahnsen

Trude Jahnsen valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Trude Jahnsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Roar Abrahamsen
Berit Apalen

Roar Abrahamsen og Berit Apalen valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Roar Abrahamsen
Berit Apalen

11. Valg av valgkomité

Innstilling
Styret innstiller på ny valgkomité etter etablert praksis der avgående styremedlemmer går inn i valgkomiteen.

Leder valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Glenn André Moskvil

Glenn Andrè Moskvil valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Glenn André Moskvil

Medlem valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Sickan Christina Tveiten

Sickan Christina Tveiten valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sickan Christina Tveiten

Protokollen signeres av:
Møteleder Odd Eyvind Hovland /s/
Protokollfører Matthias Melby /s/
Protokollvitne Anne Gausdal /s/

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.

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JplD: 18/83958

Vedtaksdato	**Saksnummer**
23.10.2018	765/18

Tolvkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang
Postboks 485
1373 ASKER

04MJA 2*5830
*5*566/0 0.2014 * - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Reservatveien 2A, 2B med flere - 0151/0534 - 0151/0535 - 0151/0566 - boliger med tilhørende anlegg - Ferdigattest

Søker: Spir Arkitekter AS, Postboks 18, 3119 TØNSBERG
Tiltakshaver: Tolvkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang, Postboks 485, 1373 ASKER

Adresser:	**Gårds- og bruksnummer:**	**Bygnignsnummer:**
Reservatveien 2 A	151/530	300667643
Reservatveien 2 B	151/530	300667643
Reservatveien 2 C	151/530	300667643
Reservatveien 2 D	151/534	300665940
Reservatveien 2 E	151/535	300672032
Parkeringsgarasje	151/612	300665919 (anleggseiendom)

Tiltakets formål: Bolig og parkeringsgarasje
Tiltakets art: Nybygg
Arkivsaksnummer: 14/12504
Vedtaksnummer: Ramme UBA 109/15
IG1 DFUB 568/15

Gjennomføringsplan: 27.08.2018,versjon 12

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	23.10.2018	Eirik Waage *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler	Eirik Waage
Direkte telefon	18/18572
Var ref	GBR 0151 0566 BNR
Arkiv	300655919 BNR 300665940
Deres ref	Reservatveien 2 D BNR - 300672032 - Reservatveien 2 E SØK

Dato 12.03.2018

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Reservatveien 2A, 2B med flere - 0151/0566 - boliger med tilhørende anlegg
Midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver	Tolvkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang	Postboks 485	1373	ASKER
Søker:	Spir Arkitekter AS	Postboks 18	3119	TØNSBERG

Tiltakets formål	:	Bolig
Tiltakets art	:	Nybygg
ArkivsakID	:	14/12504
Gbnr.	:	0151/0566
Bygningsnummer	:	300655919
	:	300665940 300672032
Bruksenhet		Reservatveien 2D Reservatveien 2E Tilhørende parkeringsetasje
Vedtaksnr.	:	Rammevedtak IG1 — UBA-sak 109/15 DFUB-sak 568/15
Gjennomføringsplan	:	02.03.2018 versjon 9

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser

1 Tillatelsen omfatter hus A og B. Reservatveien 2D og 2E og tilhørende parkeringsetasje

2 Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister

- Opparbeidelse LEK1 — Frist 01.04.2018
- Opparbeidelse gatetun (GT2) og turvei (TV) — Frist 01.05.2018
- Opparbeidelse av fortau langs Måkeveien. — Frist før ferdigattest

Dersom gjenstaende arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere a fatte vedtak med palegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Eirik Waage
radgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Live Kirkeby	saksbehandler Bydrift		
Tibor Vari	saksbehandler Geodata		
Tolvkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang	Postboks 485	1373	ASKER
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon: 18/26201
Vår ref.: GBR - 0151/0566, BNR - 300655919, BNR - 300665940 - Reservatveien 2 D, BNR - 300672032 - Reservatveien 2 E SØK
Arkiv:
Deres ref.:

Dato: 10.04.2018

Spir Arkitekter AS
Postboks 18
3119 TØNSBERG

Reservatveien 2A, 2B med flere - 0151/0534 - 0151/0535 - 0151/0566 - boliger med tilhørende anlegg
Midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver:	Tolvkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang	Postboks 485	1373	ASKER
Søker:	Spir Arkitekter AS	Postboks 18	3119	TØNSBERG

Tiltakets formål	:	Bolig
Tiltakets art	:	Nybygg
ArkivsakID	:	14/12504
Gbnr.	:	0151/0566
Bygningsnummer	:	300655919
	:	300667643 300665919 (garasje)
Bruksenhet		Reservatveien 2A Reservatveien 2B Reservatveien 2C Tilhørende parkeringsetasje
Vedtaksnr.	:	Rammevedtak IG1 — UBA-sak 109/15 DFUB-sak 568/15
Gjennomføringsplan	:	02.03.2018 versjon 10

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hus C, Reservatveien 2A, 2B, 2C og tilhørende parkeringsetasje.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
   - Opparbeidelse gatetun (GT2) og turvei (TV). Frist: 01.05.2018

- Opparbeidelse av fortau langs Måkeveien. Frist: før ferdigattest

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Eirik Waage
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Live Kirkeby	saksbehandler Bydrift		
Spir Arkitekter AS	Postboks 18	3119	TØNSBERG
Tolvkanten AS c/o Profier AS v/Jon Lerstang	Postboks 485	1373	ASKER
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**151**	**534**	**0**	**69**	Reservatveien 2C, 3118 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4943.4m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4943.73m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 20100032	Kilen sørøst, gbnr. 151/4 m.fl. (19.3.2014)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	3906.87m^2
	3905 20100032	Kilen sørøst, gbnr. 151/4 m.fl. (19.3.2014)	Gårdsplass	1036.52m^2
	3905 20100032	Kilen sørøst, gbnr. 151/4 m.fl. (19.3.2014)	Ras- og skredfare	4943.65m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
53003	Næringsområde på Kilen (19.3.2014)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

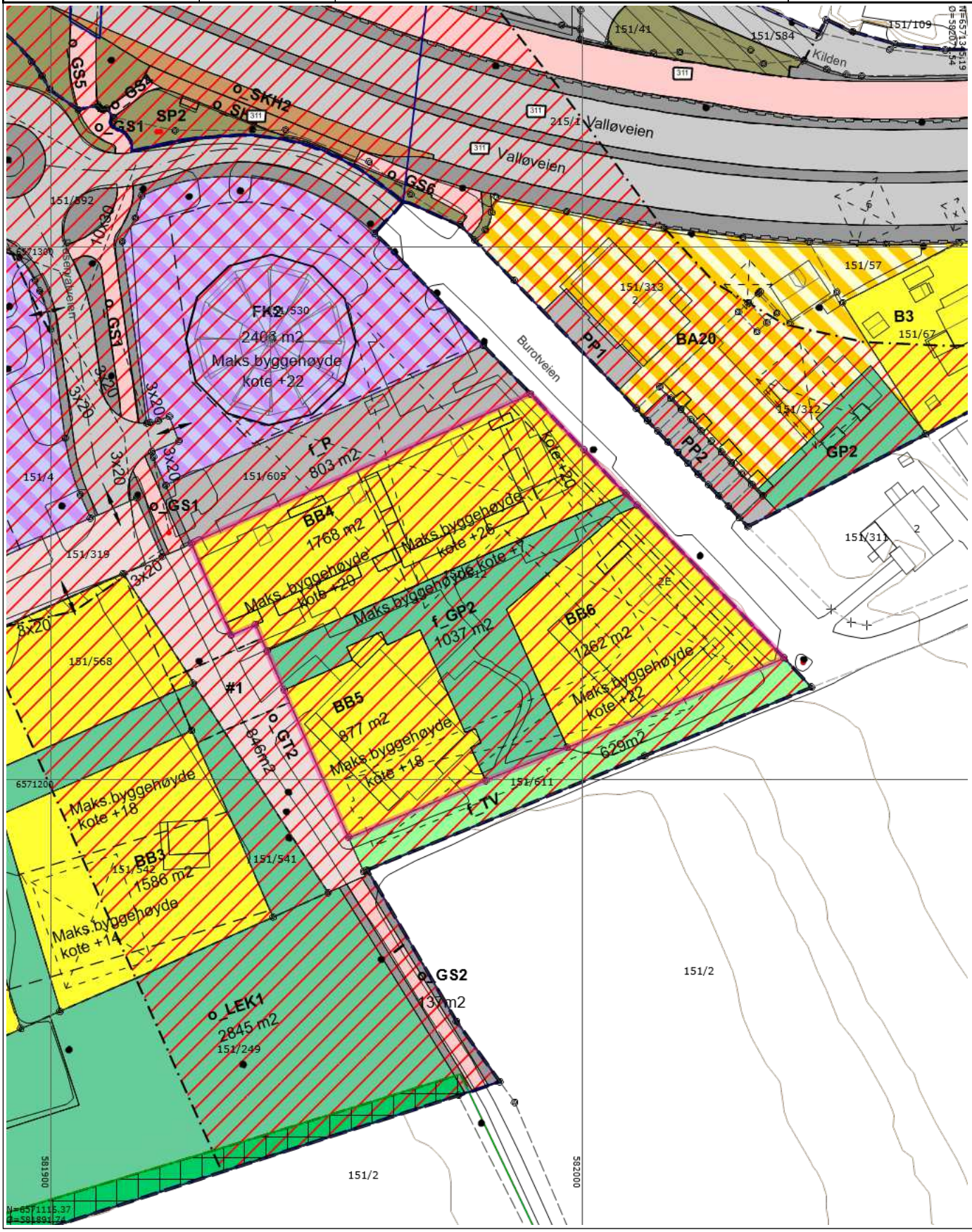
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 534	Fnr: 0	Snr: 69
	Adresse:	Reservatveien 2C 3118 TØNSBERG			
	Annen info:	Kilen sørøst, gbnr. 151/4 m.fl.			



Tegnforklaring

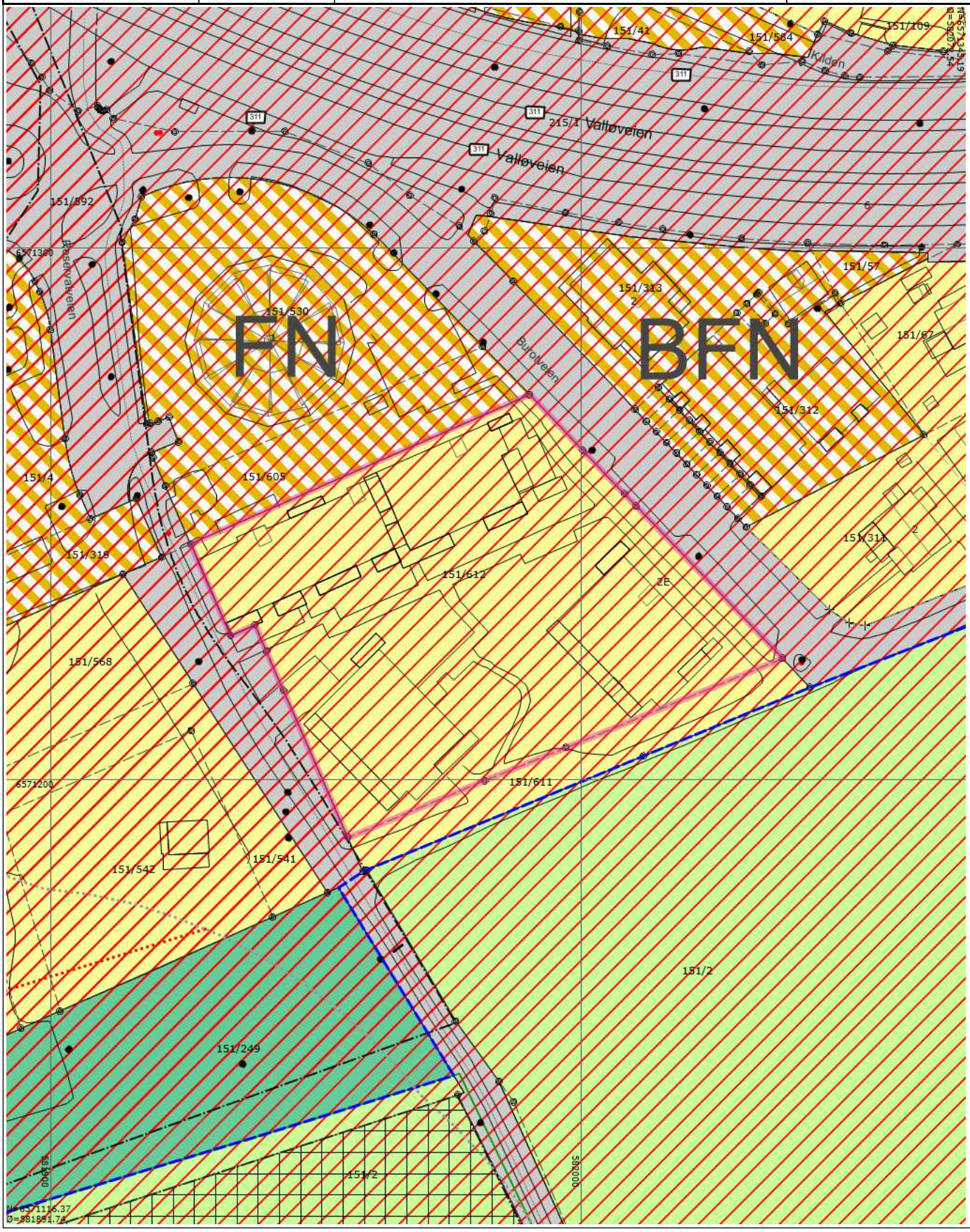
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt under bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (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
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpGjennomføringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- 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-blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- ForretningkKontor
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Naturvern
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 534	Fnr: 0	Snr: 69
Adresse:	Reservatveien 2C 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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0044 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3418820/23469146
Bestilling: C3 2024-03-11 (11) 125

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
429722	200	12.2.2018	JORDSKIFTE OPPRETTELSE AV REALSAMEIE REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	606	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/429722/200
Uthentet 2024-03-12 10:01

Doknr: 429722 Tinglyst: 12.02.2018
STATENS KARTVERK

AGDER LAGMANNSRETT

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Avsagt: 09.01.2018 *Rettet 02.02. 2018*

Saksnr.: 17-111634AJA-ALAG Kilen syd

Dommere:

Jordskiftelagdommer	Trond Magne Movik
Førstelagmann	Dag Bugge Nordén
Jordskiftemeddommer	Atle Emil Iversen

Jordskifteutreder: Linnea Rønholt

Ankende parter		Gnr./Bnr.	Prosessfullmektiger
Ankende part	Tønsberg kommune	151/249, 533, 592	Advokat Nikolai Berg Rettslig medhjelper: Advokat Steinar Mageli
Ankende part	Reservatveien 4 AS	151/540, 541	Advokat Ola Nygard
Ankende part	Reservatveien 8 AS	151/528	Advokat Ola Nygard
Ankemotparter		**Gnr./Bnr.**	**Prosessfullmektiger**
Ankemotpart	Kilen Syd AS	151/4, 319, 534	Advokat Erik Bjørn Rettslig medhjelper: Anders Haug
Ankemotpart	Tolvkanten AS	151/530, 566	Advokat Erik Bjørn Rettslig medhjelper: Anders Haug
Ankemotpart	Reservatveien Bolig AS	151/535, 541, 542, 568	Advokat Erik Bjørn Rettslig medhjelper: Anders Haug

§ 2 Følger ikke offentleglova
jf. Offl. § 2 fjerde ledd, jf. off.forskr. § 3

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Avgjørelsen gjelder endring og opprettelse av enkelte matrikkelenheter i saken.

Bakgrunn for avgjørelsen
Saken gjelder urbant jordskifte med fordeling av planskapt verdiøkning (se jordskifteloven 1979 § 2 bokstav h, jf. jordskifteloven 2013 §§ 3-30 til 3-32).

Denne avgjørelsen gjelder omforming av enkelte eiendommer og matrikulære forhold slik at de blir i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Partene har samtykket i at endringene kan gjøres. Utformingen av eiendommene vil være i samsvar med den endelige jordskifteløsningen. Det benyttes derfor jordskifteavgjørelse, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h.

Innledningsvis nevnes at saken i jordskifteretten ble behandlet etter jordskifteloven fra 1979. Anken er kommet inn etter at jordskifteloven fra 2013 trådte i kraft 1. januar 2016. Anken behandles etter 2013-loven, men lagmannsretten skal legge loven fra 1979 til grunn for prøving av saksbehandling og materielle forhold, jf. jordskifteloven § 9-6 andre ledd.

Avgjørelsen gjelder endring av de matrikulære forholdene. I følge jordskifteloven § 3-35 andre ledd, er det jordskifteretten som *skipar og måler opp nye matrikkeleiningar som inngår i sak for jordskifteretten, om ikkje jordskifteretten fastset noko anna.* Jordskifteloven fra 1979 hadde en tilsvarende bestemmelse i § 86. Når saken nå er under behandling i lagmannsretten, er det naturlig at lagmannsretten overtar oppgaven.

Kilen Syd AS, Tolvkanten AS og Reservatveien Bolig AS har samme eier og opptrer samlet i saken med advokat Erik Bjørn som prosessfullmektig. Heretter benevnes de *Kilen Syd AS mfl.* I brev datert 7. september 2017 fremmet de *Begjæring om endring/opprettelse av matrikkelenheter i tråd med gjeldende reguleringsplan og jordskifterettens avgjørelse.*

Bakgrunnen er at gnr. 151 bnr. 530 og 566, som begge eies av Tolvkanten AS, i utgangspunktet ikke var med i saken. Kilen Syd AS mfl. satt derfor i gang bygging på eiendommene. Det bygges 79 leiligheter og, ifølge brevet av 7. september 2017, er 55 av dem solgt med overdragelse i månedsskiftet mars-april 2018. For at kjøperne skal kunne overta leilighetene, ønsker Kilen Syd AS mfl. at eiendommene der boligene bygges skal matrikuleres i samsvar med reguleringsplanen og jordskifterettens løsning.

I jordskiftesaken er eiendommene utformet slik at grensene samsvarer med reguleringsformålene. Denne delen av løsningen er partene i utgangspunktet enige i. I rettsboken fra det saksforberedende møtet 24. august 2017 ble det protokollert følgende:

Jordskifteretten har delt eiendommene slik at eiendomsgrensene samsvarer med formålsgrensene i reguleringsplanen. Partene var i utgangspunktet enige i at grensene ikke bør endres. Det vil si at punkt 1-3 i jordskifterettens slutning, bortsett fra siste setning i punkt 1, blir stående. Det var likevel en viss usikkerhet. Konklusjonen ble derfor at temaet ikke behandles under ankeforhandlingen om ikke noen av partene tar opp temaet under saksforberedelsen.

(Punkt 1-3 i jordskifterettens slutning gjelder utformingen av eiendommene. Siste setning i punkt 1 gjelder eiersituasjonen etter skiftet som partene ikke er enige om.)

Da lagmannsretten mottok henvendelsen, sendte jordskiftelagdommeren ut et forslag til løsning. Det ble foreslått å fatte en jordskifteavgjørelse etter jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h. Avgjørelsen vil bli en del av den endelige jordskifteløsningen. Ved å sette den til påanke før resten av saken blir avgjort (jf. jordskifteloven § 8-2 tredje ledd), vil utformingen av de aktuelle eiendommene bli rettskraftig. Kilen Syd AS mfl. vil da kunne seksjonere bygningene.

Det ble også foreslått skriftlig behandling. Siden løsningen er den samme som resultatet av jordskiftesaken, var den godt kjent for partene. Følgelig mente lagmannsretten skriftlig behandling burde være tilstrekkelig. Det kom ikke merknader til behandlingsformen.

Forslaget
For å få eiendomsforholdene innenfor det arealet som i dag tilhører Tolvkanten AS i samsvar med reguleringsplanen, foreslo lagmannsretten, følgende tiltak (se også kartet på side 9 som viser løsningen):

- *Følgende eiendommer gis en annen utforming, i samsvar med jordskifterettens avgjørelse:*
  - *Bnr. 566 tilhører Tolvkanten AS og er regulert til «boligbebyggelse-blokkbebyggelse» (BB4). Det er tilstrekkelig å beskrive nye grenser for eiendommen. Eiendommen beskrives av grensene 89, 90, 92 og 93.*
  - *Bnr. 534 tilhører Kilen Syd AS og er regulert til «boligbebyggelse-blokkbebyggelse» (BB5). Det er tilstrekkelig å beskrive nye grenser. Eiendommen beskrives av grensene 80, 81 og 82.*
  - *Bnr. 535 tilhører Reservatveien Bolig AS og er regulert til «bolig-bebyggelse-blokkbebyggelse» (BB6). Det er tilstrekkelig å beskrive nye grenser. Eiendommen beskrives av grensene 84, 85 og 87.*
- *Bnr. 605* er i reguleringsplanen lagt ut som «felles parkering» (P). Eiendommen eksisterer ikke i dag. Den skal deles fra bnr. 319 som eies av Kilen Syd AS. Deretter overføres hjemmelen slik at bnr. 605* blir et realsameie (fellesareal)*

mellom boligområdene bnr. 566, 534 og 535 samt bnr. 530 som tilhører Tolvkanten AS og er regulert til «forretning/kontor». Bortsett fra å la eiendommen få en andel i bnr. 605, er det ikke aktuelt å gjøre noe mer med bnr. 530 i denne sammenhengen. Bnr. 605* beskrives av grensene 92, 96, 95 og 94.*

- *Bnr. 533 er regulert til «felles gårdsplass» (GP2). Bnr. 533 ligger i dag ved innkjøringen til feltet, og tilhører Tønsberg kommune. Hjemmelen må overføres slik at eiendommen blir et realsameie (fellesareal) mellom bnr. 534, 535 og 566. Den må videre beskrives med nye grenser. Eiendommen beskrives av grensene 81, 90A, 89, 88, 84 og 83.* (Løsningen blir å dele tilsvarende areal fra to andre eiendommer. Det kommer vi tilbake til nedenfor.)

Alle partene uttalte seg til forslaget. I samsvar med jordskifteloven § 6-21, ble partene bedt om å komme med merknader til hverandres uttalelser. I oversendelsesbrevet klargjorde lagmannsretten blant annet at jordskifteavgjørelsen ikke innebærer en delavslutning av saken, men at det er en måte å få en rettskraftig avgjørelse på de matrikulære forholdene. Lagmannsretten gjorde også oppmerksom på at det siste punktet kan løses på en annen måte. Istedenfor å flytte bnr. 533 og endre hjemmelshaver, kan arealet som skal legges ut som *felles gårdsplass (GP2)* deles fra en av eiendommene til Kilen Syd AS mfl.

Reservatveien 4 og 8 aksepterte løsningen i brev datert 10. november 2017. Forutsetningen var at avgjørelsen ikke innebærer delavslutning av saken. Tønsberg kommune ga i brev datert 8. november uttrykk for at de også kunne akseptere avgjørelsen, men satt i tillegg som vilkår at bnr. 533 blir liggende som i dag og ikke brukes til *felles gårdsplass (GP2)*.

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten registrerer at partene aksepterer løsningen. Vilkåret fra Tønsberg kommunes side er at ikke bnr. 533 benyttes som *felles gårdsplass (GP2)*. Det er etter lagmannsrettens vurdering ryddig med tanke på anken fra Tønsberg kommune. Lagmannsretten mener det er bra om byggingen av leiligheter som er i gang kan fortsette og at de kan overdras som avtalt. Løsningen blir i realiteten som i forslaget, men bnr. 533 blir liggende uendret. Isteden deles eiendommen som benyttes til *felles gårdsplass (GP2)* fra bnr. 566 og 530, som begge tilhører Tolvkanten AS. Den nye eiendommen får bnr. 606. Lagmannsretten er også kommet til at det bør gjøres en endring i etableringen av bnr. 605*. I jordskifterettens løsning og i forslaget fra lagmannsretten, deles den fra bnr. 319 som eies av Kilen Syd AS. Det vil si at den deles fra et bruksnummer som ligger i en annen del av skiftefeltet. For å hindre at det kan skape problemer ved matrikkelføring og tinglysing, deles bnr. 605* isteden fra bnr. 530 som i dag omfatter det samme arealet. Bnr. 530 tilhører Tolvkanten AS. Bnr. 605* blir i neste omgang et fellesareal. Hvilken av eiendommene til Kilen Syd AS mfl. den deles fra, kan lagmannsretten ikke se at spiller noen rolle.

Matrikulære endringer

De matrikulære endringene nedenfor gjennomføres for å få eiendomsforholdene i samsvar med jordskifteløsningen og reguleringsplanen. Representasjonspunkter for eiendommene som flyttes er oppsummert til sist.

Etablering av ny matrikkelenhet

Delingsforretning for

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	605*

Eiendommen er utskilt fra

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	530

Bruksnavn:	Parkering
Areal:	803 m^2
Representasjonspunkt:	X=6 571 260 Y= 581 955
Tillatelse til deling:	Delingen inngår som en del av jordskiftesaken, jf. jordskifteloven § 3-35. Delingen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. I følge plan- og bygningsloven § 20-5 tredje ledd er det ikke nødvendig med tillatelse etter samme lov § 20-1 bokstav m.

Gnr. 151 bnr. 605* er felles parkering for, og skal ligge i sameie mellom, gnr.151 bnr. 530, gnr. 151 bnr. 534, gnr. 151 bnr. 535 og gnr. 151 bnr. 566.

Beliggenhet og grenser for parsellen framgår av jordskiftekartet og grensebeskrivelsen under *Grenser* nedenfor. Parsellen grenser mot gnr. 151 bnr. 530, bnr. 592, bnr. 566 og bnr. 249.

Delingsforretning for

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	606

Eiendommen er utskilt fra

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	530

og

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	566

Bruksnavn: Parkering

Areal: 1 036,6 m²

Representasjonspunkt: X= 6 571 225 Y= 581 980

Tillatelse til deling: Delingen inngår som en del av jordskiftesaken, jf. jordskifteloven § 3-35. Delingen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan. I følge plan- og bygningsloven § 20-5 tredje ledd er det ikke nødvendig med tillatelse etter samme lov § 20-1 bokstav m.

Gnr. 151 bnr. 606 er felles gårdsplass for, og skal ligge i sameie mellom, gnr. 151 bnr. 534, gnr. 151 bnr. 535 og gnr. 151 bnr. 566.

Beliggenhet og grenser for parsellen framgår av jordskiftekartet og grensebeskrivelsen under *Grenser* nedenfor. Parsellen grenser mot gnr. 151 bnr. 566, bnr. 592, bnr. 535, bnr. 566, bnr. 534 og bnr. 249.

Hjemmelsovergang

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	605*

Beskaffenhet: Ubebygd

Anvendelse av grunn: Parkeringsplass (sameie) for gnr.151 bnr. 530, gnr. 151 bnr. 534, gnr. 151 bnr. 535 og gnr.151 bnr. 566

Salgsverdi/
Avgiftsgrunnlag: Eiendommen består av grunn til felles gårdsplass. Hjemmelsovergangen skjer i forbindelse med sak etter jordskifteloven § 3-30. Det skal ikke betales dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd annet punktum.

	Navn	Organisasjonsnummer	Ideell andel
Overdras fra	Tolvkanten AS	987649038	1/1

Overdras til: Realsameie (fellesareal) iht. avhendingsloven § 3-4 annet ledd (d):

Kommunenr./gnr./bnr.	Ideell andel
0704/151/530	1/4
0704/151/534	1/4
0704/151/535	1/4
0704/151/566	1/4

Realsameiet (fellesarealet) kan oppløses ved delingstillatelse eller ny jordskiftesak.

Hjemmelsovergang for

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
0704	151	606

Beskaffenhet: Ubebygd

Anvendelse av grunn: Fellesareal gårdsplass (sameie) for gnr. 151 bnr. 534, gnr.151 bnr. 535 og gnr. 151 bnr. 566.

Salgsverdi/ Avgiftsgrunnlag: Eiendommen består av grunn til felles gårdsplass. Hjemmelsovergangen skjer i forbindelse med sak etter jordskifteloven § 3-30. Det skal ikke betales dokumentavgift, jf. dokumentavgiftsloven § 7 femte ledd annet punktum.

	Navn	Organisasjonsnummer	Ideell andel
Overdras fra:	Tolvkanten AS	987649038	1/1

Overdras til: Realsameie (fellesareal) iht. avhendingsloven § 3-4 annet ledd (d):

Kommunenr./gnr./bnr.	Ideell andel
0704/151/534	1/3
0704/151/535	1/3
0704/151/566	1/3

Realsameiet (fellesarealet) kan oppløses ved delingstillatelse eller ny jordskiftesak.

Representasjonspunkter

Eiendom, bnr.	X	Y
534	6 571 209	581 963
535	6 571 228	582 008
566	6 571 247	581 965

Grenser
Grensene består av umerkede, men koordinatfestede punkt.

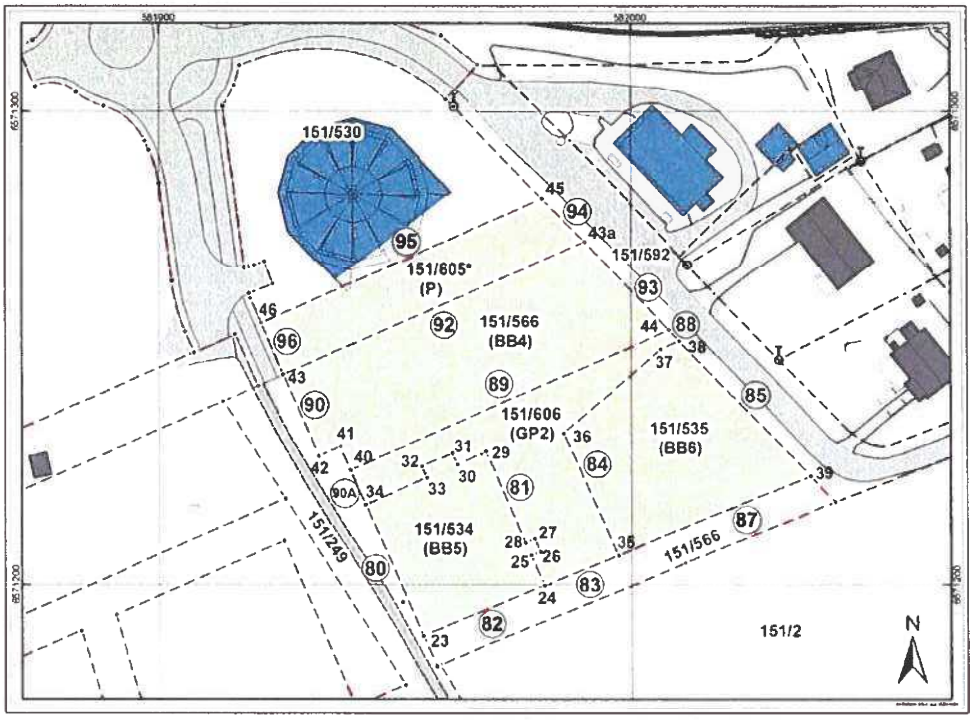
Koordinatsystem: Euref 89, sone 32. Grunnlag GPS-måling: Statens Kartverk, CPOS referansenettverk.

Merket grensepunkt er koordinatfestet med Topcon GPS Rover og oppgitte koordinater (x, y) er i meter. Koordinatene gir en entydig plassering, x = nord/sør og y = øst/vest.

Koordinatene har en nøyaktighet tilsvarende områdetype 1, det vil si forventet presisjon bedre enn 0,1 meter.

De oppgitte avstandene er horisontalmål. Retningene er i forhold til kart nord med sirkelen delt i 400 gon. Dette gir nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g. Om ikke annet er presisert, går grensene i rette linjer mellom grensepunktene.

Venstre og *høyre* i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.



Figur 1: Kart som viser eiendomssituasjonen etter endringene

Grense 80
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 249
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 534

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
23	Umerket grensepunkt			6571189,20	581956,01
		373,71	30,22		
34	Umerket grensepunkt			6571216,88	581943,88

Grense 81
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 534

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
34	Umerket grensepunkt			6571216,88	581943,88
		73,67	14,11		
33	Umerket grensepunkt			6571222,55	581956,80

		373,69	2,66		
32	Umerket grensepunkt			6571224,99	581955,73
		73,75	6,99		
31	Umerket grensepunkt			6571227,79	581962,13
		173,91	2,66		
30	Umerket grensepunkt			6571225,35	581963,19
		73,66	6,82		
29	Umerket grensepunkt			6571228,09	581969,43
		173,72	21,04		
28	Umerket grensepunkt			6571208,82	581977,87
		73,66	2,06		
27	Umerket grensepunkt			6571209,65	581979,76
		173,79	2,92		
26	Umerket grensepunkt			6571206,97	581980,93
		273,94	2,06		
25	Umerket grensepunkt			6571206,15	581979,04
		173,69	6,92		
24	Umerket grensepunkt			6571199,81	581981,82

Grense 82
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 566
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 534

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
24	Umerket grensepunkt			6571199,81	581981,82
		275,17	27,91		
23	Umerket grensepunkt			6571189,20	581956,01

Grense 83
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
24	Umerket grensepunkt			6571199,81	581981,82
		75,21	16,52		
35	Umerket grensepunkt			6571206,08	581997,10

Grense 84
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 535

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
35	Umerket grensepunkt			6571206,08	581997,10
		373,69	28,26		
36	Umerket grensepunkt			6571231,96	581985,75
		54,62	27,20		
37	Umerket grensepunkt			6571249,75	582006,33
		73,69	4,36		
38	Umerket grensepunkt			6571251,50	582010,32

Grense 85
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 592
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 535

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
38	Umerket grensepunkt			6571251,50	582010,32
		151,21	39,77		
39	Umerket grensepunkt			6571222,85	582037,90

Grense 87
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 566
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 535

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
39	Umerket grensepunkt			6571222,85	582037,90
		275,17	44,11		
35	Umerket grensepunkt			6571206,08	581997,10

Grense 88
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 592

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
38	Umerket grensepunkt			6571251,50	582010,32
		351,28	3,18		
44	Umerket grensepunkt			6571253,79	582008,12

Grense 89
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
44	Umerket grensepunkt			6571253,79	582008,12
		273,69	73,65		
40	Umerket grensepunkt			6571224,21	581940,67

Grense 90
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 249
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
40	Umerket grensepunkt			6571224,21	581940,67
		373,70	5,40		
41	Umerket grensepunkt			6571229,16	581938,50
		273,62	4,99		
42	Umerket grensepunkt			6571227,15	581933,93
		373,70	18,80		
43	Umerket grensepunkt			6571244,37	581926,38

Grense 90A
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 606
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 249

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
40	Umerket grensepunkt			6571224,21	581940,67
		173,72	8,00		
34	Umerket grensepunkt			6571216,88	581943,88

Grense 92
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 605*
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43	Umerket grensepunkt			6571244,37	581926,38
		73,69	69,70		

43a	Umerket grensepunkt			6571272,36	581990,21

Grense 93
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 592
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 566

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43a	Umerket grensepunkt			6571272,36	581990,21
		151,15	25,80		
44	Umerket grensepunkt			6571253,79	582008,12

Grense 94
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 605*
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 592

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
43a	Umerket grensepunkt			6571272,36	581990,21
		351,10	12,67		
45	Umerket grensepunkt			6571281,47	581981,41

Grense 95
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 605*
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 530

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
45	Umerket grensepunkt			6571281,47	581981,41
		273,73	65,26		
46	Umerket grensepunkt			6571255,30	581921,63

Grense 96
Eiendom til venstre: Gnr. 151 bnr. 605*
Eiendom til høyre: Gnr. 151 bnr. 249

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
46	Umerket grensepunkt			6571255,30	581921,63
		173,90	11,92		
43	Umerket grensepunkt			6571244,37	581926,38

Tinglysing

Avgjørelsen tinglyses på følgende eiendommer:

Kommunenummer	Gnr.	Bnr.
704 Tønsberg	151	530
		534
		535
		566
		605*
		606

Jordskifteavgjørelsen er enstemmig.

SLUTNING

1 Følgende endringer gjøres i eiendomsforholdene innenfor skiftefeltet:
   a. Gnr. 151 bnr. 566 beskrives med nye grenser
   b. Gnr. 151 bnr. 534 beskrives med nye grenser
   c. Gnr. 151 bnr. 535 beskrives med nye grenser
   d. Gnr. 151 bnr. 605* deles fra bnr. 530 og legges ut som *felles parkering* i realsameie mellom gnr. 151 bnr. 530, bnr. 534, bnr. 535 og bnr. 566
   e. Gnr. 151 bnr. 606 deles fra bnr. 530 og 566 og legges ut som felles gårdsplass i realsameie mellom gnr. 151 bnr. 534, bnr. 535 og bnr. 566.

   Detaljene i endringene er beskrevet i kapitlene *Matrikulære endringer* og *Grenser* ovenfor. Situasjonen etter endringene går også fram av kartet på side 9.
2 Avgjørelsen kan ankes før hele saken er avgjort, jf. jordskifteloven § 8-2 tredje ledd første punktum. Ankefristen er en måned.

Trond Magne Movik (sign) Dag Bugge Nordén (sign) Atle Emil Iversen (sign)

* Bnr. 604 er rettet til bnr. 605, se beslutningen nedenfor.

BESLUTNING 02.02. 2018

Avgjørelsen gjelder retting, jf. tvisteloven § 19-8.

Før lagmannsretten fattet jordskifteavgjørelsen ovenfor, ble det innhentet nye bruksnumre fra matrikkelførende myndighet på de to eiendommene som ble opprettet. De nye bruksnumrene var 604 og 606. Da avgjørelsen var rettskraftig og ble sendt til matrikulering sammen med matrikkelføringskart, viste det seg at det ene bruksnummeret i mellomtiden var opprettet i matrikkelen for en annen eiendom. I følge matrikkelmyndighetene lar det seg ikke endre. Avgjørelsen ovenfor må følgelig endres slik at eiendommen som er tildelt bnr. 604 isteden får bnr. 605.

Det er ikke tvil om hva som må rettes. Retting kan følgelig utføres av rettens leder, jf. tvisteloven § 19-8 andre ledd.

SLUTNING

I jordskifteavgjørelsen fattet 9. januar 2018 i sak 17-111634AJA-ALAG gjøres følgende retting: bnr. 604 endres til bnr. 605.

Trond Magne Movik (sign)

Dokument i samsvar med undertegnet original
Liv Berit Hanssen (elektronisk signert)

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602308825
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
974730502	AGDER LAGMANNSRETT		Statens hus, Postboks 2644 Kjørbekk, 3702 SKIEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0704	151	530	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	TOLVKANTEN AS		Postboks 485, 1373 ASKER	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0704	151	605

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/429722/200
Uthentet 2024-03-12 10:01

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 602308614
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
974730502	AGDER LAGMANNSRETT		Statens hus, Postboks 2644 Kjørbekk, 3702 SKIEN	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0704	151	566	
0704	151	530	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	TOLVKANTEN AS		Postboks 485, 1373 ASKER	1 / 1

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0704	151	606

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/429722/200
Uthentet 2024-03-12 10:01

AGDER LAGMANNSRETT

Dok 134

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum

3507 Hønefoss

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	17-111634AJA-ALAG	08.02.2018

Tinglysing – Sak 17-111634AJA-ALAG Kilen syd

Vi sender en jordskifteavgjørelse i saken med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken går for Vestfold jordskifterett, men er anket. Avgjørelsen sendes derfor fra Agder lagmannsrett. Avgjørelsen er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
704 Tønsberg	151	530
		534
		535
		566
		605
		606

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Avgjørelsen gjelder omforming av eiendommer og opprettelse av eiendommer ved deling. Hjemmelen til de fradelte eiendommene overføres slik at de blir realsameier (fellesareal). Følgende delinger og hjemmelsoverganger gjennomføres:

Side 5
Gnr. 151 bnr. 605 deles fra bnr. 530. På side 6 og 7 overføres hjemmelen fra Tolvkanten AS til et realsameie (fellesareal) mellom bnr. 530, 534, 535 og 566.

Side 5 og 6
Gnr. 151 bnr. 606 deles fra bnr. 530 og 566. På side 7 overføres hjemmelen fra Tolvkanten AS til et realsameie (fellesareal) mellom bnr. 534, 535 og 566.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Postadresse Postboks 2644, 3702 Skien
Kontoradresse Statens hus, Gjerpensgt. 16, Skien
Sentralbord 35 69 21 00
Telefaks 35 52 10 09
Saksbehandler Inger Hovstø
Telefon
Bankgiro 6345 05 09304
Ekspedisjonstid
Organisasjonsnummer
Internett/E-post agder.lagmannsrett@domstol.no

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974 730 502
Agder lagmannsrett
Postboks 2644
3702 Skien

Med hilsen

Trond Magne Movik
jordskiftelagdommer

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart
- Melding til tinglysing for gnr. 151 bnr. 605 med gjenpart
- Melding til tinglysing for gnr. 151 bnr. 606 med gjenpart

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0044 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3418815/23469121
Bestilling: C3 2024-03-11 (11) 124

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12968	91	15.8.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	535	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/12968/91
Uthentet 2024-03-12 10:01

kr. 14.000,-

Dagbok nr. 12968
Tønsberg Byrett
15 AUG. 1985

S K J Ø T E

Sem kommune skjøter herved gnr. 151, bnr. 535 i Sem til Ingvald Romøren, personnr. 03 04 24 34522. Overdragelsen er vedtatt av formannskapet 29. januar 1985.

Overdragelsesprisen er kr. 700.000,-.

Følgende tinglyses på eiendommen:

Kjøperen er oppmerksom på at lav beliggenhet kan gi problemer for bortledning av overvann. Dette kan tilsi spesialtiltak som må bekostes av tomteeier. Kommunen forutsettes ikke å ha ansvar for eventuelle skader som måtte oppstå fordi avløpsanleggene ikke fungerer. Vannforsyningen til området tillater kun vannuttak til sanitæranlegg, vasking, bilvask o.l.

TAU og Sem kommune har avløpsledninger over eiendommen. I et byggeforbudsbelte - som også er regulert - skal det ikke oppføres bygninger eller anlegg av noen art. Grunneieren er forpliktet til ikke å foreta terrengmessige arbeider som vanskeliggjør adgangen til ledningene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade. Før byggearbeider og anleggsarbeider settes i gang i nærheten av byggeforbudsbeltet, skal TAU og kommunen varsles skriftlig for å gis anledning til å påvise grensen for det klausulerte beltet. Tilsvarende skal varsel gis hvis grunneieren vil foreta grøfte-/dreneringsarbeider i beltet.

TAU/kommunen har rett til å etterse, drive,vedlikeholde og omlegge ledningene. TAU's/kommunens arbeider skal gjennomføres slik at de ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. TAU/kommunen bekoster normal overflatebehandling (asfalt, plen o.l.) etter arbeidet i den grad det er gjort skade.

Tønsberg, den 5 / 8 - 1985

Kåre Nordby
Rådmannen i Sem

Riktig gjenpart bekreftes
Tønsberg, den 5.8.1985

Sem kommune
teknisk sjef

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0044 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3418814/23469116
Bestilling: C3 2024-03-11 (11) 122

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5963	91	18.4.1985	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	151	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

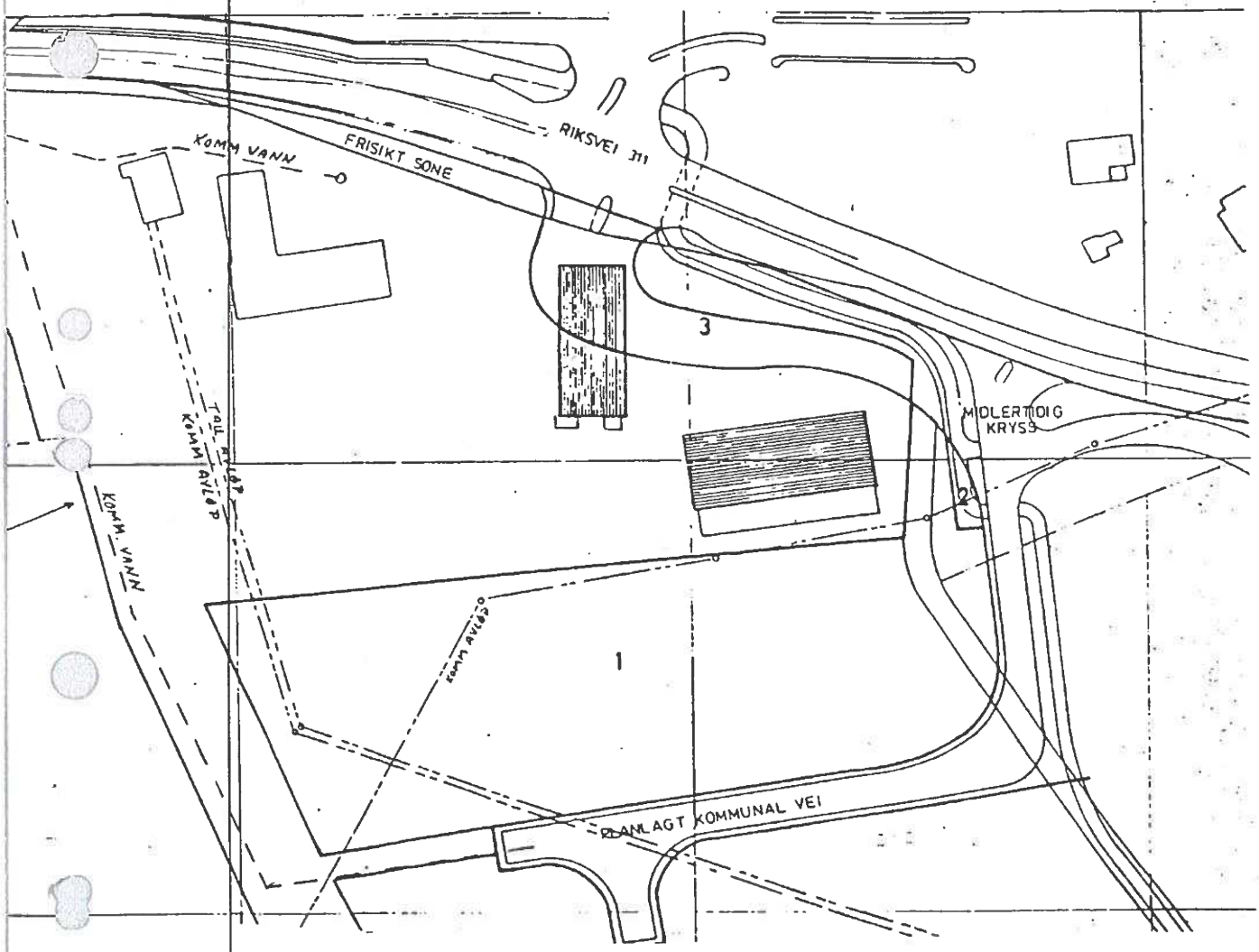
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/5963/91
Uthentet 2024-03-12 10:00

E R K L Æ R I N G

Dagbok nr. 5963
Tønsberg Byrett 18 APR. 1985

Rutebilene Farmand A/S bekrefter herved som eier av gnr. 151, bnr. 4 og 534 i Sem at Sem kommune har rett til å ha, omlegge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger i traséer som vist på følgende kart:



TAU's ledning er også vist på kartet. For gnr. 151, bnr. 4 er rettigheten tinglyst den 4. juni 1975. Herved bekreftes at den da tinglyste erklæring også skal gjelde for gnr. 151, bnr. 534.

Grunneieren er forpliktet til ikke å foreta terrengmessige arbeider som vanskeliggjør adgangen til ledningene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade. Bygning kan ikke oppføres nærmere ledningenes senterlinje enn 5 meter. Kommunens arbeider skal gjennomføres slik at de ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. Kommunen bekoster normal overflatebehandling (asfalt, plen o.l.) etter arbeidet i den grad det er gjort skade.

Tønsberg den 28. mars 1985

Rutebilene Farmand a.s Svein Storli
Svein Storli
midl. daglig leder

Riktig gjengitt bekreftes
Tønsberg, den 17/4-85
Sem kommune
teknisk sjef

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0044 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3418819/23469141
Bestilling: C3 2024-03-11 (11) 120

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
767253	200	25.8.2016	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	151	530	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokat Erik Bjørn	
Adresse:	
Postboks 374	
Postnummer:	Poststed:
1301	Sandvika
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
897045362	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 767253 Tinglyst: 25.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tolvkanten AS	987 649 038

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	151	530		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Tønsberg Kommune	950 611 839

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
19/8-2016	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/767253/200
Uthentet 2024-03-12 10:00

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Hjemmelshaver plikter å rive bygning som vist på vedlagte kart innen 30. august 2018.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

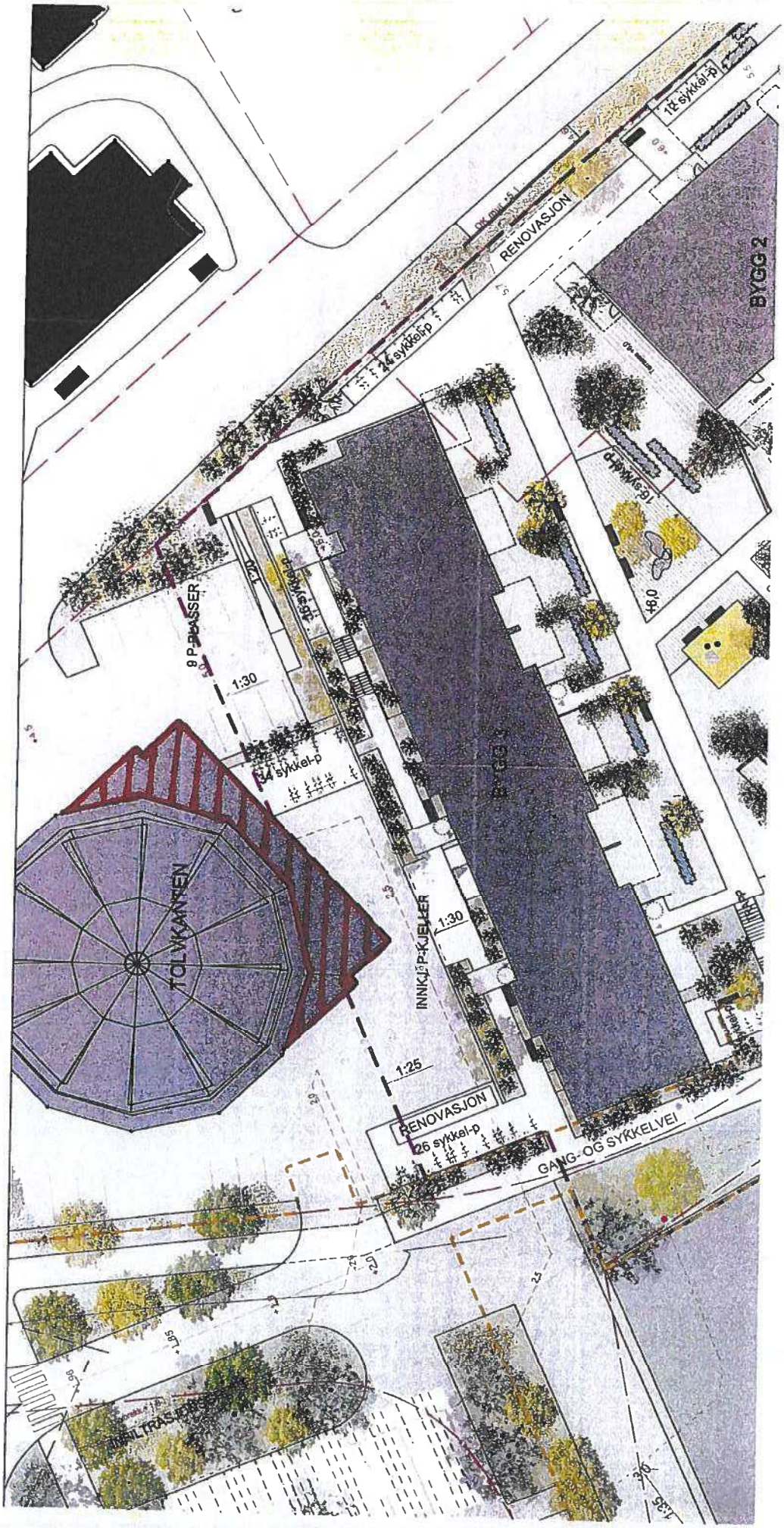
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
19/12-2014	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


RENOVASJON
12 sykkel-p
BYGG 2
16 sykkel-p
8 P-PLASSER
1:30
14 sykkel-p
TOLVKANTEN
INNKJØRSKJELER
1:30
1:25
RENOVASJON
26 sykkel-p
GANG- OG SYKKELVEI

/// = RIVES

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0044 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3418818/23469136
Bestilling: C3 2024-03-11 (11) 118

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9417	91	31.7.1992	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	151	566	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/9417/91
Uthentet 2024-03-12 09:59

REGISTRERT
3 1 JULI 1992
Tønsberg Byrett
Dagboknr. 9417

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Reidulf Stenbakk Simlevn. 26 3152 Jersøy	050639 38191

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
AS KRUNA Burotvn. 1 3100 Tønsberg	5897794

~~en tomt av~~ **sin eiendom –**

Gnr	Bnr	Kommunenavn
151	566	Tønsberg

Tomten har fått betegnelsen –

~~Gnr~~	~~Bnr~~	~~Event. festenr~~	Areal
			1512,7 m²

i samsvar med 2) –

☒ ~~kartforretning~~/målebrev, datert 10.04.91, tinglyst 12.04.91

☐ attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert ..... hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

Lagerhall/næringsvirksomhet



Doknr. 9417 Tinglyst 31.07.1992 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

og overtas av festeren 2) –

☒ med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.

☐ med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.

☐ med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr		Dato
60.000,-	pr. år, forskuddsvis, hel-/~~halv~~årlig, første gang	1.1.1991
beregnet etter	10% % p.a. av tomteverdien	Kr 600.000,-

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.
2) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder.

Nr 44 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/9417/91
Uthentet 2024-03-12 09:59

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

80 år

regnet fra –

Dato
dags dato

1)

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/~~xxxxxxxxxx~~ 2)

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Eiendommene gbnr. 151/530, gbnr. 151/566 og gbnr. 151/567 har gjensidig fri adkomstrett over hverandres eiendommer.

1) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder
2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av —

festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato	Sted og dato
Tønsberg, 18.9.90	Tønsberg, den 18.9.90
Bortfester H. Stenbakk Reidulf Stenbakk	Fester for AS KRUNA Reidulf Stenbakk H. Stenbakk Ulla Stenbakk

RETT KOPI

ADVOKAT

Høyesterettsadvokat
SVEN HARALDSEN
Tønsberg - Tlf. (033) 14 923

Rett kopi bekreftes: .....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0044 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3418821/23469151
Bestilling: C3 2024-03-11 (11) 114

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
500024	200	5.3.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	151	534	0	43

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602317133
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
987649038	TOLVKANTEN AS		Postboks 485, 1373 ASKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	151	566

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	151	566	0	1	92 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	2	36 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	3	93 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	4	93 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	5	36 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	6	88 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	7	82 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	8	50 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	9	80 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	10	92 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	11	61 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	12	81 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	13	81 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	14	61 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	15	88 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	16	82 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	17	61 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	18	84 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	19	92 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/500024/200
Uthentet 2024-03-12 09:58

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	151	566	0	20	61 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	21	81 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	22	81 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	23	61 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	24	88 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	25	82 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	26	61 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	27	84 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	28	91 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	29	123 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	30	80 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	31	91 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	32	123 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	33	80 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	34	91 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	35	123 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	151	566	0	36	80 / 2914	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/500024/200
Uthentet 2024-03-12 09:58

Søknad om seksjonering

Tingiysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg	postmottak@tonsberg.kommune.no	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokat Erik Bjørn	897045362	eb@cadv.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 374	1301	Sandvika	47143905

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0704	Tønsberg	151	566	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
987649038	Tolvkanten AS	1/1

TØNSBERG KOMMUNE
Virksomhet
Journal
Saksnr
Dok.nr
18/1997 92000 BJNA
- 5 FEB 2018
Arkivkode P
Arkivkode S
Kopi

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, 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			**Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.				**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	92		13	B	81		25	B	82		37				49			
2	B	36		14	B	61		26	B	61		38				50			
3	B	93		15	B	88		27	B	84		39				51			
4	B	93		16	B	82		28	B	91		40				52			
5	B	36		17	B	61		29	B	123		41				53			
6	B	88		18	B	84		30	B	80		42				54			
7	B	82		19	B	92		31	B	91		43				55			
8	B	50		20	B	61		32	B	123		44				56			
9	B	80		21	B	81		33	B	80		45				57			
10	B	92		22	B	81		34	B	91		46				58			
11	B	61		23	B	61		35	B	123		47				59			
12	B	81		24	B	88		36	B	80		48				60			
Sum tellere:		2914				Nevner =		2914											

Dato	Innsenderens underskrift
02.02.18	Erik Bjørn

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameleandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
02.02.18	Erik Hjerm

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandvika, 02.02.18	Erik Bjørn	Erik Bjørn, etter fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

Erik Bjørn
Advokat MNA
Postboks 374
NO-1301 Sandvika

11. Kommunens saksbehandling

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

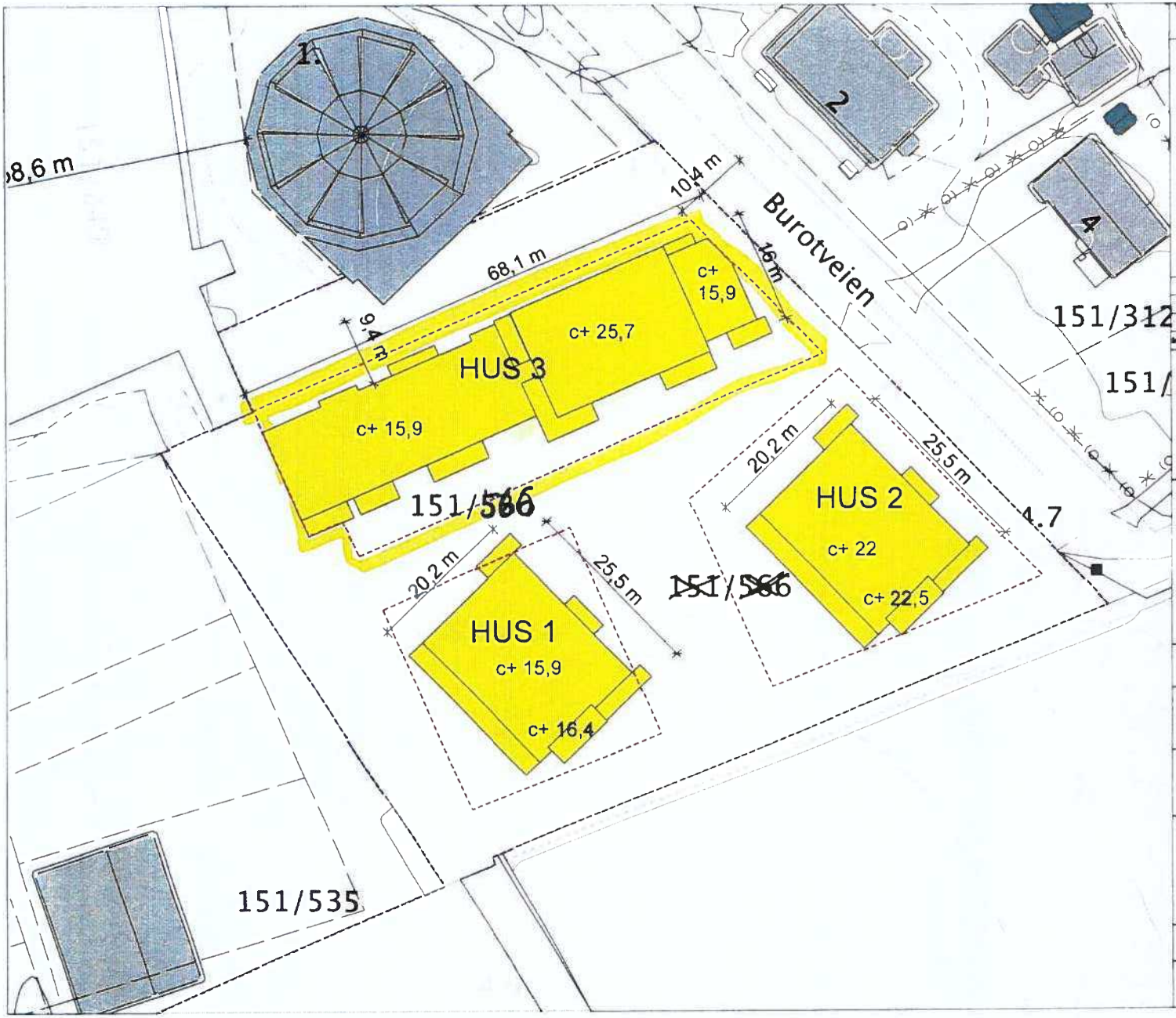
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0704	TØNSBERG	151	566	

Dato	Underskrift	Stempel
09/02-18		TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG

Dato	Innsenderens underskrift
02.02.18	Erik Bjørn



Tegningsnr: A-001 | Rev.nr: .

D-1

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokaliseringsfigur

N

Prosjekteringsgruppen:

Postboks 18
3119 Tønsberg
Tlf. 333 81 660
E-post
post@spir.no

- ARK: Spir Arkitekter AS
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Prosjektfase	Type
FORPROSJEKT	RAMMESØKNAD

SPIR

Prosjektnr.: 11510/20

Prosjektnavn: **KILEN - BOLIGER**

Prosjektledelse: Tiltakshaver

Sign	Kontroll
SSM	MSM

Filnavn: 11510_20_kart.pln

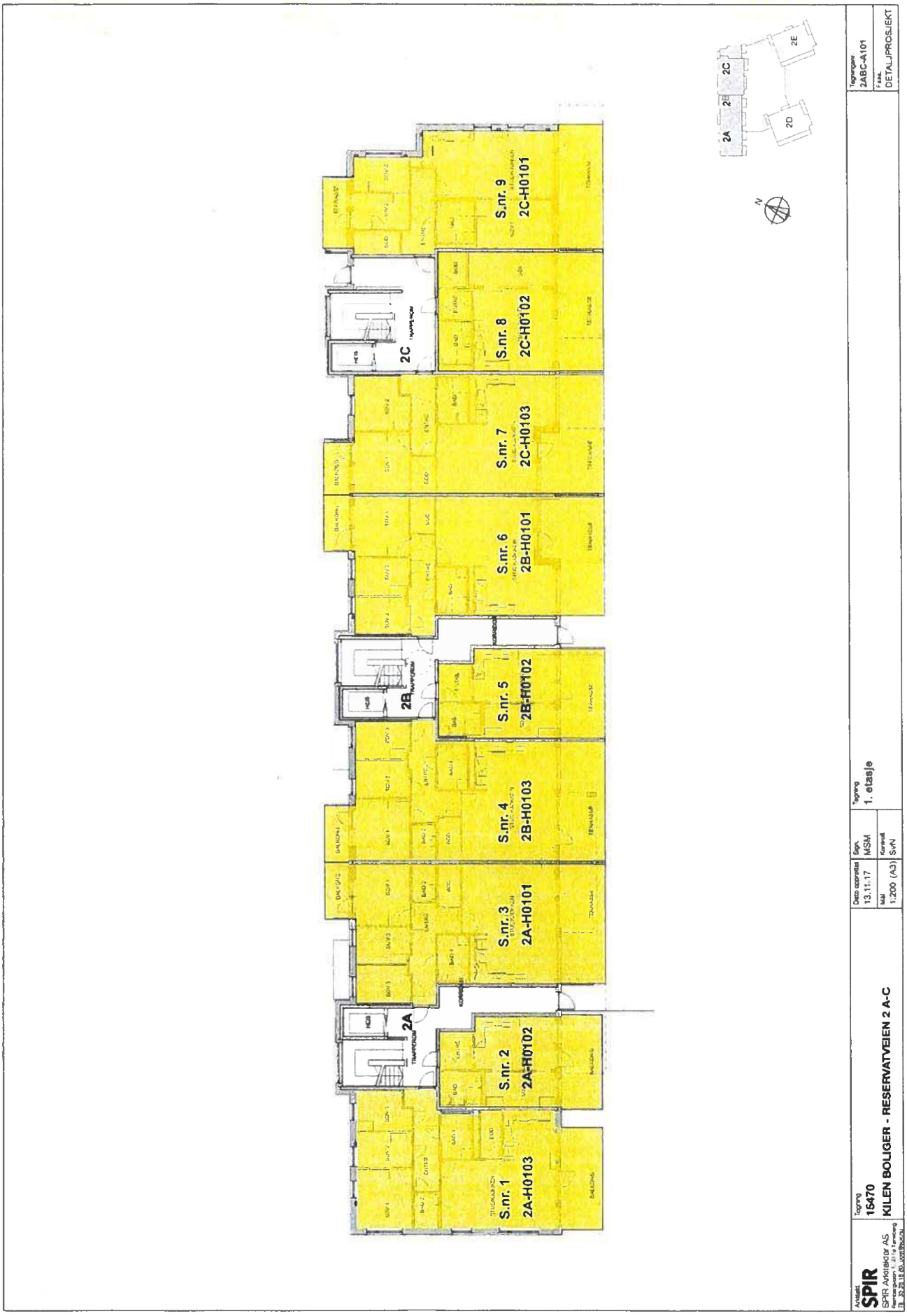
Dato: 26.09.14

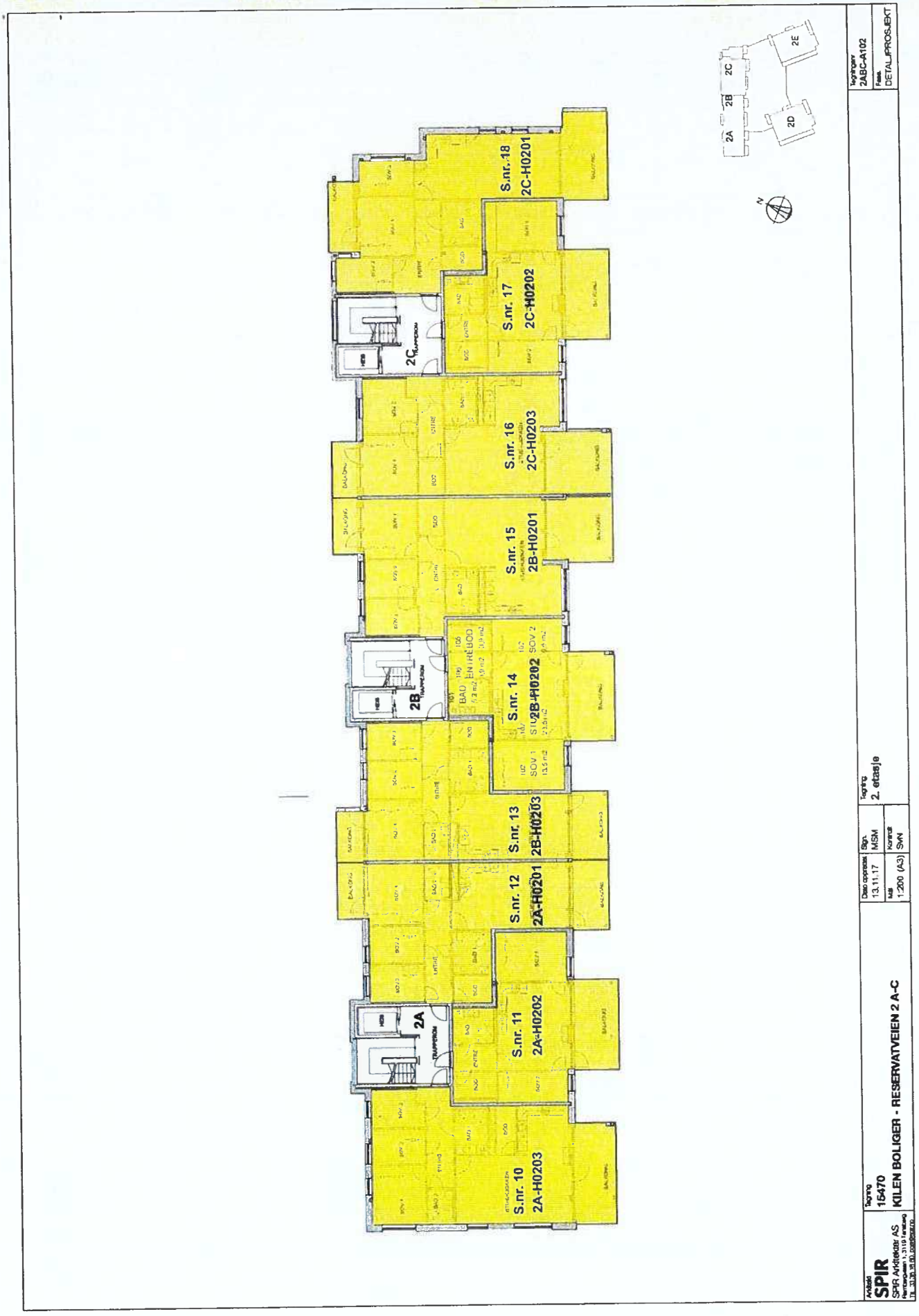
Målestokk: 1:500

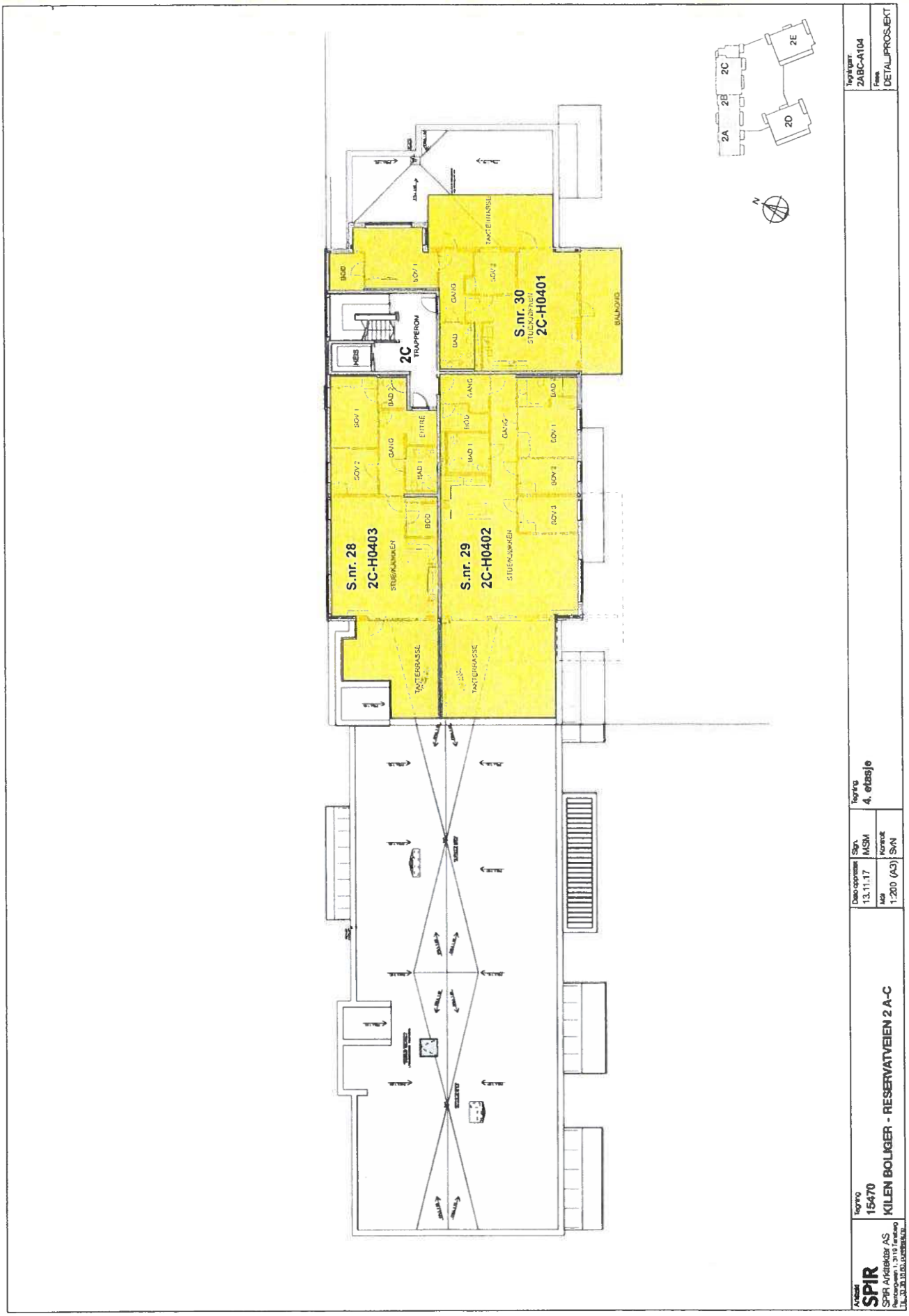
Tegningsnr.: A-001 | Rev.nr: .

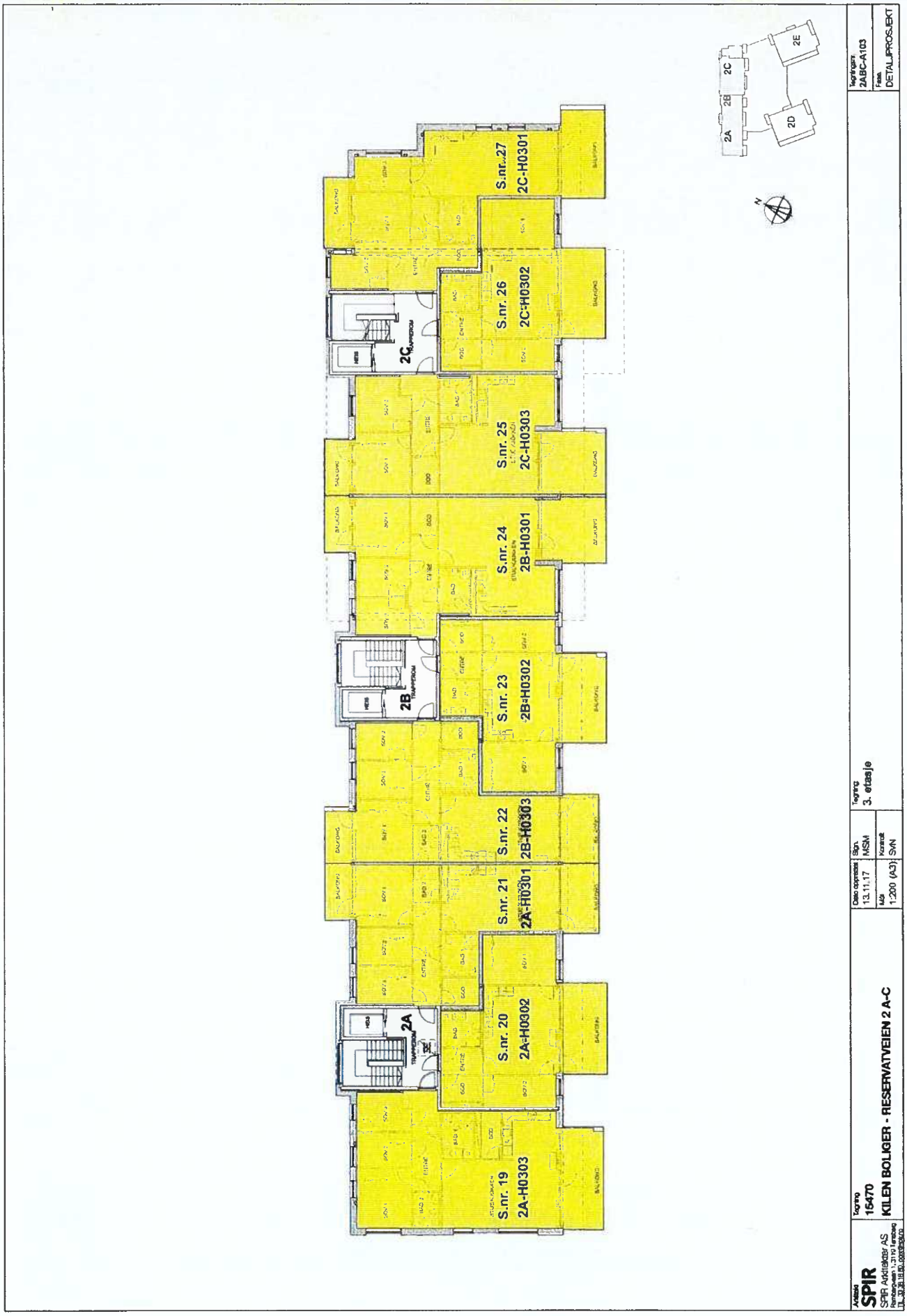
Tittel tegning: SITUASJONSPLAN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/500024/200
Uthentet 2024-03-12 09:58

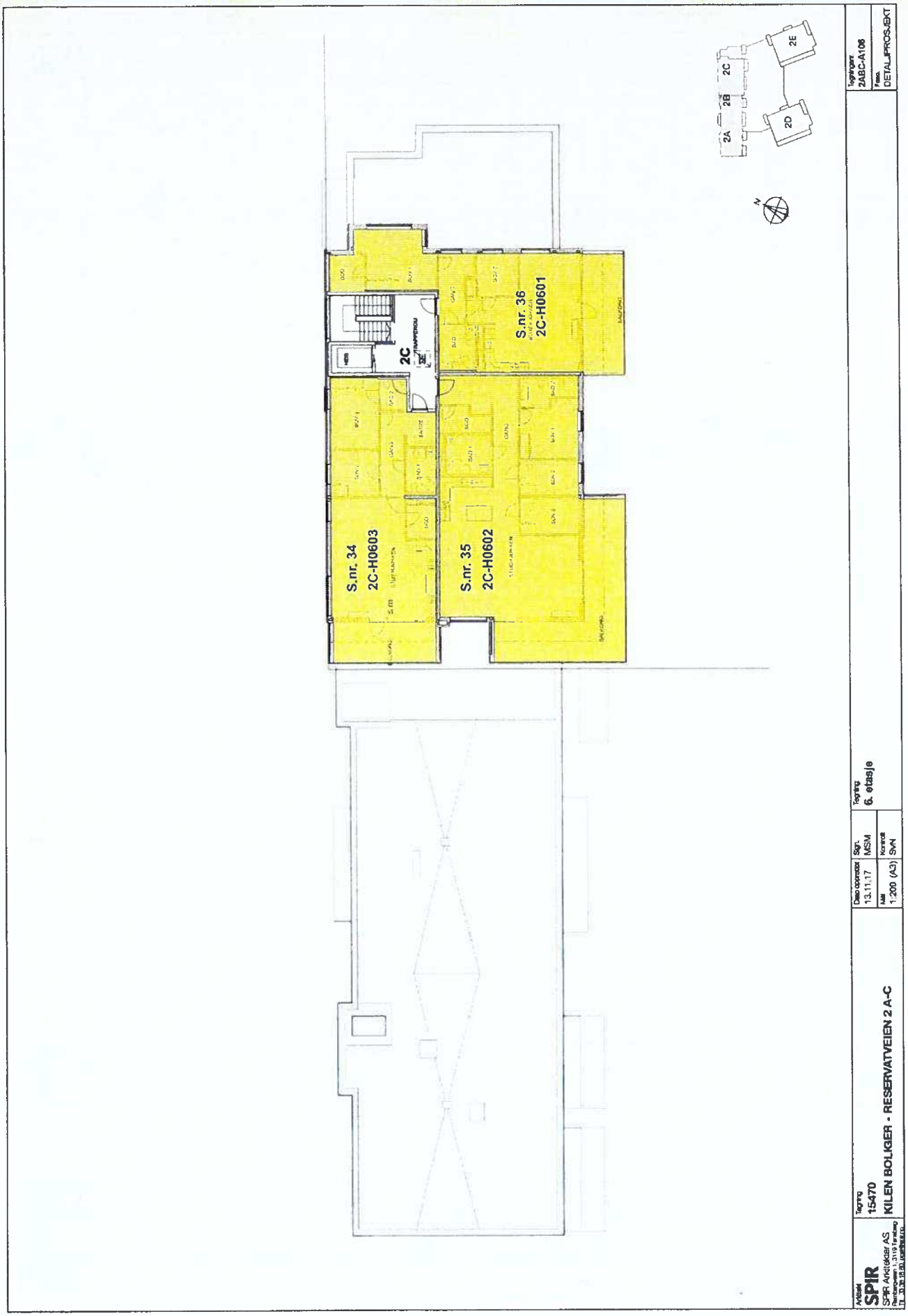

S.nr. 9
2C-H0101
S.nr. 8
2C-H0102
2C
S.nr. 7
2C-H0103
S.nr. 6
2B-H0101
S.nr. 5
2B-H0102
2B
S.nr. 4
2B-H0103
S.nr. 3
2A-H0101
S.nr. 2
2A-H0102
2A
S.nr. 1
2A-H0103
2A
2B
2C
2D
2E
N
SPIR
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
13.11.17
1:200 (A3)
MSM
SvN
1. etasje
2ABC-A101
DETALJPROSJEKT


S.nr. 18
2C-H0201
S.nr. 17
2C-H0202
2C
S.nr. 16
2C-H0203
S.nr. 15
2B-H0201
2B
BAD
ENTRÉ/GD
S.nr. 14
2B-H0202
SOV 2
SOV 1
S.nr. 13
2B-H0203
S.nr. 12
2A-H0201
2A
S.nr. 11
2A-H0202
S.nr. 10
2A-H0203
2A
2B
2C
2D
2E
N
Tegningsnr
2ABC-A102
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning
2. etasje
Dato opprettet
13.11.17
Sign.
MSM
Målestokk
1:200 (A3)
Konstr.
SvN
Tegning
16470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
Arkitekt
SPIR
SPIR Arkitektur AS


2A
2B
2C
2D
2E
N
S.nr. 28
2C-H0403
S.nr. 29
2C-H0402
S.nr. 30
2C-H0401
2C
TRAPPEROM
BOD
SOV 1
SOV 2
SOV 3
GANG
BAD
BAD 1
ENTRE
HOV
HEIS
BALKONG
TAKTERRASSE
STUE/KJØKKEN
Arkitekt
SPIR
SPIR Arkitektkontor AS
Tegning
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
Dato opprinnet
13.11.17
Sign.
MSM
Tegning
4. etasje
Målestokk
1:200 (A3)
Kontrollert
SvN
Tegningsnr.
2ABC-A104
Fase
DETALJPROSJEKT


S.nr. 19
2A-H0303
S.nr. 20
2A-H0302
S.nr. 21
2A-H0301
S.nr. 22
2B-H0303
S.nr. 23
2B-H0302
S.nr. 24
2B-H0301
S.nr. 25
2C-H0303
S.nr. 26
2C-H0302
S.nr. 27
2C-H0301
2A
2B
2C
2D
2E
SPIR
SPIR Arkitektur AS
Tegning
16470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
Dato oppdatert
13.11.17
Målestokk
1:200 (A3)
Tegnet
MSM
Kontrollert
SvN
Tegning
3. etasje
Tegningsnr.
2ABC-A103
Fase
DETALJPROSJEKT


2A
2B
2C
2D
2E
N
2C
S.nr. 33
2C-H0501
S.nr. 31
2C-H0503
S.nr. 32
2C-H0502
Tegninger
2ABC-A105
Fase
DETALJPROSJEKT
Tegning
5. etasje
Sign.
MSM
Konsept
SvN
Dato opprettet
13.11.17
Målt
1:200 (A3)
Arkitekt
SPIR
SPIR Arkitekter AS
Tegning
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C


2A
2B
2C
2D
2E
N
2C
S.nr. 36
2C-H0601
S.nr. 34
2C-H0603
S.nr. 35
2C-H0602
Tegningsnr.
2ABC-A106
Fase
DETALJPROSJEKT
Arkitekt
SPIR
SPIR Arkitekter AS
Tegning nr.
15470
KILEN BOLIGER - RESERVATVEIEN 2 A-C
Dato oppdatert
13.11.17
Sign.
MSM
Tegning
6. etasje
Målestokk
1:200 (A3)
Kontroll
SvN

Fullmakt

Tolvkanten AS, org.nr. 987 649 038, er hjemmelshaver til eiendommen gnr. 151 bnr. 566 i Tønsberg kommune.

Tolvkanten AS gir herved fullmakt til advokat Erik Bjørn, org.nr. 897 045 362, til å seksjonere eiendommen på våre vegne, samt rekvirere oppmålingsforretning i denne forbindelse om nødvendig.

Asker, 26. januar 2018

GEIR VEE LUND

Rett kopi bekreftes

Samtykke fra urådighetshaver

Kilen Handelspark AS, org.nr. 989 557 602, har tinglyst pant med urådighet i eiendommene gnr. 151 bnr. 534, 535 og 566 i Tønsberg kommune. Heftelsen er tinglyst 2. oktober 2006 med dagboknr. 14297-1/91.

Kilen Handelspark AS samtykker herved i at eiendommene seksjoneres.

Asker, 26. januar 2018

For Kilen Handelspark AS:

CASSE LUNDEHAUG

GEIR VEE LUND

Rett kopi bekreftes

Erik Bjørn
Advokat MNA
Postboks 374
NO-1301 Sandvika
Tlf: 67 80 51 50 Mob: 47 14 30 05

Sandvika, 05.02.18

Erik Bjørn

Samtykke fra urådighetshaver

DNB NOR Bank ASA, org.nr. 984 851 006, har tinglyst pant med urådighet i eiendommene gnr. 151 bnr. 534, 535 og 566 i Tønsberg kommune. Heftelsen er tinglyst 21. desember 2006 med dagboknr. 19432-1/91.

DNB NOR Bank ASA samtykker herved i at eiendommene seksjoneres.

Oslo, 26. januar 2018

For DNB NOR Bank ASA:

Ann Karin Jenskaug

Rett kopi bekreftes

Erik Bjørn
Advokat MNA
Postboks 374
NO-1301 Sandvika
Tlf: 67 80 51 50 Mob: 47 14 30 05

Sandvika, 05.02.18
Erik Bjørn

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-24-0044 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3418816/23469126
Bestilling: C3 2024-03-11 (11) 112

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4183	91	12.4.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	151	530	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/4183/91
Uthentet 2024-03-12 09:58

Doknr 4183 Tinglyst 12.04.1991 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
12 APR. 1991
Tønsberg Byrett
Dagboknr. 4183

E R K L Æ R I N G

Undertegnede hjemmelsinnehavere til gnr. 151, bnr. 530, gnr. 151, bnr. 566 og gnr. 151, bnr. 567 alle i Tønsberg, erklærer herved at samtlige eiendommer gjensidig skal ha fri adkomstrett over hverandres eiendommer frem til offentlig vei, fri rett til å legge ledningsanlegg over hverandres eiendommer samt fri rett til å parkere på hverandres eiendommers parkeringsareal i den utstrekning dette er nødvendig.

Denne avtale blir å tinglyse på samtlige eiendommer, og kan ikke slettes uten samtykker fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, den 3. jan. 1991

For gnr. 151, bnr. 530

Birger A. Hagland ..... Reidulf Stenbakk .....

For gnr. 151, bnr. 566

Birger A. Hagland ..... Reidulf Stenbakk .....

For gnr. 151, bnr. 567

Birger A. Hagland ..... Reidulf Stenbakk .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/4183/91
Uthentet 2024-03-12 09:58

Undertegnede AS Vestfold Bygg & Prosjekterings Senter som fester eiendommen gnr. 151, bnr. 530 i Tønsberg i.h.t. festekontrakt av 2.1.1985, tinglyst 8.3.1985 samtykker herved i at nærværende avtale påheftes eiendommen.

Tønsberg, den 3. jan. 1991
For AS Vestfold Bygg & Prosjekterings Senter

Birger A. Hagland ..... R. Stenbakk .....

Birger A. Hagland

Reidulf Stenbakk

sten1.erk

RETT KOPI
.....
ADVOKAT

Advokat
BJØRN BYDAL
Tønsberg - Tlf. (033) 14 922

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 2C, 3118 Tønsberg
Gnr. 151, Bnr. 534, Snr. 69, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13241007

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.
