PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

SANDEVEIEN 4B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ferdigattest

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Sandeveien 4 B, 3150 TOLVSRØD

TØNSBERG kommune

gnr. 149, bnr. 1, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 03.09.2025 **Rapportdato:** 23.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21041-2700 **Referansenummer:** ZF1522

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

Uavhengig Takstingeniør

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828

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

Leilighet beliggende i kombinert nærings/boligbygg oppført i 2007, tilknyttet sameie.
I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet.
De fleste utvendige og felles konstruksjoner er dermed ikke vurdert i denne rapporten.
Det medfølger en lagringsbod på ca 4 m2 samt en parkeringsplass i felles deler av bygget.
Leiligheten er stort sett slik den ble bygget og fremstår hovedsakelig med normal slitasje.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med tolags glass.
Normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Malt profilert ytterdør med glass.
Terrassedør av tre med tolags glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av parkett på gulv, malt tapet på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken innredning i malt profilert utførelse.
Laminatbenkeplate.
Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap.
Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert på bad
Plast avløpsrør.
Ventilert med naturlig utlufting.
Mekanisk avtrekk fra bod.

For spesialrom: se egne punkt.
Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i benkeskap på kjøkken.
Gasspeis er montert i stue.
Gass-skap er montert på terrasse, gass leveres fra fellesanlegg.

El anlegg fra byggeår.

Sikringsskap er montert i entre.
Automater på alle kurser.

Da dette er et dødsbo er det ingen informasjon eller dokumentasjon på anlegget.
Anlegget fremstår som originalt fra byggeår.
Det er montert røykvarsling og det finnes husbrannslange i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

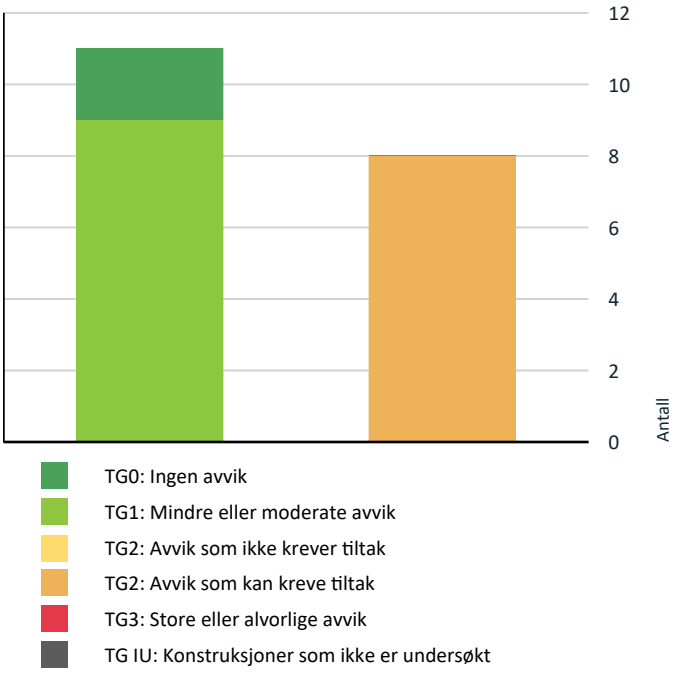
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.

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.” Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.
Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med tolags glass.
Normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Dører

Malt profilert ytterdør med glass.
Terrassedør av tre med tolags glass.

Det er noen hakk etter lås på karm av terrassedør, for øvrig normal alder/bruksslitasje.
Normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 16 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av parkett på gulv, malt tapet på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje med enkelte merker på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper, møbler etc er fjernet.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.
Normal bruksslitasje med enkelte merker, normalt vedlikehold kan påregnes.

Tilstandsrapport

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme på bad.
Gasspeis.
Elektrisk

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.
Normal slitasje

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav.
Misfarginger i fuger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Lokal utbedring

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen.
Det er ikke mulig å se om mansjett er ført under klemring i sluk da denne er innsmurt i fugemasse el.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.
Normal slitasje

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning i malt profilert utførelse.
Laminatbenkeplate.
Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin.
Waterguard er montert i benkeskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Innredningen har en del bruksmerker/avskallinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte utbedringer og generelt vedlikehold.



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.
Normal slitasje

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert på bad

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.
Mekanisk avtrekk fra bod.

For spesialrom: se egne punkt.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at bereder fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

Andre installasjoner

Gasspeis er montert i stue.
Gass-skap er montert på terrasse, gass leveres fra fellesanlegg.

Gassinstallasjoner vurderes ikke da dette er utenfor kompetanseområdet.

Det bemerkes spesielt at gassinstallasjoner skal ha jevnlig ettersyn/service

TG 2 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.

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i entre.
Automater på alle kurser.

Da dette er et dødsbo er det ingen informasjon eller dokumentasjon på anlegget.
Anlegget fremstår som originalt fra byggeår.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

Tilstandsrapport

5. 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?
   Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson på grunnlag av anleggets alder og manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsling og det finnes husbrannslange i boligen.

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

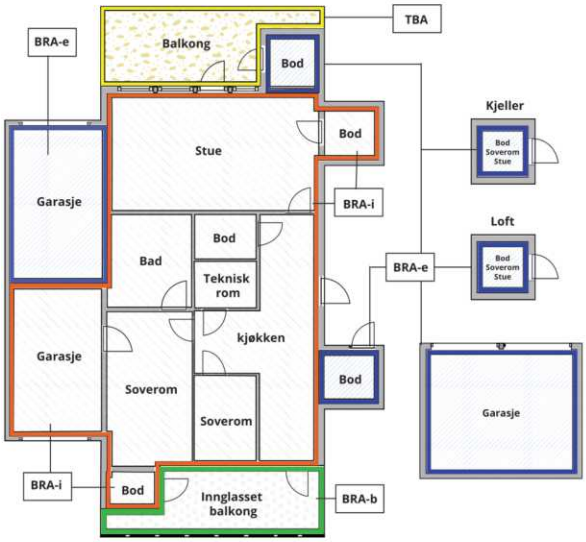
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	86			86	16
Etasje		4		4	
SUM	**86**	**4**			**16**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré / gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken		
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)**
Boligbygg med flere boenheter	78	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	149	1		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandeveien 4 B

Hjemmelshaver
Pedersen Hanne Marit, Offerdahl Hans Petter, Offerdahl Marit Tone

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2021	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

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

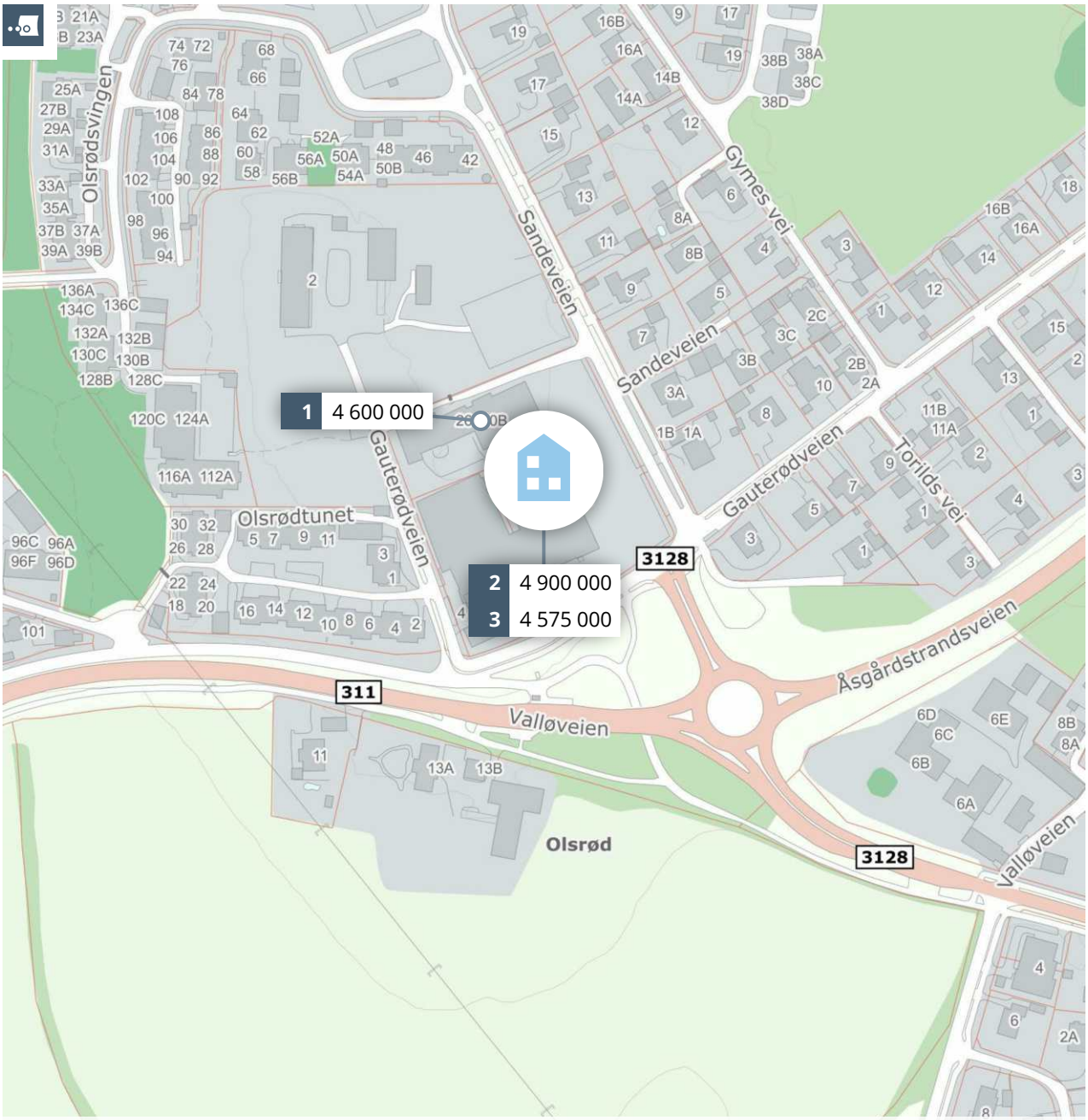
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/ZF1522

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

SANDEVEIEN 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 25.09.2025

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: Kenneth Doksheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandeveien 4 B, 3150 TOLVSRØD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 149 BNR 1 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Sande

Verdivurdert til

4 490 000

-	4 490 000	52 209
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	4 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	2 546
Formue	38 670
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandeveien 20 A 71 m²	2007	1. etg	2 sov	11.04.2024	3 990 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**64 789**
2	Sandeveien 12 B 87 m²	2007	2. etg	2 sov	14.05.2024	4 600 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**56 322**
3	Sandeveien 8 B 86 m²	2007	3. etg	2 sov	04.09.2024	4 690 000	**4 575 000**	0	4 575 000	**53 198**

Velkommen til Sandeveien 4 B – en lys, luftig og velholdt 3-roms selveierleilighet fra 2007, beliggende i byggets 3. etasje. Her bor du naturnært og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til matbutikk, busstopp og treningssenter. I tillegg er det kort vei til skoler, barnehager, flotte badesteder og populære turområder. Eiendommen byr på en hyggelig felles bakgård, egen garasjeplass og en romslig, dels overbygd balkong på ca. 16 kvm med sol på ettermiddagen og kvelden.

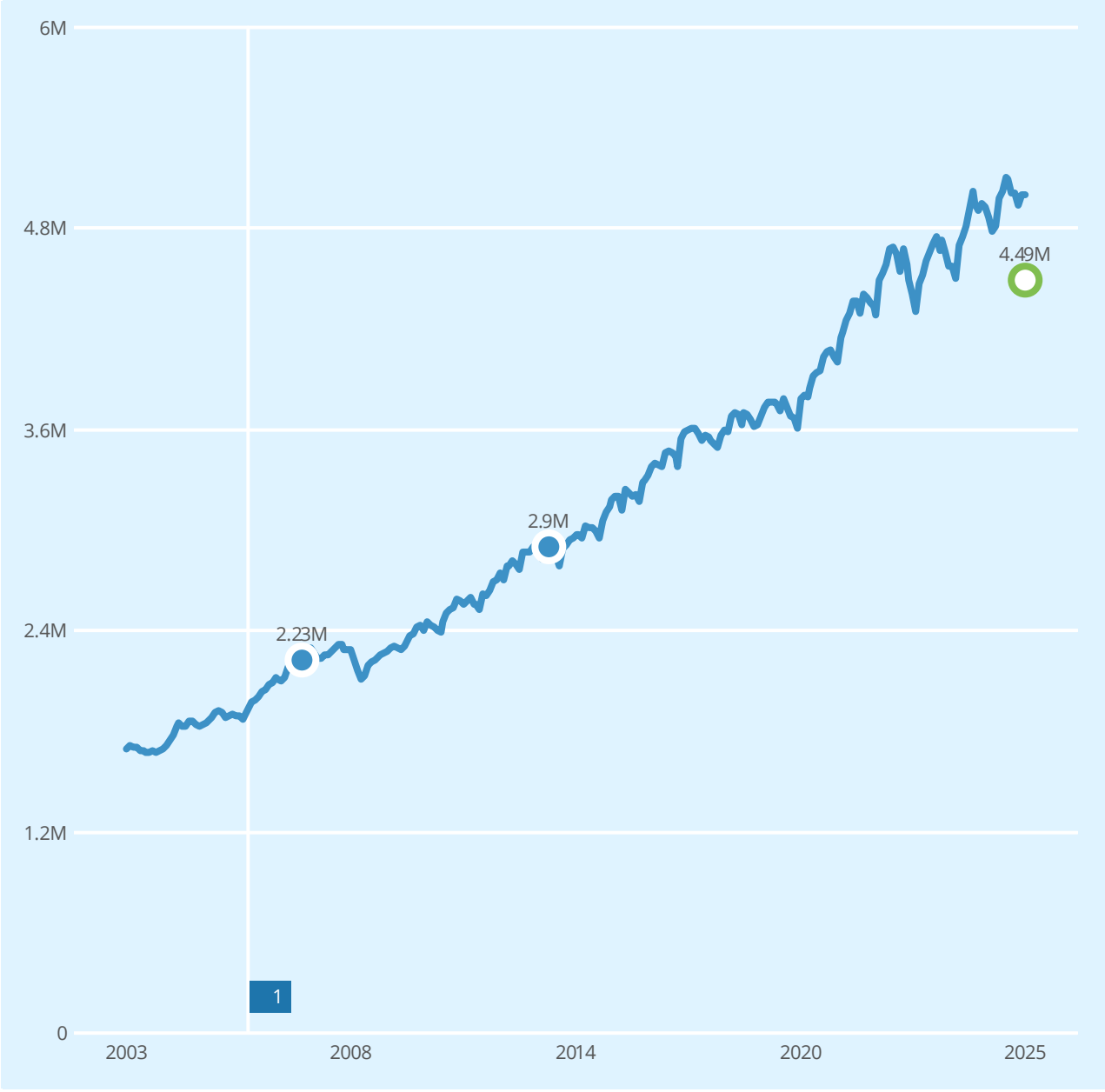
Leiligheten fremstår med god takhøyde, gjennomgående planløsning og moderne farge- og materialvalg. Stue, spisestue og kjøkken er samlet i et lyst og sosialt allrom, hvor gasspeisen skaper både hygge og varme. Kjøkkenet er stilrent innredet og har flere integrerte hvitevarer. Videre finner du et helfliset bad/wc/vaskerom, en innbydende entré, en praktisk innvendig bod og to gode soverom.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.09.2013	18.09.2013	17.10.2013	2 980 000	2 900 000	0	2 900 000	2
07.06.2007		07.06.2007	-	2 230 000	-	2 230 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i Sande grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

4.7M
4 435 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i Sande grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

3.8M
3 754 000 Prisantydning i snitt
3 722 000 Salgspris i snitt
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

57 605 TØNSBERG kommune i snitt siste 6 mnd

52 209 Sandeveien 4 B Totalpris 4 490 000

46 883 Sande grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250159

Selger 1 navn
Hanne Marit Pedersen

Gateadresse
Sandeveien 4B

Poststed	Postnr
TOLVSRØD	3150

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Marit Tone Offerdahl

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Marit Tone Offerdahl

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250159

Tilleggskommentar

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

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: 13250159

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

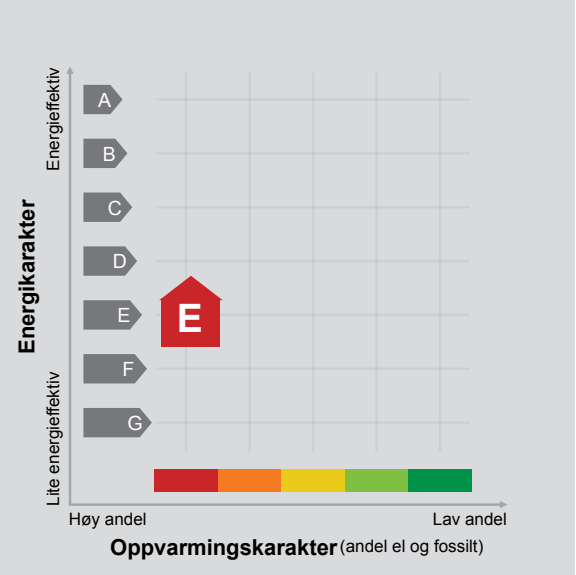
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Marit Pedersen	a7f1df587c8da6e74d0f85f0d42763b77e41d78f	21.09.2025 11:27:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250159

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandeveien 4B
Postnummer	3150
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23873613
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-172663
Dato	24.09.2025



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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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-til-en).

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.

Plikten 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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

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

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Eierseksjonssameiet Olsrød Park

Privatmeglern

Åsgårdstrand 23.09.25

att: Siri Kjendseth oppdragsnr: 13250159

Vedr. salg Sandeveien 4 B – seksjon nr 12 -leilighet nr 10.

Viser til email 23.09.25 vedr. salg av ovennevnte leilighet.

Vedlagt oversendes diverse dokumenter vedr. vedtekter, regnskap og budsjett.
Regnskap 2024 og budsjett 2025 er godkjent av årsmøte 19.03.25.

Ovennevnte seksjon er i sameiets register registrert på: Marit Tone Offerdahl dødsbo
fnr 070644288/07.

Fellesutgifter er fra 01.01.2025 for seksjon 12 på kr.2.546,- pr mnd.
Beløpet betales uoppfordret. Pr 31.12.2024 er andel gjeld kr. 0,- Andel av formue 38.670,-.
Sameiet endret beregning og fordeling av fellesutgifter fra 01.01.2021 basert på en
fast beregning for forsikring/maling/vedlikehold som fordeles etter seksjonsbrøk.
Øvrige kostnader fordeles likt på andelene. Seksjonsbrøk er på denne seksjon 86 m2.

Fellesutgifter dekker utgifter bl.a. til forsikring, snøbrøyting, kabel-TV m/internett,
serviceavtale gass peiser, vedlikehold felles arealer og utearealer, administrasjon, brannalarm,
avsetning til fremtidig vedlikehold. Se for øvrig budsjett 2025.

Seksjonen kan selges fritt uten forkjøpsrett med kun melding til forretningsfører/styret.
**For opplysninger/eierskifte i forbindelse med salget må selger betale et
gebyr til forretningsfører på kr. 2.700,- konto nr 2563.10.09223.**

For eventuelt ubetalte fellesutgifter hefter disse til seksjonen.
**Evt. ubetalte fellesutgifter oppgis på salgstidspunktet, men det er ikke ubetalt beløp
pr. dato (fram til 30.09.2025)**

Leilighetene er utstyrt med gass peis. Det betales for medgått forbruk på grunnlag av måler
og omregningsfaktor på 2,1
Gassforbruk avleses og betales etter medgått forbruk. Avleses juni og desember.
Gassmåler avlest 11.06.25 og viser målerstand 2803.
Sameiets forsikring er i If forsikring ASA og bygningen er fullverdiforsikret på polise nr. SP931061
med egenandel på kr. 10.000,-. De enkelte seksjonseiere må forsikre sitt innbo og evt. andre
forsikringer.

Sameiet har lagt opp infrastruktur for el. bil ladere. Den enkelte seksjon som ønsker dette må selv
betale for ladepunktet (Sameiets type) + 4.000,- til Sameiet. Total kostnad ca kr. 22.000,-
Sameiet har **Org.nr. 892 072 132**
Sameiet har ingen regler for dyrehold.
Sameie har fiberkabel og TV / internett fra Telenor Norge AS betalt av sameiet (standardkapasitet)

Styreleder: Oddmund Ruud tlf 98 83 88 80 email: oddmund.ruud@hotmail.com

Med vennlig hilsen
Eierseksjonssameiet Olsrød Park
*Leif Rognes (sign)*forretningsfører

Postadresse:
Eierseksjonssameiet Olsrød Park
Sandeveien 6 B
3150 Tolvsrød

Mob.tlf.nr 970 85 909
Org.nr. 892 072 132
Bankgironr: 6263 06 43932

E-mail LR@inventa.no

Vedtekter av 26.05.2021 for Eierseksjonssameiet Olsrød Park

1.0 Navn
Eierseksjonssameiet består av 22 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner med betegnelse gnr. 149 bnr 1 snr 1 tom 24 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse.

Seksjonsnummerering, etasjeplan og sameiebrøk fremgår av bilag 1.

2.0 Formål
Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, herunder administrasjon, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende felles anlegg, utstyr m.m. av enhver art.

Sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

3.0 Fellesareal
Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke er å oppfatte som arealer med enerett til bruk, er fellesarealer.

Den enkelte sameier har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesarealene må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner, jf eiersl. § 19. Endringer som er egnet til å kunne skade næringsdelens tak/vanntetting kan ikke iverksettes uten godkjenning av næringsseksjonen.

Uregistrerte biler, båter, campingvogner skal ikke lagres på eiendommen.

Det tilligger styret å utarbeide retningslinjer for bruk av fellesarealene.

Seksjon 3 til 24 har enerett uten tidsbegrensning til fellesareal markert med gult i vedlagt kart i bilag 2.

4.0 Råderett over egen seksjon
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til fritt å kunne reseksjonere sin seksjon innenfor lovens rammer.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering.

Seksjonen må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, jfr. Eiersl. § 19.
Partytelt, boblebad o.l. Kan kun settes opp midlertidig inntil 3 dag.
For lenger bruk må styret godkjenne bruken.

Parkeringsplasser for boligene i garasjeanlegg kan kun overdras sammen med leilighet.

Antenner, markiser og lignende kan kun settes opp etter samtykke fra styret.

5.0 Kostnader - Felleskostnader
Kostnader forbundet med vedlikehold og drift av den enkelte seksjon skal i sin helhet bæres av eieren av seksjonen. Det samme gjelder fellesarealer det knytter seg enerett til å benytte, jfr. punkt 3.0 ovenfor.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjonen, dvs. felleskostnader, fordeles på sameierne.

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for felleskostnader. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige. Alle felleskostnadene knyttet til eiendommen skal dekkes av forretningsfører, og fordeles forholdsmessig på sameierne pr. seksjon. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales pr mnd à konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnlatelse av betaling av felleskostnadene er å betrakte som vesentlig mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealene og tekniske installasjoner skal fordeles på dem eller de som faktisk bruker arealene.

Felleskostnader vedrørende teknisk anlegg som ikke er til nytte for, eller ikke brukes av samtlige seksjonseiere, dekkes i sin helhet av seksjonseier(ne) som har nytte av bruken.

Den enkelte seksjon er pliktig til å knytte seg til kabel-tv. Sameiet forhandler felles tilknytning og grunnpakke som fordeles over sameiets felleskostnader.

Beregnet kostnad til forsikring, maling og vedlikehold fordeles etter seksjonsbrøk. Øvrige kostnader fordeles etter antall seksjoner.

For øvrig fordeles alle felleskostnadene vedr boligdelen pr seksjon. Det vil være kostnader til forsikring, strøm fellesanlegg, snøbrøyting, vaktmester, vedlikehold, forretningsfører, revisor og eventuelt andre kostnader som sameiet bestemmer skal fordeles mellom sameierne.

Forretningsfører setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for felleskostnadene.

6.0 Vedlikehold
Sameiets styre skal sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av eiendommen, og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av felleskostnader hos seksjonseierne gjennom forretningsføreren.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres på årsmøtet av sameiet. Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.

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

7.0 Styret
Sameiet skal ledes av et styre på minimum 3 medlemmer og minimum 1 varamedlem. Sameiermøtet skal velge styreleder, som meddeler fullmakt bl.a. til forretningsfører. Utbygger har rett men ikke plikt til å engasjere forretningsfører de to første årene.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret har dog bemyndiget forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Forretningsførers arbeid er å forestå den daglige driften, og påse at seksjonseierne innbetaler kvartalsvise à konto beløp til dekning av fellesutgiftene.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. eiersl. § 42.

8.0 Årsmøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Det skal avholdes sameiermøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært sameiemøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer som for vanlig årsmøte.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

I saker som kun angår boligseksjonene har sameierne i årsmøtet stemmerett i henhold til 1 stemme pr. seksjon.
I øvrige saker beregnes flertall etter eierseksjonsloven § 52

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt.

På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert regnskap.
3. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av revisor
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som behandles under posten eventuelt, skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt styret 14 dager før årsmøtet.

Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet ansette vaktmester.

9.0 Panterett – Mislighold
Sameiet har panterett i seksjonene til fordel for ubetalte felleskostnader i henhold til eiersl. § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Med tilslutning fra de sameierne det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot

sameierne etter eiersl. § 25, 3. ledd.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 3 -tre- måneders varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

10.0 Inhabilitet

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eiersl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf eiersl. § 32, eller som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

11.0 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eiersl., gjelder reglene i eiersl., eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

12.0 Tvisteløsning

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

13.0 Bilag

Bilag 1:	Seksjoneringsbegjæring med tegninger
Bilag 2:	Kart med angivelse av enerett til fellesareal

Tønsberg, 26.05.2021

Eierseksjonssameiet Olsrød Park

Eierseksjonssameiet Olsrød Park

Årsberetning for 2024

1. Generelt

a) Sameiet består av 22 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner med org.nr 892 072 132. Eiendommen har gnr. 149 bnr. 1 i Tønsberg kommune, og omfatter Sandeveien 4-28 samt næringsseksjon 1 og 2.

b) Det har i 2024 vært salg av 2 leilighet.

2. Styret i 2024

Oddmund Ruud	Styreleder
Jan Egil Sogn	Styremedlem
Jon Sundby/ Ann Lise Løvli	Styremedlem
Asbjørn Schiefloe	Varamedlem
Per Ingmar Tveiten	Valgkomite
Hans Otto Tangård	Valgkomite

3. Forretningsfører

Fra 01.03.09 Leif Rognes Regnskapskontor, org.nr 881 903 202

4. Revisor

Re Revisjon as v/ Christian Lærum Wiktorin – org.nr 818 091 702 ble på årsmøtet gjenvalgt til revisor.

5. Styremøter i 2024

Det er avholdt styremøter 28.02 – 18.09 – 15.01.25
I tillegg uformelle kontakter og email.

6. Årsmøter

Det er avholdt årsmøte 10.04.24

7. Huseiermøter

Det er avholdt nødvendige huseiermøter

8. Dugnad

Det er avholdt dugnad 3.10.24.
Utført vask av garasjegulv, vask av søppelstativ, vask ved postkassene, Heller i atriumet ble høytrykkspylt . Bjørn Aardal og Jan Egil Sogn gjorde en kjempejobb. Satt inn hagemøbler etc.
Avviklet vellykket sommerfest 29.06.24

9.0 Behandlede saker på styremøter

Det er behandlet bl.a. følgende saker:
Regnskap, budsjett, likviditet, langtidsbudsjett, kontroll av gassanlegg og diverse reparasjoner.
Ny Telenor avtale TV/Internett behandlet og bestilt.
Økning av fellesutgifter fra 01.07.24
Fastrenteinnskudd 6 mnd 01.04.25

9.1 Fellesutgifter

Fellesutgiftene ble økt med kr. 100,- fra 01.07.24 etter endring av TV avtalen, slik at internett ble del av denne.

10. Driftsinntekter

Sameiet har fått innbetalt kr. 646.800,- i fellesutgifter i 2024.
Det gjelder 22 seksjonseiere i gjennomsnitt kr. 2.400,- og 2.500,- pr mnd.(siste halvår)

11.0 Vedlikehold generelt

Det er foretatt rep. av vinduer og dører. Rep av bom mot gangvei. Skifte av dørlås.

11.1 Vedlikehold uteareal

Det er i stedet for generelt vedlikehold brukt mer midler på uteområdet.
Strandman er benyttet til vedlikehold av grøntanlegg og rensing av takrenner.
Det er montert opp 2 stk kamera. Innkjøp av hekksaks.
Utgifter til sommerfest er belastet denne konto med kr. 2.630,-.
Service vedr. robotklipper. Det er innkjøpt blomster til fellesareal.

11.2 Gass peiser/gassforbruk

Gassforbruket avregnes i juni og desember på grunnlag av målere og omregningsfaktorer (2,1)
Gassforbruket belaster ikke sameieregnskapet, men den enkelte bruker av gass.
Edland Service har gjennomført sjekk av gassanlegg og det er godkjent til sept. 25
Det er tilbakeført kr 3.544,- til sameiet fra gassutgifter. P.g.a. en lekasje på gassbehold i 2021 ble sameiet belastet for kr. 26.761,- (punkt 11.2 i årsberetning 2021).
Denne belastning antas å være for høy, derfor tilbakeføringen av nevnte beløp.

11.3 Ventilasjonsanlegg

Det er i 2024 ikke gjennomført rens av dette anlegg.
Styret er av den mening at den enkelte beboer bør foreta rens av vifter i egne ventilasjonsanlegg.

11.4 Brannalarmanlegg

Dette anlegg har virket tilfredsstillende i 2024.
Nye seksjonseiere skal legges inn i systemet fortløpende med telefonnummer og kontaktpersoner.
Anlegget er lagt opp av Sfty as og koster kr. 1.892,- pr mnd for alle 22 leiligheter.
Kostnadene dekkes av fellesutgiftene.
I tillegg skiftes batterier og det er innkjøpt 40 stk i 24.
Det er kjøpt inn 22 brannapparater 2 kg for hver seksjon.
Alle seksjoner er tidligere utstyrt med brannslange.
Det er utarbeidet branninstruks for oppslag i hver leilighet.

11.5 El-billadestasjoner

Styret har valgt og skrive ned den aktiverte investeringen med kr. 10.000,- pr. år.
Anlegget er nedskrevet til 35.500,- pr 31.12.24. 3 ladestasjoner er i drift.
For de som ønsker å få lagt opp en elbilkontakt på sin garasjeplass vil det koste kr. 4.000,- som nedbetaler infrastrukturen til sameiet og i tillegg kommer opplegg av en kontakt med måler til ca kr. 18.000,-.

12. Forsikringer.
Sameiet er forsikret i IF forsikring på polise nr SP931061.1.3.
Det er også tegnet rettshjelp forsikring, styre og ledelsesansvarsforsikring,
samt kollektiv ulykke. Det er ikke registrert forsikringsskader i 2024.

13. Tak/takrenner
Det har ikke vært isdannelser fra takrenner i 2024. Det er viktig at kabel i takrenner blir satt på av Olsrød Park.

14. Regnskap 2024
Driftsresultatet for 2024 viser et overskudd på kr. 113.567,- i forhold til innbetalte fellesutgifter. I forhold til driftsbudsjett for 2024 er det brukt kr. 28.967,- mindre i kostnader.
Årets overskudd er foreslått overført til egenkapital.
Sum egenkapital etter overføring av årets resultat utgjør kr. 835.123,84.

Egenkapitalen er å betrakte som et fond (eksklusiv 35.500 i elbil infrastruktur).
De likvide midler som er plassert i bank utgjør kr. 776.415,-
Likviditeten i sameiet er meget god.

15. Budsjett 2025
Det er foreslått et budsjett som legger opp til et overskudd på kr. 59.800,-
Det er ikke foreslått økning av fellesutgifter i 2025.
Det er avsatt kr. 100.000,- til generelt vedlikehold i 2025.

16. Styrehonorar
Det er utbetalt styrehonorar fra 2023 med kr. 10.000,- i 2024.
For 2024 er det avsatt kr. 10.600,- til styrehonorar og det er foreslått kr. 11.500,- for 2025. I tillegg kommer arb.giv.avg. med 14,1%.

17. Planer på kort og lang sikt.
a) Utvendig vedlikehold av vinduer, dører og maling sjekkes og utbedres etter behov.

18. Behandlede klagesaker
Det er ikke innkommet klagesaker til behandling i 2024.

19. Fordeling av fellesutgifter.
Fellesutgiftene er fordelt etter seksjonsbrøk basert på et beregnet forbruk av vedlikehold, brannforsikring og maling.
Øvrige kostnader er likt fordelt på andelene.

20. Valg

Det er anledning til å fremme forslag på årsmøtet til valg av styre.
Følgende medlemmer er på valg:

Oddmund Ruud	Sandev. 18B	styreleder	På valg i 2026
Jan Egil Sogn	Sandev. 20B	styremedlem	På valg i 2025
Ann Lise Løvli	Sandev. 26	styremedlem	På valg i 2026
Asbjørn Schiefloe	Sandev 14A	varamedlem	På valg i 2025
Per Ingmar Tveiten	Sandev. 18A	valgkomite	På valg i 2025
Hans-Otto Tangård	Sandev. 10A	valgkomite	På valg i 2025

Varamedlem og valgkomite velges for 1 år og styremedlemmer velges for 2 år.

For 2025 kan det velges 1 styremedlem for 2 år og et varamedlem til styret, samt valgkomite.
Valg på revisor.

21. Offentlige krav til årsberetning

Med bakgrunn i resultat for 2024 og fremlagt budsjett for 2025 er det grunnlag for videre drift av Sameiet.
Arbeidsmiljøet for Sameiets tillitspersoner er meget godt. Ingen skader i 2024.
Sameiet påvirker ikke det ytre miljø gjennom sin virksomhet.
Sameiet ønsker å ivareta likestillingsspørsmålet ved valg av tillitsmenn og kvinner i styrende organer, og det er ønskelig med valg av kvinner i styret.

Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som, etter styrets syn, har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.
Regnskapet godkjennes av sameiets styre for fremleggelse på årsmøte.
Styret har sørget for revisjon av regnskapet.
Revisjonsrapport for 2024 fremlegges senest på årsmøte.

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

Olsrød 15.01.2025

Oddmund Ruud	**Jan Egil Sogn**	**Ann Lise Løvli**
styreleder	**styremedlem**	**styremdlem**

EIERSEKSJONSSAMEIET OLSRØD PARK

Org.nr 892 072 132

DRIFTSREGNSKAP pr 31.12.2024

2 200

INNTEKTER:	NOTE	VIRKELIG 2023	BUDSJETT 2024	VIRKELIG 2024
Innbetalt fellesutgifter	9	633 624	646 800	646 824
Elbillader			4 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**633 624**	**650 800**	**650 824**
UTGIFTER:				
Strømutgifter		23 916	26 000	26 620
Strøm belastet El biler		-13 891	-15 000	-11 682
Sum strømutgifter		10 025	11 000	14 938
Vedlikehold uteareal		47 151	10 000	34 720
Snøbrøyting/vintervedlikehold	10	45 817	50 000	66 391
Sum uteareal		92 968	60 000	101 111
Generelt vedlikehold		3 959	100 000	32 044
Avsatt fremtidig vedlikehold				
Vedlikehold gassanlegg	11	43 000	33 000	27 500
Diverse reparasjoner- gasslekasje	11			-3 544
Sum vedlikeholdsutgifter		46 959	133 000	56 000
Vaktmestertjenester		0	0	0
SUM DRIFTSRELATERTE UTGIFTER		**149 952**	**204 000**	**172 049**
Administrasjonsutgifter:				
Styrehonorar		11 353	12 000	12 018
Forretningsførerhonorar	12	60 373	64 000	64 000
Revisjonshonorar	13	18 245	19 500	19 922
Kontorutgifter		6 564	7 500	7 020
Møteutgifter		2 974	3 500	2 534
Diverse administrasjon		6 869	7 300	7 075
Gebyrer/porto		2 098	2 300	2 619
SUM ADMINISTRASJONSUTGIFTER		**108 476**	**116 100**	**115 188**
Diverse utgifter:				
Andre honorar	14	1 990	2 100	2 130
Brannalarm		21 675	22 500	37 406
Kabel-TV	15	105 906	131 000	129 705
Egenandel forsikring	16	0		
Forsikringer	17	90 504	98 500	97 942
Avskrivning El.bil ladere infrastruktur		10 000	10 000	10 000
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER		**230 075**	**264 100**	**277 183**
SUM DRIFTSUTGIFTER TOTALT	18	**488 503**	**584 200**	**564 420**
DRIFTSRESULTAT DRIFT		**145 121**	**66 600**	**86 404**
Renteinntekt	2	13 821	18 000	27 163
Rentekostnad		0	0	0
NETTO RESULTAT	18	**158 942**	**84 600**	**113 567**

Eierseksjonssameie Olsrød Park

Org.nr 892 072 132

BALANSE PR 31.12.24

	NOTE	31.12.2024	31.12.2023
OMLØPSMIDLER:			
Kasse			
Bankkonto 6263 06 43932 Drift	2	54 664,00	18 970,00
Bankkonto 6263 09 20561 Spar	2	126 366,00	35 214,00
Bankkonto 6263.86.13390 Skatt	2	5 000,00	4 000,00
Bankkonto 6263.08 04464 fastrenteinnskudd	2	582 924,00	550 000,00
Bankkonto 6263.0924249 tidl fastrente	2	7 461,00	
El.bil infrastruktur opplegg	2.1	35 500,00	49 500,00
Rentefordring bank	3		4 445,00
Fordring gassfaktura	3	20 400,00	20 977,00
Ubetalt fellesutgifter	3	500,00	0,00
Periodisering forsikringer		28 970,00	26 630,00
Gassbeholdning/forbruk	4	0,00	27 554,00
Forskudds avsetninger		32 934,84	30 902,84
SUM EIENDELER		894 719,84	768 192,84
ÅRETS RESULTAT		113 567,00	158 941,55
EGENKAPITAL		721 556,84	562 615,29
SUM EGENKAPITAL TOTALT		835 123,84	721 556,84
KORTSIKTIG GJELD:			
Forskuddsbetalt fellesutgift	5	20 466,00	7 338,00
Leverandørgjeld	6	25 062,00	26 028,00
Offentlig skatter/avgifter	7	3 468,00	3 270,00
Avsatt påløpne kostnader	8	10 600,00	10 000,00
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 596,00	46 636,00
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		894 719,84	768 192,84

Olsrød.17.01.2025.

Oddmund Ruud
Styreleder

Jan Egil Sogn

Anne Lise Løvli

Leif Rognes
forretningsfører

Eierseksjonssameiet Olsrød Park
Org.nr. 892 072 132

Interne Noter til regnskap for 2024

1. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter regnskapsføres når de er opptjent. Vedlikehold kostnadsføres når vedlikeholdet utføres.

   Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Eventuelle påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

   Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

   Sameiet er ikke eget skattesubjekt.

2. Sameiet har bankkonto i Nordea, driftskonto nr. 6263.06.43932 med 0,1 % rente og sparekonto nr. 6263.09.20561 med 3,250% pr. 31.12.24
   I tillegg sa har sameiet sperret kr 575.000,- på fastrenteinnskudd til 01.04.25 med 5,2% rente.

   Bundne bankmidler pr 31.12. er kr 5 000 innestående på skattetrekkskonto

2.1 Elbil infrastruktur gjelder opplegg og fremføring av strøm til kontaktpunkt. Anlegget nedbetales med kr. 4.000,- for tilknytning, men i tillegg blir anlegget avskrevet lineært med kr. 10.000,- hvert år. Anlegget er betalt ved hjelp av egenkapitalen.

3. Ingen ubetalte fellesutgifter, men restanser pga gassfaktura som forfalt i 2025.

4. Beløpet består av en mellomregning vedr. gass og en beregnet beholdning av gass pr 31.12.24. Totalt innkjøpt gass i 2024 utgjør kr. 78.050,-
   Det er tilbakeført gassbeløp til sameiet med kr. 3.544,-

5. Forskuddsbetalte fellesutgifter pr 31.12.2024.

6. Vanlig leverandørgjeld.

7. Består av skattetrekk og arbeidsgiveravgift.

8. Aysetning styrehonorar for utbetaling 2025.

9. Innbetalt fellesutgifter fra 22 seksjonseiere med gjennomsnitt kr. 2.400,- pr mnd.og kr.2.500, fra 01.07.24 etter økning p.g.a. internett med i TV abb.

10. Det er snøbrøytingsavtale med Strandmann as.

11. Service på gass peiser/tilkobling er utført av Edland Service, Tjøme. Det er tilbakeført kr 3.544,- vedr. gassforbruk. Se årsberetning punkt 11.2

12. Det er inngått fast forretningsfører avtale / kontrakt med forretningsfører.

    Sameiet har sysselsatt ca 0,25 årsverk i 2024.

    Det er ingen lån eller sikkerhetsstillelser ovenfor ledelsen i sameiet.

13. Revisjonshonorar består av faktisk utbetalt beløp for 2024 og dekker revisjon av året 2023. Sameiets revisor fra 01.01.09 er firma Re Revisjon as v/ Christian L. Wiktorin, Revetal.

14. Medlemsavgift Huseiernes Landsforbund.

15. Sameiet har kabel TV fra Telenor med standard kanaler. Det er inngått ny avtale med Tv-kanaler og internett i samme pakke.

16. Det er ingen skader med egenandel i 2024. Egenandelen i forsikringen utgjør kr. 10.000,-.

17. Forsikringer til sameiet er i IF Forsikring med fullverdi forsikring for eiendomsforsikring, polise nr SP931061.1.3. Det er tegnet rettshjelpsforsikring, styre og ledelsesansvarsforsikring samt kollektiv ulykke.

18. Sum driftsutgifter og nettoresultatet er kommentert i årsberetningen punkt 14.

RE REVISJON
REVISJON & RÅDGIVNING

Christian L. Wiktorin
Statsautorisert revisor

Henrik Landsverk
Statsautorisert revisor

Medlem av
Den norske Revisorforening

Autorisert
Regnskapsførerselskap

Org. Nummer
818 091 702 mva

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Olsrød Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Olsrød Park som viser et overskudd på kr 113 567. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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.

Revetal, 22. januar 2025
Re Revisjon AS

Christian Lærum Wiktorin
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET OLSRØD PARK

DRIFTSBUDSJETT 2025

2 500

INNTEKTER:	Virkelig 2023	Virkelig 2024	BUDSJETT 2025
Innbetalt fellesutgifter	**633 624**	**646 824**	**660 000**
Andre inntekter		**4 000**	**4 000**
SUM DRIFTSINNTEKTER	**633 624**	**650 824**	**664 000**
UTGIFTER:			
Strømutgifter	**23 916**	**26 620**	**30 000**
Strøm belastet El. biler	**-13 891**	**-11 682**	**-17 000**
Sum strømutgifter	**10 025**	**14 938**	**13 000**
Vedlikehold uteareal	**47 151**	**34 720**	**15 000**
Snøbrøyting/vintervedlikehold	**45 817**	**66 391**	**55 000**
Sum uteareal	**92 968**	**101 111**	**70 000**
Generelt vedlikehold	**3 959**	**32 044**	**100 000**
Vedlikehold gassanlegg	**43 000**	**27 500**	**35 000**
Anskaffelser		**-3 544**	
Sum vedlikeholdsutgifter	**46 959**	**56 000**	**135 000**
Vaktmestertjenester	**0**	**0**	**0**
SUM DRIFTSRELATERTE UTGIFTER	**149 952**	**172 049**	**218 000**
Administrasjonsutgifter:			
Styrehonorar	**11 353**	**12 018**	**13 000**
Forretningsførerhonorar	**60 373**	**64 000**	**67 500**
Revisjonshonorar	**18 245**	**19 922**	**21 000**
Kontorutgifter, data	**6 564**	**7 020**	**7 500**
Møteutgifter	**2 974**	**2 534**	**3 000**
Diverse administrasjon	**6 869**	**7 075**	**7 500**
Gebyrer/porto/tlf	**2 098**	**2 619**	**2 500**
SUM ADMINISTRASJONSUTGIFTER	**108 476**	**115 188**	**122 000**
Diverse utgifter:			
Kontingent	**1 990**	**2 130**	**2 200**
Brannalarm	**21 675**	**37 406**	**25 000**
Kabel-TV	**105 906**	**129 705**	**139 000**
Forsikringer	**90 504**	**97 942**	**110 000**
Egenandel forsikring			
Avskrivning El.bil ladere infrastruktur	**10 000**	**10 000**	**10 000**
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	**230 075**	**277 183**	**286 200**
SUM DRIFTSUTGIFTER TOTAL	**488 503**	**564 420**	**626 200**
SUM DRIFTSRESULTAT DRIFT	**145 121**	**86 404**	**37 800**
Renteinntekt	**13 821**	**27 163**	**22 000**
Rentekostnad	**0**	**0**	**0**
NETTO RESULTAT	**158 942**	**113 567**	**59 800**

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler:
Direkte telefon:
Vår ref.:
Arkiv:
Deres ref.:

0 1 X G 8 / 90008 Geomatikk
149/1/0/0 2005 1 - Ferdigattest

Dato: 14.04.2010

Asplan Viak AS
Postboks 87
3101 TØNSBERG

Olsrød Park - 0149/0001 - Boliger, forretning, kontor - Ferdigattest

Gbnr.	0149/0001
DFUB-sak	446/05, 056/06, 289/06
Jnr.	05/10268, 06/7419, 07/8987
Bygningsnr.	23873613, 23877155, 2387155
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Bolig, forretning, kontor

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

Jon Sørseth
leder

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Farrukh Hussain
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 07/16946
Arkiv: GB-0149/0001
Deres ref.:

Dato: 04.06.2007

Asplan Viak
Postboks 87

3101 TØNSBERG

KOPI

SV: Olsrød Lokalsenter - 22 leiligheter - Midlertidig brukstillatelse - VEDTAK

Gbnr.	:	0149/0001
Bygnnr.	:	23873613, 23877155, 23877155
Jnr.	:	2006/7419
DFUB-sak	:	446/05, 056/06, 289/06
Arbeidets art	:	Oppføring av 22 leiligheter i tilknytning til Olsrød lokalsenter.
Byggets art	:	Boliger (i kombinasjon med forretning / kontor)

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen nevnte frist.:

1. Leke- og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet innen 01.08.2007.

Farrukh Hussain

Farrukh Hussain
byggesaksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Farrukh Hussain
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 07/24934
Arkiv: GB-0149/0001
Deres ref.:

Dato: 17.07.2007

Asplan Viak AS
Postboks 87

3101 TØNSBERG

Gauterødveien 2 - gbnr 0149/0001 - Olsrød lokalsenter - Midl. brukstillatelse for U.etg. - VEDTAK

Gbnr.	:	0149/0001
Bygnnr.	:	23873613
Jnr.	:	2006/7419
DFUB-sak	:	446/05, 055/06, 155/07
Arbeidets art	:	Bruksendring av underetasje til treningslokaler i tilknytning til legesenteret i 3.etg.
Byggets art	:	Boliger, forretning og kontorlokaler

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Farrukh Hussain

Farrukh Hussain
byggesaksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Farrukh Hussain
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 07/3560
Arkiv: GB-0149/0001
Deres ref.:

Dato: 07.02.2007

Asplan Viak
Postboks 87, Sentrum
3101 Tønsberg

Gauterødveien 2 - Gbnr 0149/0001 - Olsrød lokalsenter - Midl. brukstillatelse - Forretningslokaler i 3.etg.

Gbnr.	:	0149/0001
Bygnnr.	:	23873613
Jnr.	:	2006/7419
DFUB-sak	:	224/06
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	Forretningslokaler

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen nevnte frist .:

1. utomhusarbeidene (grøntområder) må fullføres innen 15. juni 2007.

Farrukh Hussain
byggesaksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: *Farrukh Hussain*
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 07/3560
Arkiv: GB-0149/0001
Deres ref.:

Dato: 07.02.2007

Asplan Viak
Postboks 87, Sentrum
3101 Tønsberg

Gauterødveien 2 - Gbnr 0149/0001 - Olsrød lokalsenter - Midl. brukstillatelse - Forretningslokaler i 3.etg.

Gbnr.	:	0149/0001
Bygnnr.	:	23873613
Jnr.	:	2006/7419
DFUB-sak	:	224/06
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	Forretningslokaler

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen nevnte frist .:

1. utomhusarbeidene (grøntområder) må fullføres innen 15. juni 2007.

Farrukh Hussain
byggesaksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Farrukh Hussain
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 06/24380
Arkiv: GB-0149/0001
Deres ref.: Steinar Andreassen

Dato: 30.11.2006

Kristiansen & Bernhardt
Postboks 333

3101 TØNSBERG

Gauterødveien 2 - Gbnr.: 0149/0001 - Olsrød lokalsenter - Midl. brukstillatelse - Forretningslokaler i 1. og 2. etg.

Gbnr.	:	0149/0001
Bygnnr.	:	23873613
Jnr.	:	2006/7419
DFUB-sak	:	224/06
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	Forretningslokaler

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 3

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen nevnte frist:

1. Brukstillatelsen gjelder kun deler av tiltaket; forretningslokaler i 1. og 2. etasje.
2. Det forutsettes at sprinkleranlegg er i drift før bygget tas i bruk.
3. Rømningsplanene / orienteringstavle ved brannalarmsentralen må være på plass før bygget tas i bruk.
4. Vei til sprinklerventil skal merkes før bygget tas i bruk.
5. Glassplatene i rekkverket må være på plass før bygget tas i bruk. Evt. må det foretas midlertidige sikringstiltak.
6. Det skal innsendes opplysninger med koordinatfestet plassering av bygningen som viser omriss av bygningens fasade-/veggliv på SOSI-format. Frist: 04. desember 2006.
7. Utomhusarbeidene (grøntområder) må fullføres innen 15. juni 2007.

Farrukh Hussain
byggesaksbehandler

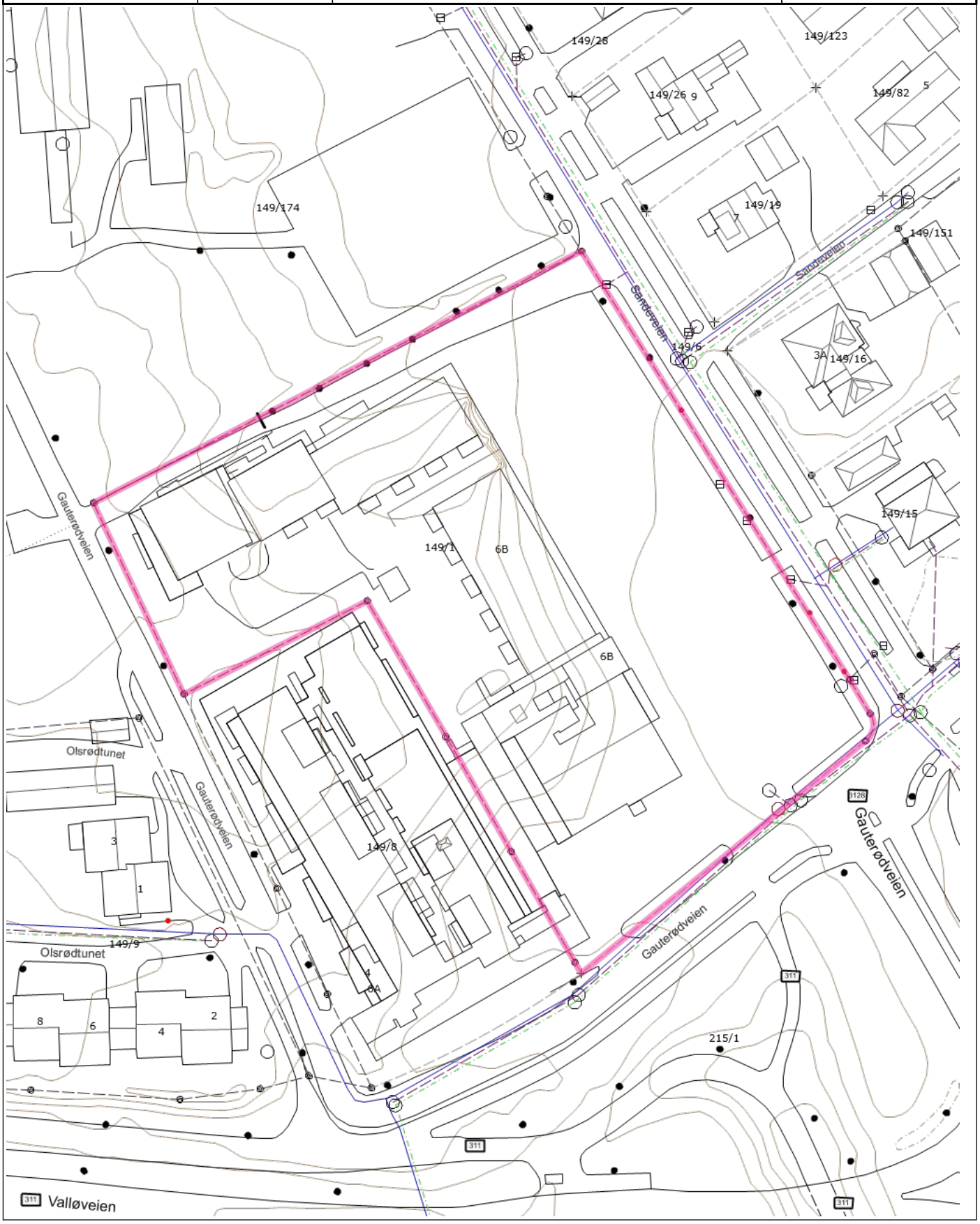
Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Sandeveien 4B 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

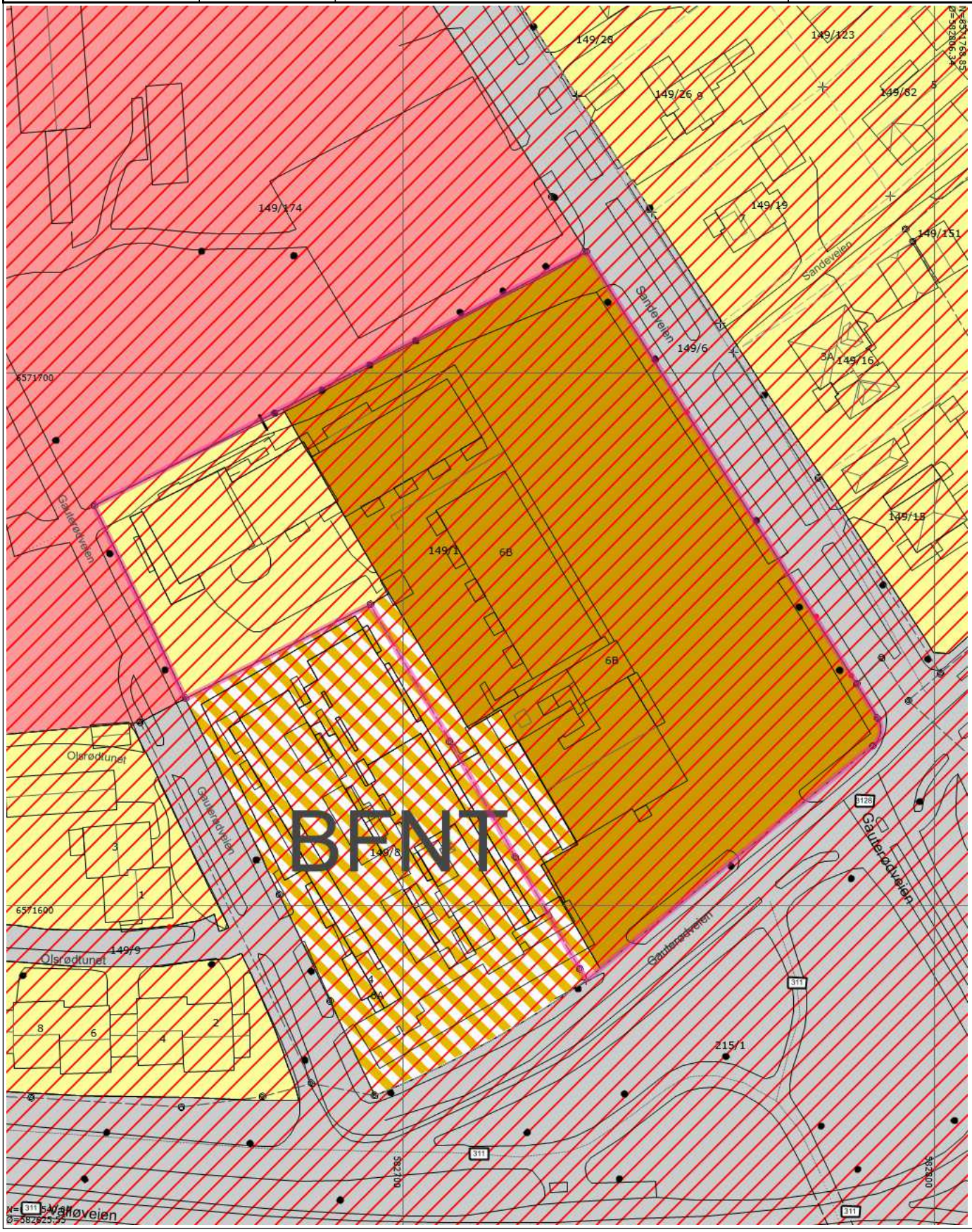
Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje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

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Sandeveien 4B 3150 TOLVSRØD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

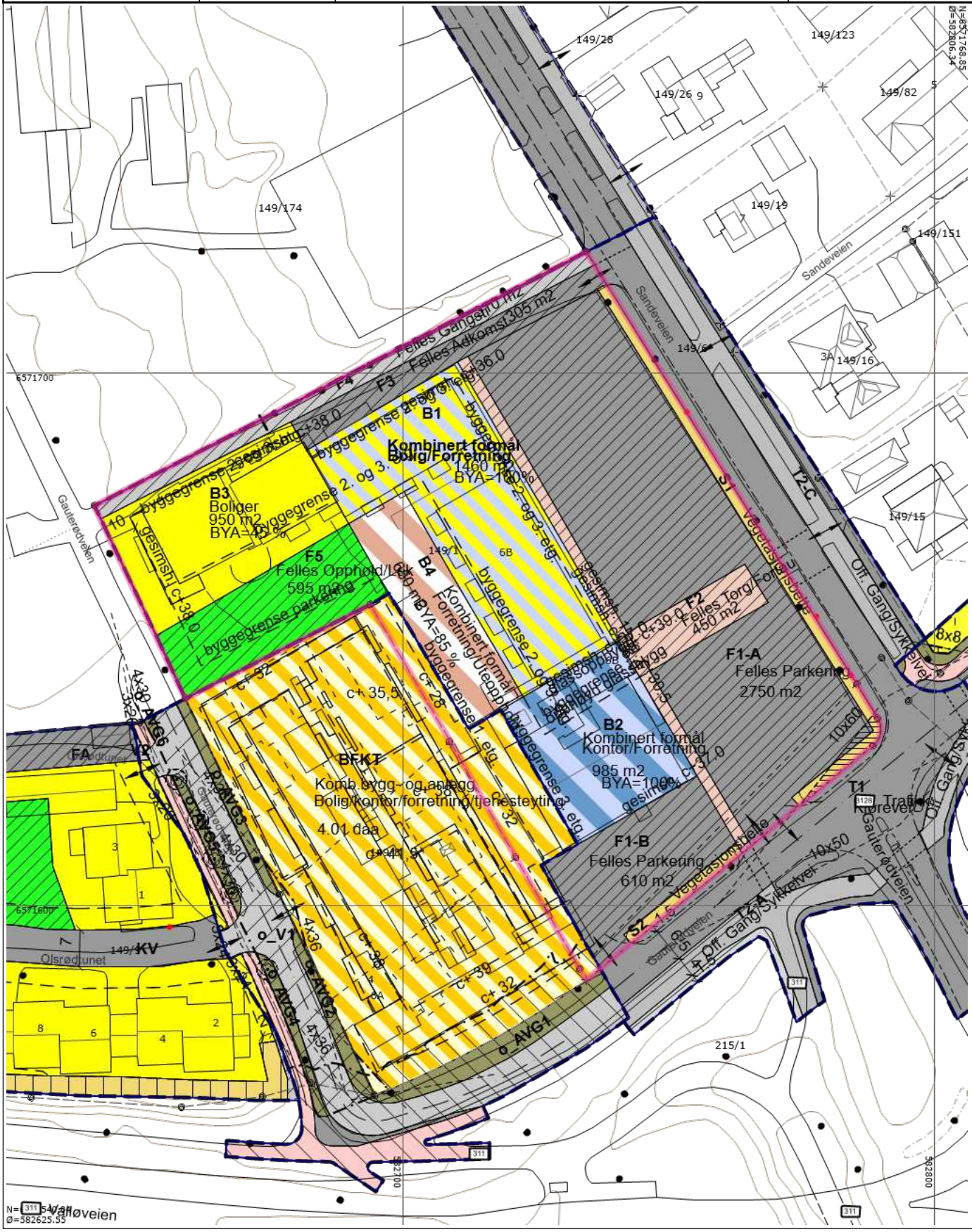
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Vegdekkekant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

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

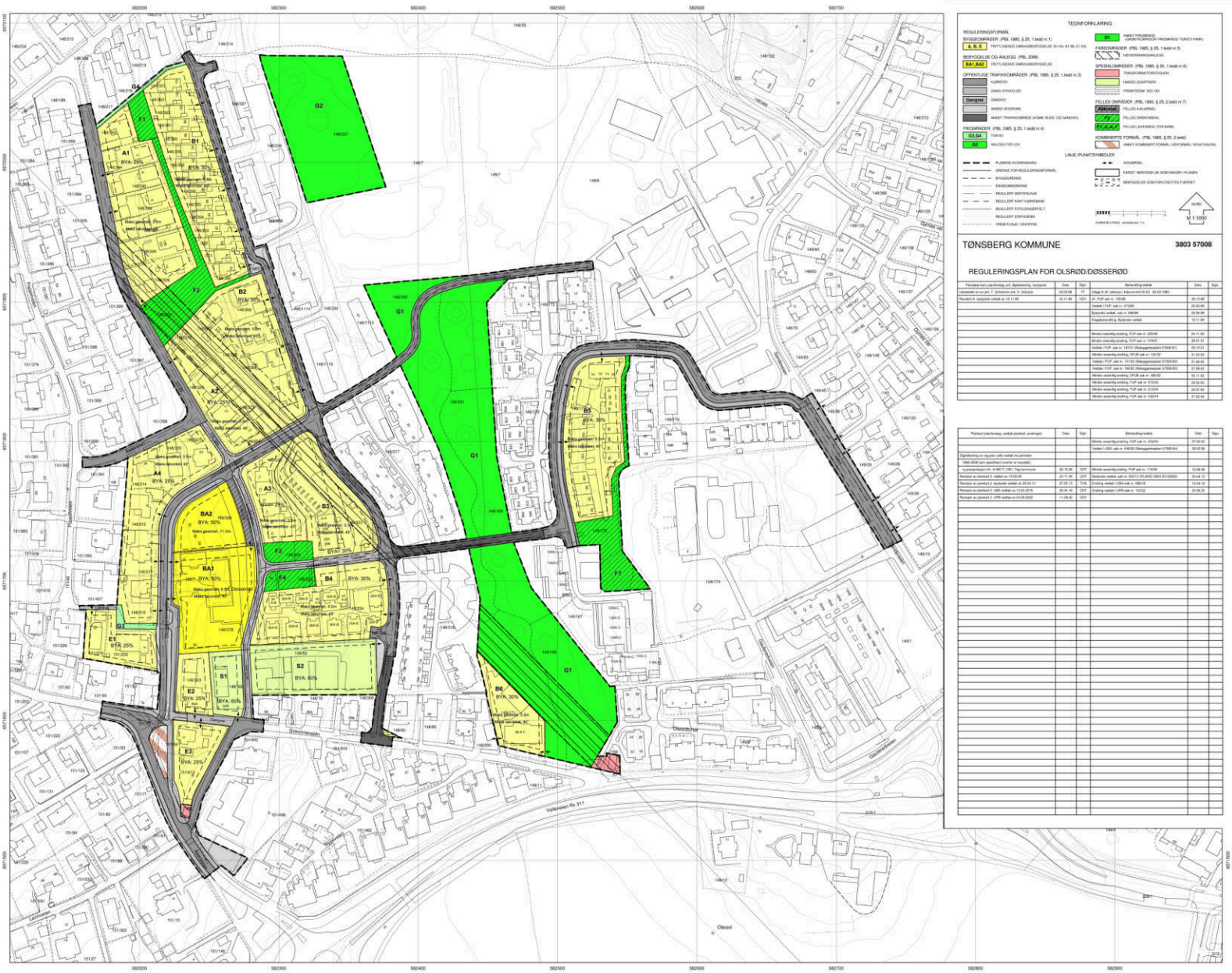
Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Sandeveien 4B 3150 TOLVSRØD			
Annen info:	Olsrød park			

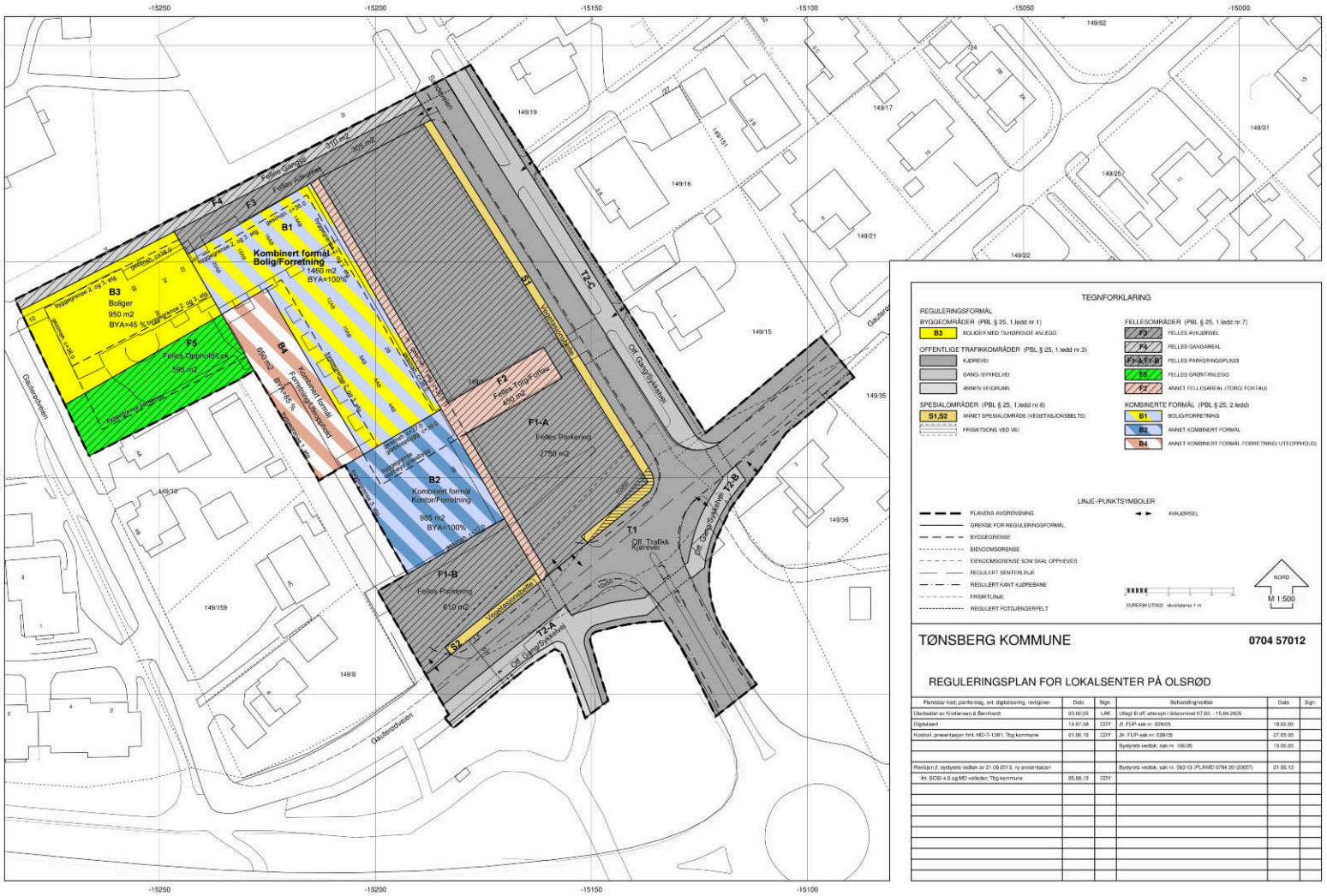
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Forsenkningskurve
- Høydekurve


A1
BYA 30%
A2
BYA 25%
A3
BYA 25%
A4
BYA 25%
B1
BYA 30%
B2
BYA 30%
B3
BYA 30%
B4
BYA: 30%
B5
BYA 30%
B6
BYA: 30%
BA1
BYA: 50%
BA2
BYA: 50%
E1
BYA: 25%
E2
BYA: 25%
E3
BYA: 25%
S1
S2
BYA: 60%
F1
F2
F3
F4
G1
G2
G3
G4
Olavsgata
Parkveien
Grønnegata
Tollevikveien Rv 311
Lahellaveien
Olavsgata
Olavsgata
Olavsgata



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- B3 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

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

- KJØREVEI
- GANG-/SYKKELVEI
- ANNEN VEIGRUNN

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

- S1,S2 ANNET SPESIALOMRÅDE (VEGETASJONSBELTE)
- FRISIKTSONE VED VEI

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

- F3 FELLES AVKJØRSEL
- F4 FELLES GANGAREAL
- F1-A,F1-B FELLES PARKERINGSPLASS
- F5 FELLES GRØNTANLEGG
- F2 ANNET FELLESAREAL (TORG/ FORTAU)

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2.ledd)

- B1 BOLIG/FORRETNING
- B2 ANNET KOMBINERT FORMÅL
- B4 ANNET KOMBINERT FORMÅL FORRETNING/ UTEOPPHOLD)

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- FRISIKTLINJE
- REGULERT FOTGJENGERFELT
- AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32 ekvidistanse 1 m

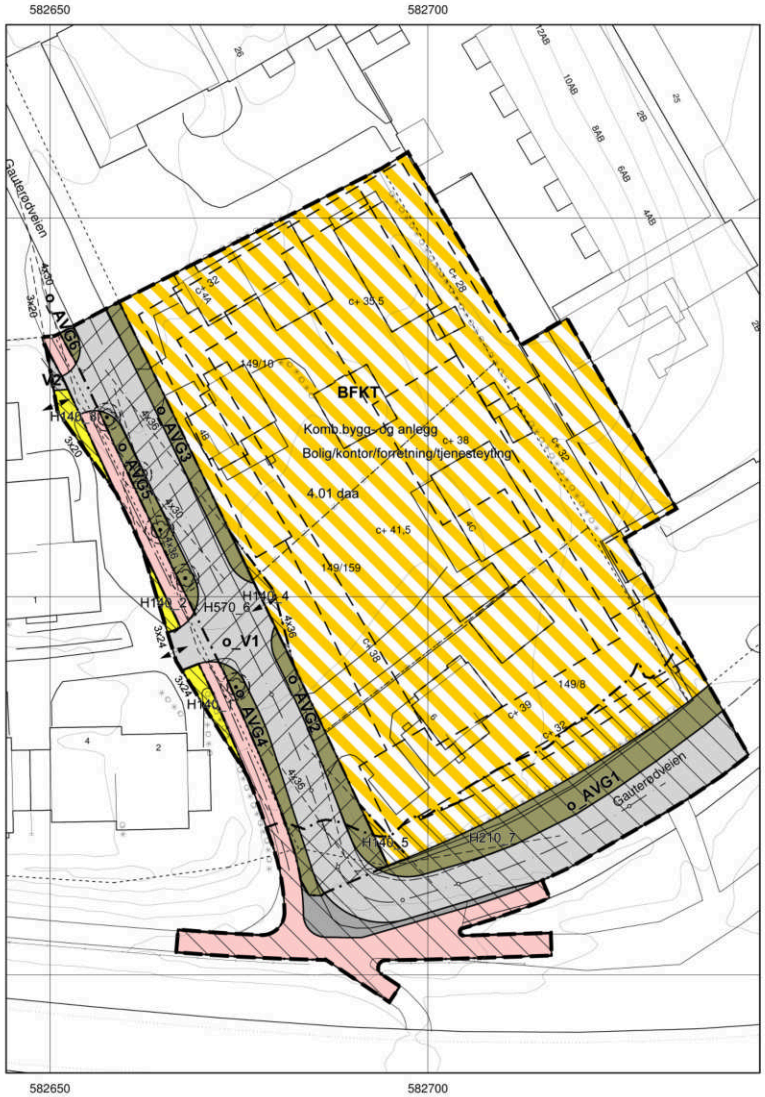
NORD

M 1:500

TØNSBERG KOMMUNE **0704 57012**

REGULERINGSPLAN FOR LOKALSENTER PÅ OLSRØD

Plandata/ kart, plantro-slag, evt. digitalisering, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Kristiansen & Bernhardt	03.02.05	LAK	Utlagt til off. ettersyn i kbkommitè 07.03. - 15.04.2005		
Digitalisert	14.07.08	CDY	Jf. FUP-sak.nr. 029/05	19.02.09	
Kontroll, presentasjon iht. MD-T-1381, Tbg kommune	01.06.10	CDY	Jfr. FUP-sak nr. 029/05	27.05.05	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 190/05	15.06.05	
Revisjon jf. bystyrets vedtak av 21.06.2013, ny presentasjon			Bystyrets vedtak, sak nr. 063-13 [PLANID 0704 20120007]	21.06.13	
Iht. SOSI 4.5 og MD veileder, Tbg kommune	05.06.19	CDY			



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BFKT — KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - BOLIG / FORRETNING / KONTOR / ANNEN OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING
- BOLIGBEBYGGELSE - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- V2 — VEI
- V1 — KJØREVEI
- GANG- OG SYKKELVEI
- ANNEN VEIGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- AVG1-5 — ANNEN VEIGRUNN - GRØNTAREAL

HENSYNSSONER

- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT
- H570 — SÆRSKILT ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING KULTURMILJØ
- H210 — STØYSONE - RØD SONE IHT. T-1442

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- EKSISTERENDE TRE SOM SKAL BEVARES

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

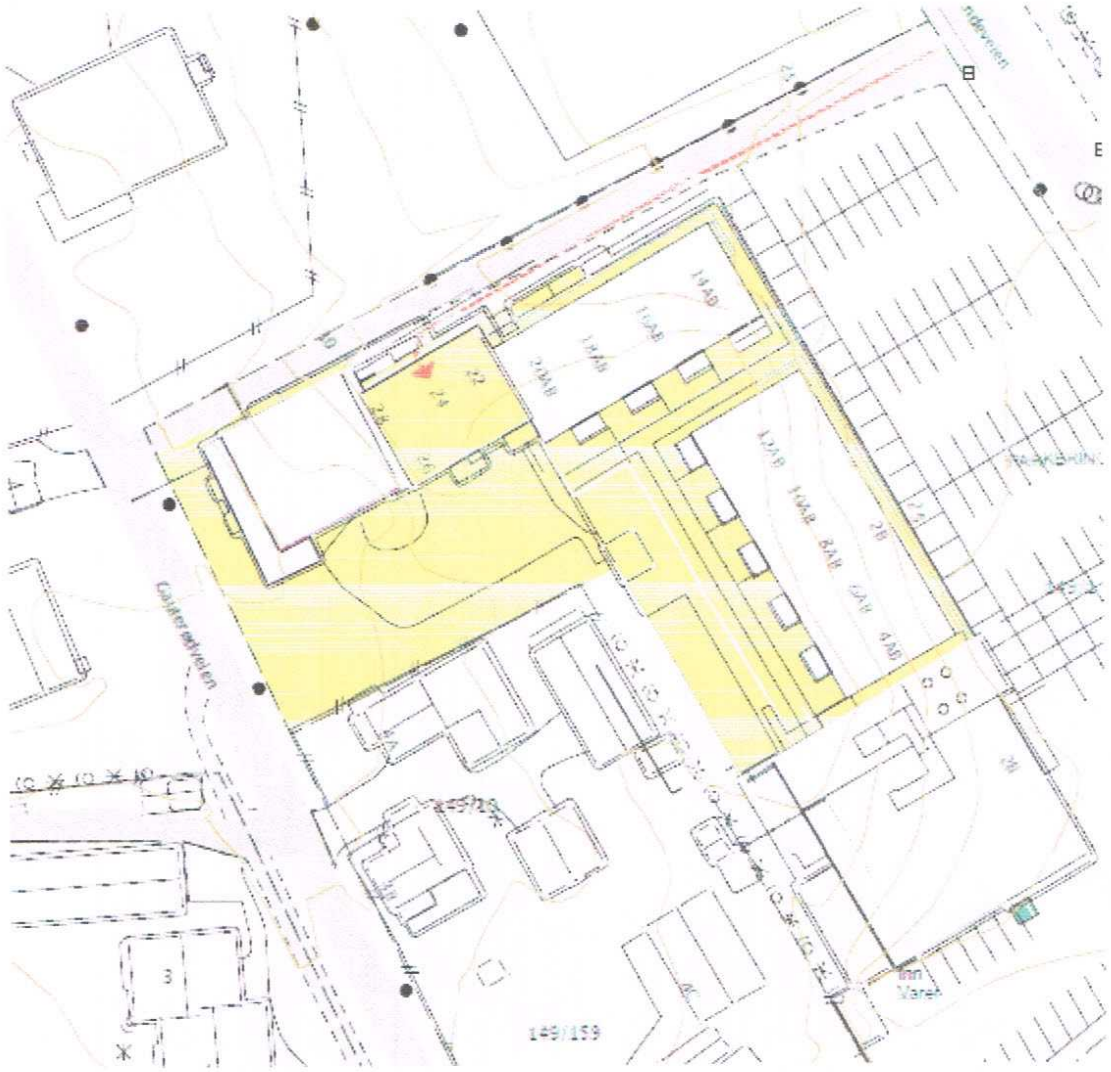
TØNSBERG KOMMUNE

0704 20120057

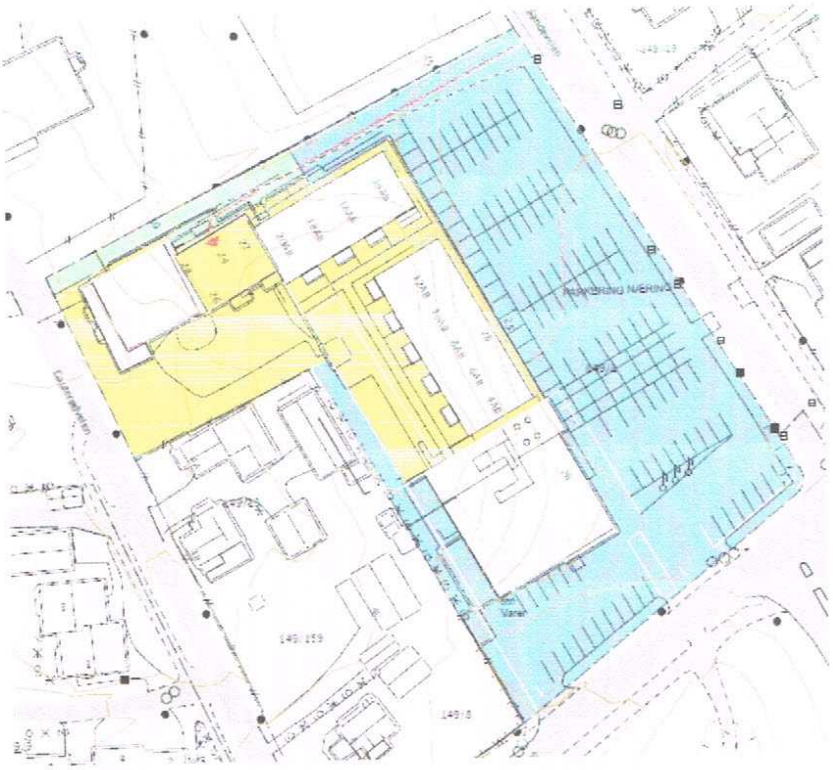
DETALJREGULERING AV DEL AV OLSRØD PARK

Komplett planforslag 13.11.2012	Forslagstiller -	Asplan Viak AS			
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Asplan Viak AS	07.09.12	HL	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 11.01. - 25.02.2013		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg kom	18.09.12	BJNA	Jfr. UBA-sak nr. 185/12	18.09.12	
Ny leveranse av plandata, Asplan Viak AS	13.11.12	HL	Vedtatt i UBA, sak nr. 098/13	07.06.13	
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg kom	13.11.12	CDY	Bystyrets vedtak, sak nr. 063/13	21.06.13	
Endringer; GS-vei langs hele kjøreveien, frisiktsoner	30.11.12	CDY			

Bilag 2: Kart med angivelse av enerett til feliesareal



Bilag 1 til forslaget



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

§1

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

§ 25.1 - BYGGEOMRÅDER
- boliger med tilhørende anlegg

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

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

§ 25.5 – FAREOMRÅDER
- høyspent luftstrekk, klausulert byggeforbudssone

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

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

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

§2

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

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

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

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

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

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

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

§ 3
BYGGEOMRÅDER – BOLIGBEBYGGELSE

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

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

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

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

4
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

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

§5
FRIOMRÅDENE

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

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

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

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

§6
FAREOMRÅDE – HØYSPENT LUFTSTREKK

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

§7
SPESIALOMRÅDE GARTNERI

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

§8
FELLESOMRÅDER

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

§9
SAKSBEHANDLING

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

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

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LOKALSENTER PÅ OLSRØD. PLAN NR. 57012

§ 1
REGULERINGSFORMÅL.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor dette området er arealet regulert til:

Byggeområder
- B1 Kombinert formål, Bolig/forretning
- B2 Kombinert formål, kontor/forretning
- B3 Boliger
- B4 Kombinert formål, Forretning/uteopphold
- B5 Boliger eksisterende

Off. trafikkområder
- T1 Kjørevei
- T2 Gang/Sykkelvei

Spesialområder
- S1-3 Vegetasjonsbelter

Fellesområde
- F1 Felles parkering
- F2 Felles torg/fortau
- F3 Felles adkomstvei
- F4 Felles gangsti
- F5 Felles opphold/lek

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

Dersom det ikke er angitt med særskilt byggegrense kan det bygges ut til formålsgrensen.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en utomhusplan som redegjør for utforming av uteområdene. Planen skal redegjøre for overflatebehandling, vegetasjon, høyder og plassering av evt. forstøtningsmurer, trapper, rekkverk, utforming av felles parkeringsplass, felles torg, felles adkomstvei, felles gangsti, felles opphold/lek og behandling av overflatevann. Det skal legges stor vekt på universell utforming.

Uteoppholdsareal:
Det skal være et samlet uteoppholdsareal på min. 75 m2 pr bolig regnet som summen av private utearealer og felles utearealer. Innenfor felles utearealer skal min. 200 m2 være opparbeidet som nærlekeplass felles for alle boligene, i henhold til funksjonskrav i de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Arealene innenfor byggeområdene B1 og B3 skal sees i sammenheng med område B4 og F5. Leke-og uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før byggetillatelse gis for boligene.

Parkering:
Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr bolig. Dette kan etableres under bakken i område B3 og F5. For forretnings- og kontorarealet skal det etableres 1 parkeringsplass pr 50 m2 BRA innenfor F1-A og B.

Støykrav:
Gjeldende regler om støykrav for inne- og utearealer legges til grunn, også for senterets konsekvenser for omgivelsene.

Renovasjon:
Det må vises renovasjonsløsninger som er i tråd med kommunens renovasjonsregler. Dersom det er snakk om utvendig plassering, må dette vises på utomhusplanen.

Forretningsareal:
Innenfor lokalsenteret kan det ikke bygges og benyttes mer enn 2600 m² bruksareal til forretningsformål.

§ 3
BYGGEOMRÅDE.

Område B1: Kombinert formål bolig/forretning.

a. Innenfor området tillates oppført bygninger for forretning i 1 etasje med boliger i to etasjer oppå. Dersom 1.etg ikke bygges helt ut til formålsgrense, skal likevel 2.etg være inntrukket 2 m i forhold til bygget gesims mot øst og nord.

b) Maksimal tomteutnyttelse er BYA = 100 % for 1.etasje.
Følgende makshøyder gjelder:

Gesims av 1.etg	+30,5
Gesims av 3.etg boliger	+36,0
Byggehøyde boliger	+38,0

c) Utforming:
Forretningsarealet skal mot nord og øst beplantes med vintergrønn vegetasjon for å dempe virkningen av fasaden og høyden.
Boligene kan bygges i 2 etasjer over forretningsetasjen. De skal ha et oppdelt preg og litt inntrukket fra 1.etasjen slik at de framstår som et egne bygningsvolum og ikke som en fortsettelse av forretningsdelen.

Område B2: Kombinert formål Kontor/forretning .

a) Innenfor området tillates oppført bygninger med forretninger i 1. og 2.etasje og kontorer i inntrukket 3.etasje mot vest. I tilknytning til glassinnbygd torg kan det bygges baldakin som krager inntil 3 m ut over gangsonen.

b) Maksimal tomteutnyttelse er BYA = 100 %.
Følgende makshøyder gjelder:

Gesims av 2.etg	+33,0
Byggehøyde av 3.etg	+37,0

Mindre glassinnbygd torg og heissjakter tillates oppført med maks byggehøyde +39,0.

c) Varemottak og oppstillingsplass skal bygges inn for å skjerme naboer mot støy og forurensning.

Område B3: Boliger

a) Innenfor området tillates oppført boliger som en fortsettelse av boligene på område B2.
b) Maksimal tomteutnyttelse er BYA = 45 %.
Følgende makshøyder gjelder: Gesims av 3.etg boliger +38,0
Byggehøyde boliger +40,0
c) Boligene skal ha et oppdelt preg slik at de framstår som en fortsettelse av boligene i område B1. Dersom 1.etg ikke bygges helt ut til formålsgrense, skal likevel 2.etg være inntrukket 2 m i forhold til bygget gesims mot nord.

Område B4: Kombinert formål forretning/uteopphold.

a) Innenfor området tillates oppført bygninger for forretning i 1. etasje med uteoppholdsareal for boligene på taket.
b) Maksimal tomteutnyttelse er BYA = 85 % for 1.etasje.
Følgende makshøyder gjelder: Gesims av 1.etg +30,0

Område B5: Boliger - eksisterende:

a) Innenfor området tillates boliger med en utnyttelsesgrad på BYA = 25 %.

§ 4
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Offentlig kjørevei: T1
Utformingen av krysset skal tilfredsstille svingradier for lastebil og buss. Det er inntegnet siktlinjer i tilknytning til kryss. Innenfor disse siktlinjene tillates ikke tett vegetasjon eller installasjoner høyere enn 0,5 m.

b) Offentlig gang/sykkelvei: T2-A,B,C
Utformingen skal sikre trygge krysninger for gang og sykkeltrafikk i forbindelse med innkjøringen til lokalsenteret, f.eks med opphøyde gangfelt.

§ 5
SPESIALOMRÅDER

a) Vegetasjonsbelte: S1, S2, S3
Utomhusplanen skal redegjøre for utformingen av disse områdene. I samarbeid med naboene skal det bygges et tett gjerde på min 1 m høyde mot bebyggelsen ved varemottaket, både med tanke på sikkerhet og støy. Vegetasjonsbeltene og gjerdet skal anlegges før rammetillatelse gis for B1 og B2.

§ 6
FELLESOMRÅDER

a) Felles parkering : F1- A og B
Området skal benyttes som parkeringsplass for forretningsarealene. Terrenghøydene skal tilpasses bygget og eksisterende terreng på en naturlig måte. Ut mot Sandeveien skal det i forlengelsen av torget over kjøreområdet etableres et opphøyd gangområde slik at passering av biler skjer på fotgjengernes premisser. Dette skal også markeres i overflaten.

Det skal plantes trær og vegetasjon for å unngå store utflytende asfaltflater.

b) Felles torg/Fortau: F2
Området skal benyttes som felles torg for forretningslokalene. Det skal legges tilrette for utendørs opphold i form av sitteplasser samt mulighet for torgsalg, basarer o.l.

c) Felles adkomstvei: F3
Området skal benyttes som adkomstvei for boliger og som sekundæradkomst til forretningenes parkeringsplass.

d) Felles gangareal: F4
Området skal benyttes som gangsti til boliger.

e) Felles uteopphold/lek: F5
Området skal benyttes som felles uteoppholdsareal og lekeareal for boligene i sammenheng med arealene innenfor området B4. Det kan etableres parkering under bakken. Maks. høyde på terreng over garasje er + 31,0.

§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det må utarbeides detaljplan for gang-/sykkelvei-løsningene, hovedatkomst til lokalsenteret og området utenfor kiosken. Detaljplanen skal godkjennes av Bydrift og Statens vegvesen. Gang-/sykkelvei-løsningene (T2 A,B,C), endringer i veikrysset og endrete parkerings- og atkomstløsninger for kiosken (149/36), må etableres før byggetillatelse for byggeområder og fellesarealer innenfor planen gis.

Vedtatt i Tønsberg Bystyre
15.06.05, sak: 106/05

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

Endret i hht. bystyrets vedtak, sak nr. 063/13 (PLANID 0704 20120057) den 21.06.13

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJERREGULERING AV DEL AV OLSRØD PARK. PlanID 0704 20120057

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikt med planen er å legge til rette for en utvidelse av lokalsentret Olsrød park. Det skal legges til rette for senterfunksjoner (forretning, kontor, tjenesteyting) og boliger. Prosjektet som ligger til grunn for planen har en urban tilnærming og dette gir premisser for utforming av uteoppholdsarealer og organisering av formål. Videreføring av allé og gode atkomst og siktforhold i Gauterødveien er viktige deler av planforslaget.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planens avgrensning er arealet regulert til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, pkt 1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål; Bolig/forretning/kontor/ Annen offentlig eller privat tjenesteyting
Boligbebyggelse; Konsentrert småhusbebyggelse

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. 12-5, PKT. 2)

Kjørevei (V1)
Vei (V2)
Gang- og sykkelvei
Annen veigrunn – grøntareal (AVG1-6)
Annen veigrunn – tekniske anlegg

§ 2.3 Hensynssoner (§ 11-8 a, Jf. § 12-6):

Sikringssone – Frisikt (H140_)
Sikringssone – støy (H210_ (rød sone)
Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø (H570_)

§ 2.4 Eierform

2.4.1 Offentlig eierform
Følgende formål har offentlig eierform**:** Kjørevei (V1), Annen veigrunn- grøntareal (AVG1-6), Annen veigrunn – tekniske anlegg samt gang- og sykkelvei

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Estetikk

Ny bebyggelse skal i volumer, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre et helhetlig preg. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til bygde og naturgitte omgivelser.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal ha god estetisk utforming og holde høy kvalitet på materialer. Alle tiltak skal i størst mulig grad innordne seg områdets topografi.

Ved terrengforskjeller skal støttemurer unngås i den grad det er mulig.

§ 3.5 Kulturminner

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

§ 3.6 Vann, avløp og overvann

Vedtatte forskrifter, standard abonnementsvilkår, normer og krav i Tønsberg Kommune skal følges. Vei-, vann- og avløpsplaner for nye traseer skal godkjennes av Bydrift før utførelse. Det forutsettes at tiltakshaver/ ansvarlig søker innhenter tillatelse for fremføring, og/ eller etablering av vann- og avløpsanlegg dersom eventuelle nye tekniske anlegg anlegges/ etableres/ krysser annen manns grunn.

§ 3.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for den ubebygde delen av eiendommen samt uteoppholdsarealer. Utomhusplan i målestokk 1:200 skal blant annet vise:

- Atkomstforhold, interne veier, parkeringsplasser med HC-parkering og sykkelparkering samt miljøstasjon/avfallshåndtering
- Eiendomsgrenser, eksisterende, nye og hvilke som oppheves
- Varelevering
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
- Opparbeiding av lekeareal, felles uteoppholdsareal og grøntarealer med plassering av elementer for lek og benker.
- Kotesetting av eksisterende og nye terrengflater med min. 0.5-meters koter
- Løsning for renovasjon og snøopplag
- Støyskjerming
- Eksisterende trær og plassering av nye trær.
- Belysning
- Eksisterende og planlagt terreng

§ 3.8 Skiltplan

Det skal redegjøres for fasadeskilt og reklameskilt ved at det utarbeides en egen skiltplan. Skilt skal innordne seg etter bygningens og anleggets arkitektoniske utforming.

§ 3.9 Energiløsninger

Byggverk skal forberedes for tilknytting til fjernvarme. Kommunen kan helt eller delvis gjøre unntak fra tilknytningsplikten, der det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

§ 3.10 Støy

Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. gjeldende retningslinjer. Der veitrafikkstøy overskrider grenseverdiene for utvendig og innvendig støybelastning skal det iverksettes tiltak.

Alle boenheter skal være gjennomgående og sikres en stille side.

Rekkverk som utgjør lokal støyskjerming av uteoppholdsareal skal være lufttett.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Innenfor området kan det etableres bebyggelse for bolig/forretning/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting. Tjenesteyting kan blant annet omfatte treningssenter og badeanlegg. De to nederste etasjene skal ha formålene forretning/kontor/tjenesteyting. Boliger tillates fra tredje etasjen.

§ 4.2 Plassering og atkomst
Nye bygninger skal plasseres innenfor regulert byggegrense.
Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense.
Atkomst skal foregå fra Gauterødveien.

§ 4.3 Balkonger og utkraginger
Balkonger og utkragede bygningsdeler kan overskride bygningsgrensen inntil 1,5 meter over 2. etasje, dersom dette ikke er til hinder for trafikken.

§ 4.4 Utnyttelsesgrad og antall boenheter
Maksimal utnyttelsesgrad BYA skal ikke overstige 80%.
Maksimal utnyttelsesgrad for forretning skal ikke overstige 400 m^2 BRA

Takterrasser på øverste etasje kan utgjøre maks 40% av takflaten.

Antall boenheter skal ikke overstige 40.

§ 4.5 Byggehøyder
Maksimale byggehøyder er vist i plankart med byggegrenser og høydeangivelse.

Det tillates tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over maksimal byggehøyde. Disse kan maks utgjøre 10% av takflaten.
Rekkverk og installasjoner over øverste etasje skal være tilbaketrukket fra fasadeliv mot gate med minst 4 meter.

§ 4.7 Parkering og varelevering
Parkering skal etableres i parkeringskjeller.

Det skal avsettes minimum 1,2 bilparkeringsplasser og 2 plasser for sykkel pr. boenhet.
Det skal avsettes minimum 1 bilparkeringsplass og 1 plass for sykkel pr. 50 m^2 forretning, kontor og tjenesteyting.

Minst 5 % av parkeringsplassene for bil skal avsettes og lokaliseres slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Varelevering skal foregå over eiendom gnr 149 bnr 1.

§ 4.8 Uteoppholdsareal
Det skal etableres minimum 60 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet.

Uteoppholdsarealene skal ha høy kvalitet på innhold og utforming.

Uteoppholdsarealene skal ligge i tilknytning til boenhetene og alt areal kan etableres på balkong/terrasse.

Innenfor felles uteoppholdsareal skal minst 200 m^2 være opparbeidet som lekeplass. Hvert felt må ikke være mindre enn 100 m^2, med minimum bredde 7 meter.

Felles oppholds- og lekeareal skal ha universell utforming og tilby varierte bruksmuligheter. Lekearealer skal inneholde elementer for lek tilpasset barn i alder 1-12 år, benker, noe fast dekke og være beregnet for ulik lek hele året.

Felles takterrasser skal utformes for variert bruk med beplantning i form av busker eller mindre trær samt fast dekke. Takterrassene må dimensjoneres for å tåle vekten av dette.

Uteareal over p-kjeller mot eksisterende bebyggelse skal ha godt jordsmonn slik at det kan beplantes med gress.

Det skal være direkte sollys på minimum 50% av felles uteoppholdsareal kl. 15.00 ved jevndøgn. Dette skal dokumenteres med sol-/ skyggediagrammer som vedlegg til rammesøknad.

§ 4.9 Utforming

Bebyggelsen skal ha flate tak.
Synlig del av p-kjeller mot Sandeveien skal beplantes med dekkende vegetasjon.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Annen veigrunn – grøntareal

Areal avsatt til annen veigrunn skal beplantes. Beplantning skal vises i utomhusplanen.
Annen veigrunn, AVG2 og AVG3, skal beplantes med trær av samme sort og i samme rytme som på motstående side av veien.
Parkering tillates ikke på areal avsatt til annen veigrunn.

Innenfor AVG1 skal mur mot Gauterødveien rives og høydesprang planeres ut.

§ 6
HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisikt H140_

Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.

§ 6.2 Bevaring kulturmiljø H570_

Innenfor område for bevaring av kulturmiljø skal veitraseen opprettholdes. Allérekken på vestsiden av veien skal bevares og rotsystemene skal sikres ved eventuelt anleggsarbeid. På østsiden av veien skal ny allébeplantning etableres av samme type og i samme takt som på motsatt side.

§ 6.3 Støysone H210_

Innenfor rød støysone iht. T-1442 er det ikke tillatt med boligformål.

§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Uteoppholdsarealer
Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 7.2 Støytiltak
Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdig før det gis brukstillatelse.

§ 7.3 Beplantning av trær
Beplanting av trær innenfor AVG2 og AVG3 skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse.

§ 7.4 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht. § 3.7.
- Perspektiv, fasadeoppriss, fotomontasje og/eller modell som illustrerer tiltaket.
- Tinglyst rettighet til atkomst/varelevering over eiendom gnr/bnr 149/1
- Dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres
- Avklart trase for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende være vedlagt:
- Plan for lokal overvannshåndtering
- Eventuelle tiltak for redusert radonkonsentrasjon
- Detaljert byggeplan for tiltak i Gauterødveien, godkjent av Statens Vegvesen.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 19.06.13, sak: 064/13

Rita Regbo-Steinsholt
By- og arealplansjef

Sandeveien 4B

Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	14 min 1.2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	9 min 3.2 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsrød park Linje 118	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

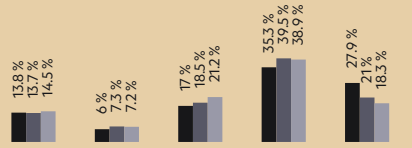
BARNEHAGER

Sandeåsen barnehage (0-5 år) 163 barn	5 min 0.4 km
Presterød barnehage (1-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Olsrød Park	2 min
Meny Tolvsrød	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Presterød/Sande	2 730	1 316
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Ballbinge Sandeåsen Skole	5 min
Sandåsen skole	6 min
Level treningssenter	0 min
SPREK Fritid Tønsberg	9 min

«Nærheten til sentrum og samtidig ikke altfor urbant. Hus med store usjenerte tomter, lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

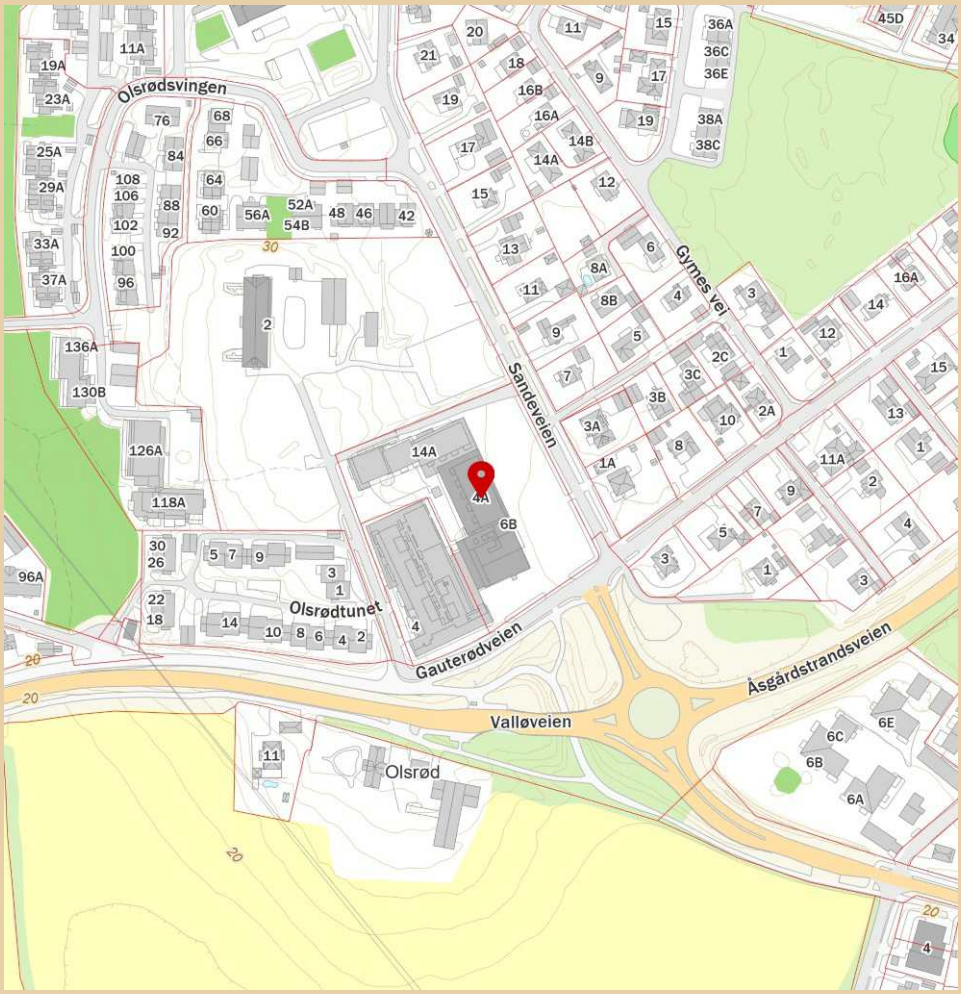
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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 2025

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:
Sandeveien 4B, 3150 Tolvsrød
Gnr. 149, Bnr. 1, Snr. 12, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250159

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Kenneth Doksheim

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 912 41 500

E-post: kenneth.doksheim@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.
