PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ANDERS SKJOLDS VEI 37D

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

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Anders Skjolds vei 37D , 3150 TOLVSRØD

TØNSBERG kommune

gnr. 148, bnr. 1124, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1647 **Referansenummer:** IG2099

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

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holmane AS



Rapportansvarlig



Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 2020.
Boligen fremstår som en ny og moderne leilighet som er bygget etter dagens byggeskikk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.
Treverk på terrassen har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdel

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.
Det er målt 14mm avvik i høyde gjennom rommet.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill bak servant hull tatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.
Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

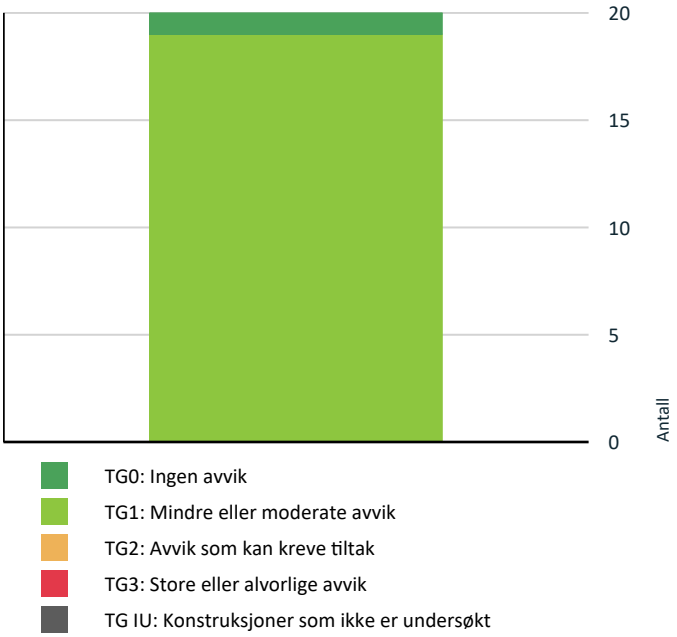
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdel

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.
Det er målt 14mm avvik i høyde gjennom rommet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill bak servant hull tatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

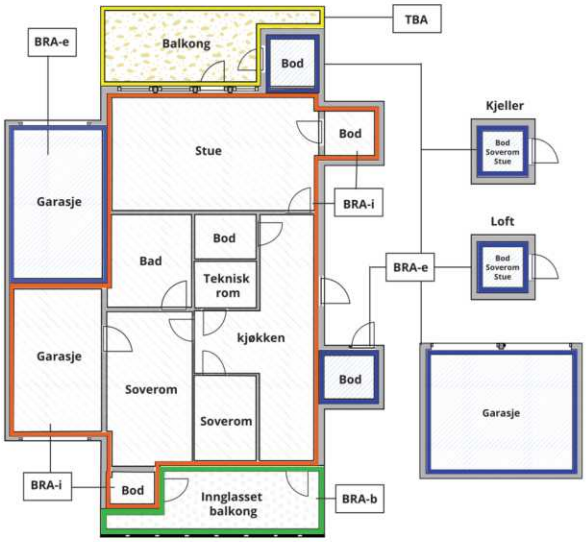
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
2. Etasje	74			74	15
SUM	**74**	**5**			**15**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Thomas Hanstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	148	1124		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Anders Skjolds vei 37D

Hjemmelshaver
Hanstad Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

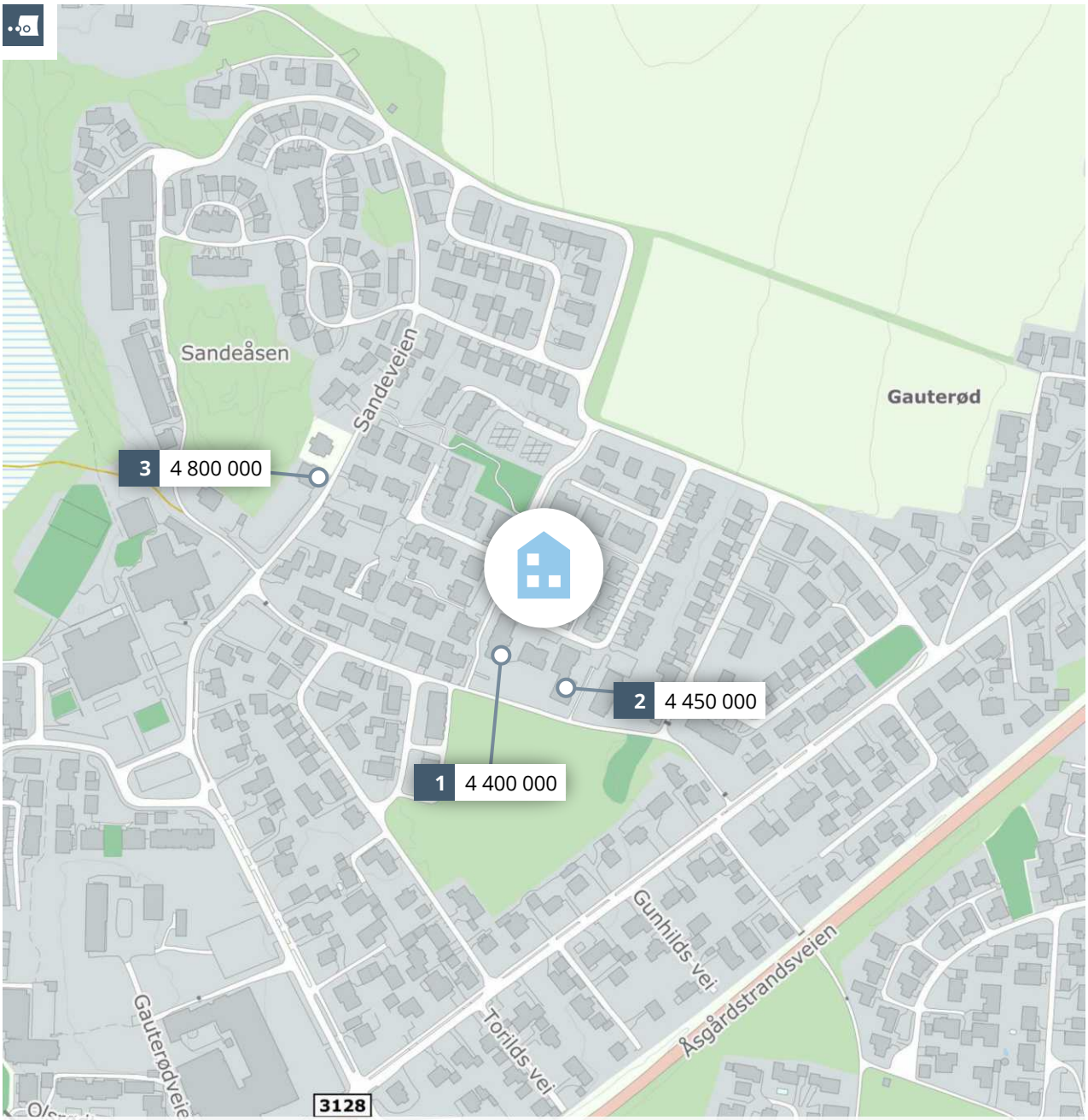
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IG2099

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

ANDERS SKJOLDS VEI 37 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 10.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anders Skjolds vei 37 D, 3150 TOLVSRØD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 148 BNR 1124 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Sandeåsen

Verdivurdert til

4 200 000

0	4 200 000	56 757
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	5 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	2 025
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Anders Skjolds vei 41 D 73 m² 2019 1. etg 2 sov	15.05.2025	4 290 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**60 274**
2 Anders Skjolds vei 45 G 77 m² 2019 2. etg 2 sov	17.06.2025	4 450 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**57 792**
3 Sandeveien 34 B 80 m² 2023 2. etg 2 sov	14.04.2025	4 790 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**60 000**

Velkommen til Anders Skjolds vei 37 D – en innbydende 3-roms selveier fra 2020. Boligen ligger svært attraktivt og barnevennlig til, med kort vei til barneskole, barnehager, busstopp, matbutikker, idrettsanlegg og fine turområder. Fellestomten er pent opparbeidet med sittegrupper og lekeapparater. Leiligheten har en velkomstterrasse med morgensol og en terrasse på ca. 15 kvm ved stuen. Leiligheten disponerer egen, oppmerket utendørs parkeringsplass.

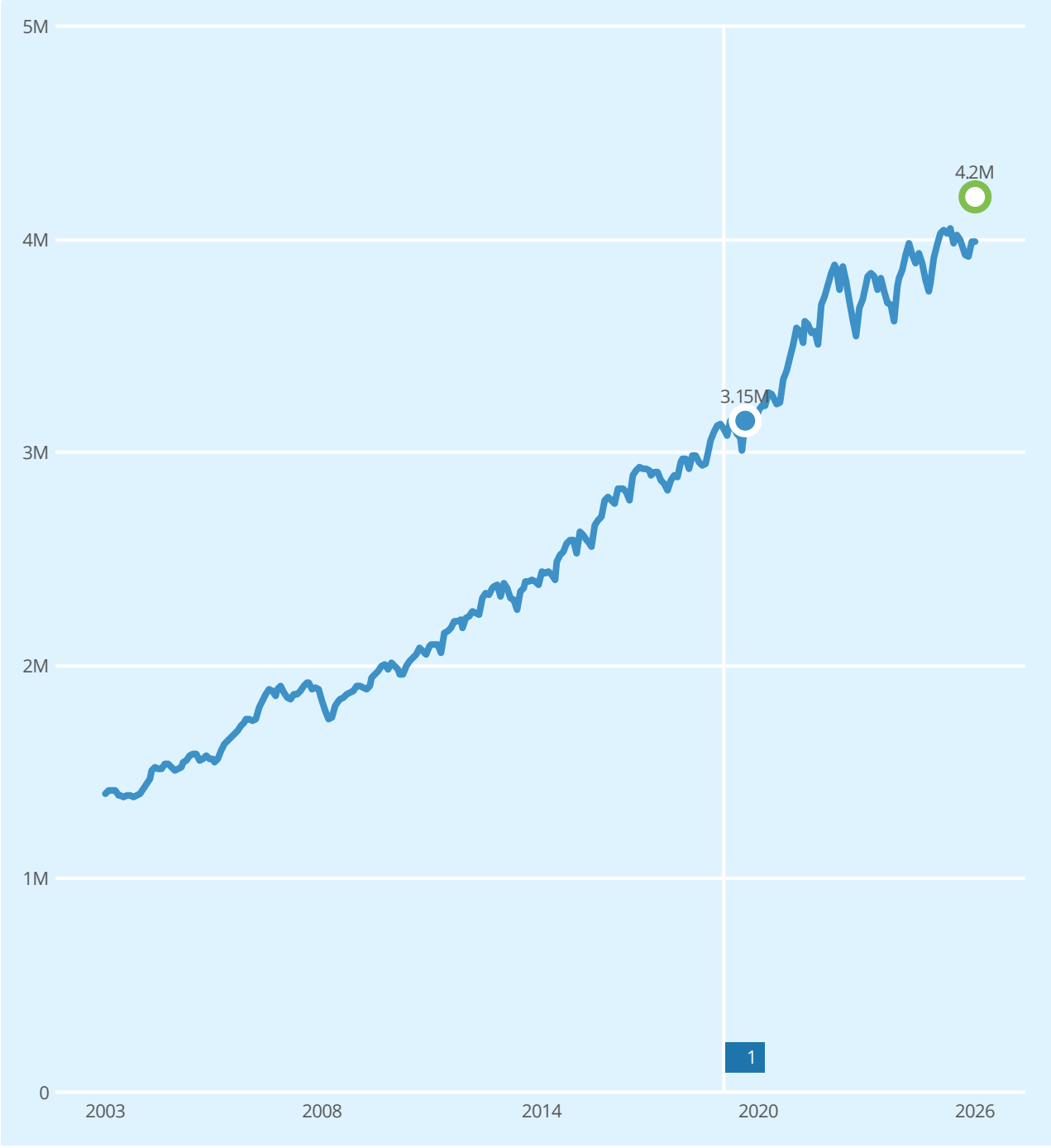
Inne fremstår leiligheten med stilrene materialvalg og en praktisk planløsning. Stue og kjøkken danner et luftig allrom med gode møbleringsmuligheter, og kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Store vindusflater gir rikelig lys, og utvendige screens sørger for effektiv solskjerming. Videre finner du et helfliset bad med WC og vaskeromsløsning, en pen entré og to gode soverom. Det er garderober i flere rom, samt lagringsplass i en innvendig bod og en disponibel utebod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

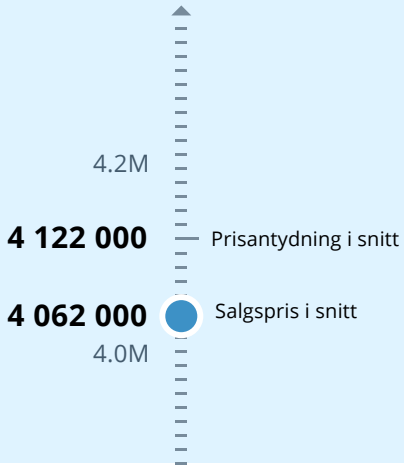
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.01.2020		31.01.2020	-	3 150 000	-	3 150 000

Leiligheter til salgs i Sandeåsen grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Sandeåsen grunnkrets siste 6 mnd

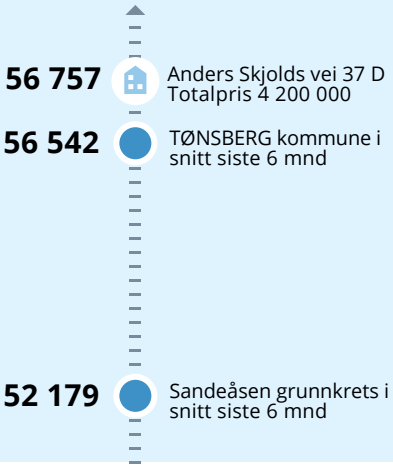
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260002

Selger 1 navn
Thomas Hanstad

Gateadresse
Anders Skjolds vei 37D

Poststed	Postnr
TOLVSRØD	3150

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260002

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det jeg kjenner til er: Har hørt om ett tilfelle av mus i boden i leiligheten under meg samt en rotte som ble observert ute på plattingen til hun som bor i motsatt ende leilighet i 1 etasje. Har ellers vært til tider mye måke i området. Man har utført ulike tiltak for å forsøke å holde de unna. Har også vært observert vepsebol inne i søylene i 8 manns boligen. Også utført løpende forebyggende tiltak her.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget enkelt tilfeller av Skjeggkre i 8 manns boligen i flere av leilighetene Juli 2021. I Min bolig kun funnet 1 og aldri sett noe mer siden. Ble fulgt opp som det skulle selvsagt av Pelias i hele 8 Manns boligen og var ingen dramatikk i dette.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble først utført vask av det hvite på fasaden samt maling av alt det hvite i August 2021. Det ble utført først fasadevask per sent Juni 2025 før maling av alt det brune på fasaden gjennom Juli 2025.

Arbeid utført av: Puma med vask og maling av det hvite på fasaden i August 2021 samt Engers hadde jobben med fasadevask og maling av det brune i Juni/Juli 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260002

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Vet det ble oppdaget en rotte på utsiden av den ene leiligheten på hjørnet i første etasje. (Motsatt ende leilighet) Vet det også ble oppdaget en mus i boden i leiligheten i 1 etasje under meg. Også nevnt tidligere her. Aldri verken sett eller hørt noe som tyder på noe slikt i 2 etasjen der hvor jeg/vi andre holder til. Veps også som nevnt tidligere i 2 etasje ellers ikke noe utover det nevnt tidligere.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ble som nevnt tidligere oppdaget enkelttilfeller av skjeggkre i flere av leilighetene i 8 manns boligen. Ble som nevnt også utført tiltak da av Pelias og ikke vært meg bekjent noe problem siden dette ble oppdaget Sommeren 2021.

Document reference: 13260002

Tilleggskommentar

Jeg har brukt god tid på å fylle ut denne og har etter aller beste evne gitt all den informasjon jeg kjenner til. Har med all ærlighet og full respekt for potensiell kjøper og prosessen oppgitt det jeg har kjennskap til.

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: 13260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Hanstad	762ce8e0c1afb1432f09a9 9d260d179928a205cc	07.02.2026 20:48:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260002

- 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

enova

Energiattest



Adresse	
Anders Skjolds vei 37D, 3150 TOLVSRØD	
Dato for energimerking **10.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257707**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300752661**
Gårdsnummer **148**	Bruksnummer **1124**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
120,25 kWh/m²	**8 899 kWh**



Anders Skjolds vei 37D, 3150 TOLVSRØD

Detaljering

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

Anders Skjolds vei 37D, 3150 TOLVSRØD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

V E D T E K T E R

for

Sameiet Anders Skjolds vei 29,31,33,35,37 og 39 (BKS5)
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 18.09 2019

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Anders Skjolds vei 29,31,33,35,37 og 39
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.09. 2019.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 148, bnr. 1124 i Tønsberg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering
Parkering er organisert henhold til vedlegg 1 med enerett til bruk frem til 2048.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel

ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem.

(2) Styreleder og 1 styremedlem tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 1 styremedlem og varamedlemmet velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

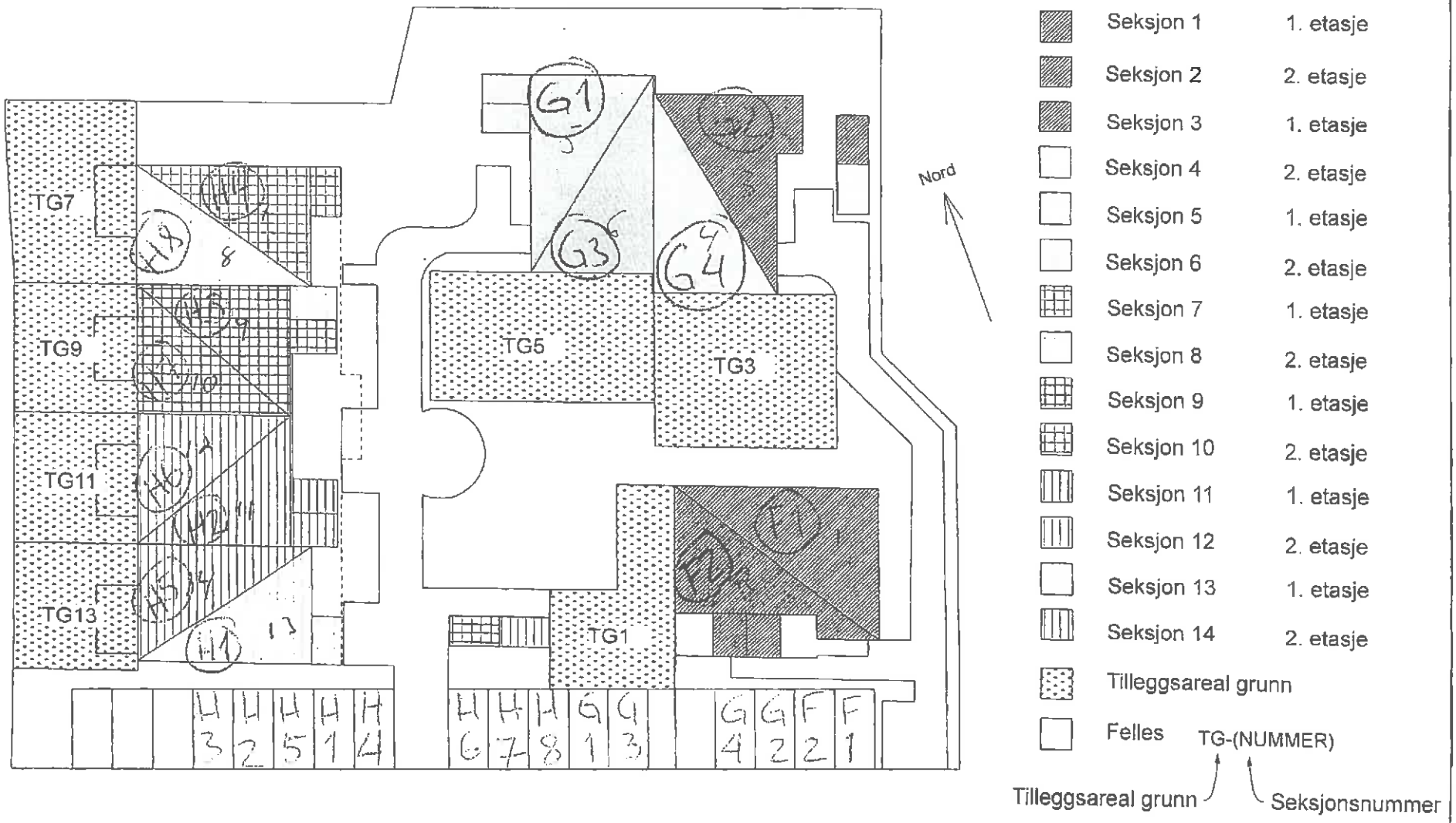
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1129 i Tønsberg kommune.

18/6-19 Tomteplan Tegning 2 av 8

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Siri Kjendseth
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: Siri.Kjendseth@privatmegleren.no

Deres ref.: 13260002 . Vår ref.: 10015-1-08 Dato: 08.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Anders Skjoldsvei 29,31,33,35,37,39
Organisasjonsnr:	923976825
Seksjonseier:	Hanstad, Thomas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Anders Skjolds vei 37D, 3150 TOLVSRØD
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	148
Bnr.	1124

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 1358821.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 024,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 024,58	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: anders-skjoldsvei-293133353739@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Trivselsregler for Sameiet Anders Skjoldsvei 29.-39.

Trivselsregler er ment som et supplement til vedtektene og skal bidra til at vi som sameie bidrar til et godt bomiljø. Reglene skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt. Trivselen i sameiet avhenger at vi tar hensyn til hverandre.

Støy
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Ved større selskapeligheter bør naboer varsles.

Fasader
All utvendig endringsarbeider på ethvert bygg i sameiet skal godkjennes av styret.
Utvendig solskjerming/markiser og innglassing skal være fargemessig enhetlig for sameiet, Fargen sameiet blir bundet til er koks-sort. Det er ikke tillat å male, beise eller olje rekkverk, terrasser, gelender, stolper eller vinduskarmer. Terrassegulv kan behandles i den grad at det ikke utgjør synlige forskjeller.

Grilling og bruk av åpen ild
Gassgrill eller elektrisk grill kan benyttes, men det skal vises hensyn med tanke på røyk, os og lukt. Det er ikke tillat med kullgrill, bålpanner eller all annen form for åpen ild.

Avfallshåndtering
Alt avfall skal kastes i oppsatte avfallsdunker. Sortering av avfallet skal gjøres i henhold til kommunale regler. Søppel skal ikke plasseres utenfor, rundt eller andre steder enn i avfallsdunkene og det skal påses at lokkene alltid er lukket. Er dunkene fulle må avfallet oppbevares hos den enkelte inntil videre. Grovavfall som møbler, hvitevarer, og lignende samt større mengder avfall enn normalt forbruk, må leveres til offentlig mottaksseder avsatt for dette. Alle beboere er ansvarlig for å holde fellesarealer fritt for søppel til enhver tid.

Brudd på regler og klager
Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Det kan være at naboen ikke kjenner til forholdet og problemer kan løses med samtaler partene imellom. Gjentatte eller grove overtredelser kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

10. Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er ansvarlig for at trivselsreglene blir

overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesarealer. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den eller de som har forårsaket skadene.

Hilsen Styret
Tolvsrød 28.02.20

Innkalling til ordinært årsmøte for driftsåret 2024

i Sameiet Anders Skjoldsvei 29,31,33,35,37,39

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i Sameiet Anders Skjoldsvei 29,31,33,35,37,39.

_____/_____ ***2025 kl.*** _____

Følgende saker skal behandles:

1) Valg av møteleder og protokollfører
2) Valg av 2 personer til å undertegne protokollen
3) Styrets årsberetning for 2024 (dersom den foreligger eller muntlig fremført)
4) Årsregnskap 2024
5) Godtgjørelse til styret
6) Budsjett 2025
7) Valg av styremedlemmer
8) Innkomne forslag fra sameiere

Forslag og merknader knyttet til ovennevnte saker sendes skriftlig eller pr. e-post til:

Styreleder Ingunn Åkvik Sundby

E-postadresse er: ingunnoghelge@gmail.com

innen _____/_____ 2025

Andre saker og forslag framsatt på årsmøtet vil ikke bli realitetsbehandlet.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver boligseksjon de eier.

Sameiere som ikke har anledning til å møte kan utferdige skriftlig fullmakt som må medbringes til møtet av stedfortrederen.

Tønsberg,

For Styret i Sameiet Anders Skjoldvei 29,31,33,35,37,39

Ingunn Åkvik Sundby

Styreleder

Årsregnskapet 2024
Sameiet Anders Skjoldsvei 29,31,33,35,37 og 39

	RESULTATREGNSKAP		BUDSJETT/UTKAST BUSJETT	
	2024	**2023**	**Budsjett 2024**	**Budsjett 2025**
Inntekter:				
Driftstilskudd	319 602	315 000	319 602	330 036
Eierskiftegebyr	9 800	4 600	4 900	5 108
Renteinntekter	0	0	0	0
Sum inntekter	**329 402**	**319 600**	**324 502**	**335 144**
Utgifter:				
Skattefrie gaver til styremedlemmer	10 000	10 000	10 000	10 000
Strøm	0	0	0	0
Inventar/Rekvisita/driftsmateriale	2 044	2 636	3 000	3 000
Datakostnader/lisenser	8 510	8 058	8 000	9 000
Rep. og vedl.hold bygg	10 550	0	0	11 000
Rep. og vedl.hold annet	0	0	0	0
Vedlikehold uteområde	724	1 526	2 000	2 000
Snømåking, salting og grusing	35 146	14 971	35 000	36 000
Regnskap- og forretningsførsel	27 836	24 007	27 000	29 000
Canal Digital TV/internett	99 262	91 478	102 000	100 632
Kontigent Velforeningen	42 000	25 200	42 000	43 000
Forsikringspremie bygninger	39 435	48 976	37 000	31 380
Bankomkostninger	3 329	2 767	3 000	3 500
Diverse utgifter	766	99	500	1 000
Sum utgifter	**279 601**	**229 718**	**269 500**	**279 512**
Overskudd overføres vedlikeholdsfon	**49 801**	**89 882**	**55 002**	**55 632**

Balansen 31.12.24
Sameiet Anders Skjoldsvei 29,31,33,35,37 og 39

		31.12.2024		31.12.2023
Eiendeler:				
Ubetalt driftstilskudd		1 841		2 013
Forskuddsbet tv/bredbånd		25 158		23 786
Forskuddsbet forsikring		10 208		13 820
Bankinnskudd DNB		395 403		354 264
Sum omløpsmidler		**432 610**		**393 883**
Sum eiendeler		**432 609**		**393 883**
Egenkapital/vedlikeholdsfond				
Innskudd ifm etablering/nysalg		70 000		70 000
Vedlikeholdsfond 01.01	304 703		214 821	
Andel årets overskudd ovf. vedlikeholdsfond	49 801		89 882	
Vedlikeholdsfond 31.12		354 504		304 703
Sum egenkapital 31.12		**424 504**		**374 703**
Gjeld:				
Leverandørgjeld		4 102		15 475
Forskuddsbetaling fra sameiere		4 003		3 705
Annen kortsiktig gjeld		0		0
Sum gjeld		**8 105**		**19 180**
Sum gjeld og egenkapital		**432 609**		**393 883**

Tønsberg

12.02.2025

.....
Ingunn Åkvik Sundby
Styreleder

.....
Åse Lill Nordhus Barstad
Styremedlem

.....
Anders Waaler Austang
Styremedlem

Årsregnskapet 2024
Sameiet Anders Skjoldsvei 29,31,33,35,37 og 39

	RESULTATREGNSKAP		BUDSJETT/UTKAST BUSJETT	
	2024	**2023**	**Budsjett 2024**	**Budsjett 2025**
Inntekter:				
Driftstilskudd	319 602	315 000	319 602	330 036
Eierskiftegebyr	9 800	4 600	4 900	5 108
Renteinntekter	0	0	0	0
Sum inntekter	**329 402**	**319 600**	**324 502**	**335 144**
Utgifter:				
Skattefrie gaver til styremedlemmer	10 000	10 000	10 000	15 000
Styrehonorar				25 000
Arbeidsgiveravgift av styrehonorar				3 525
Strøm	0	0	0	0
Inventar/Rekvisita/driftsmateriale	2 044	2 636	3 000	3 000
Datakostnader/lisenser	8 510	8 058	8 000	9 000
Rep. og vedl.hold bygg	10 550	0	0	11 000
Rep. og vedl.hold annet	0	0	0	0
Vedlikehold uteområde	724	1 526	2 000	2 000
Snømåking, salting og grusing	35 146	14 971	35 000	36 000
Regnskap- og forretningsførsel	27 836	24 007	27 000	29 000
Canal Digital TV/internett	99 262	91 478	102 000	100 632
Kontigent Velforeningen	42 000	25 200	42 000	43 000
Forsikringspremie bygninger	39 435	48 976	37 000	31 380
Bankomkostninger	3 329	2 767	3 000	3 500
Diverse utgifter	766	99	500	1 000
Sum utgifter	**279 601**	**229 718**	**269 500**	**313 037**
Overskudd overføres vedlikeholdsfon	**49 801**	**89 882**	**55 002**	**22 107**

Balansen 31.12.24
Sameiet Anders Skjoldsvei 29,31,33,35,37 og 39

		31.12.2024		31.12.2023
Eiendeler:				
Ubetalt driftstilskudd		1 841		2 013
Forskuddsbet tv/bredbånd		25 158		23 786
Forskuddsbet forsikring		10 208		13 820
Bankinnskudd DNB		395 403		354 264
Sum omløpsmidler		**432 610**		**393 883**
Sum eiendeler		**432 609**		**393 883**
Egenkapital/vedlikeholdsfond				
Innskudd ifm etablering/nysalg		70 000		70 000
Vedlikeholdsfond 01.01	304 703		214 821	
Andel årets overskudd ovf. vedlikeholdsfond	49 801		89 882	
Vedlikeholdsfond 31.12		354 504		304 703
Sum egenkapital 31.12		**424 504**		**374 703**
Gjeld:				
Leverandørgjeld		4 102		15 475
Forskuddsbetaling fra sameiere		4 003		3 705
Annen kortsiktig gjeld		0		0
Sum gjeld		**8 105**		**19 180**
Sum gjeld og egenkapital		**432 609**		**393 883**

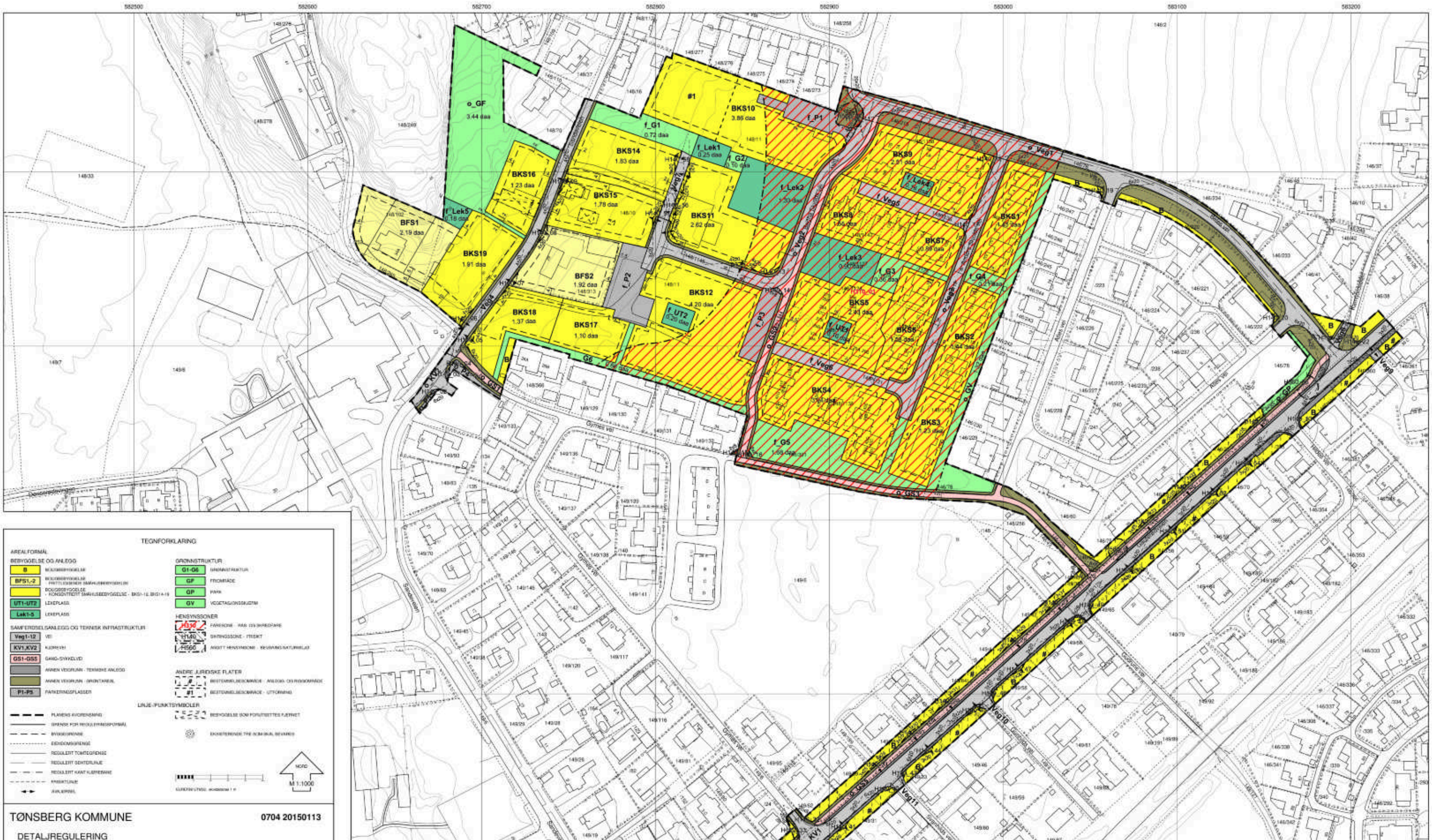
Tønsberg

12.02.2025

Ingunn Åkvik Sundby
Styreleder

Åse Lill Nordhus Barstad
Styremedlem

Anders Waaler Austang
Styremedlem


TEGNFORKLARING
AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG
B
BFS1,-2
UT1-UT2
LEKEPLASS
Lek1-5
LEKEPLASS
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg1-12
KV1,KV2
GS1-GS5
GANG-SYKKELVEI
P1-P5
GRØNNSTRUKTUR
G1-G6
GF
GP
GV
HENSYNSSONER
H310
H140
H560
ANDRE JURIDISKE FLATER
#1
LINJE-/PUNKTSYMBOLER
NORD
M 1:1000
TØNSBERG KOMMUNE
0704 20150113
DETALJREGULERING
SANDEÅSEN BOLIGER
o_GF
3.44 daa
f_G1
0.72 daa
BKS14
1.83 daa
f_Lek1
0.25 daa
f_G2
0.10 daa
#1
BKS10
3.86 daa
BKS16
1.23 daa
BKS15
1.78 daa
BKS11
2.62 daa
f_Lek5
0.18 daa
BFS1
2.19 daa
BKS19
1.91 daa
BFS2
1.92 daa
f_P2
BKS12
4.20 daa
f_UT2
0.20 daa
BKS18
1.37 daa
BKS17
1.10 daa
G6
f_P1
o_Veg1
BKS9
2.81 daa
f_Lek4
f_Lek2
1.30 daa
f_Veg5
BKS8
1.66 daa
BKS1
1.45 daa
BKS7
0.88 daa
f_Lek3
f_G3
f_G4
BKS5
2.43 daa
f_UT1
BKS6
BKS2
f_Veg6
BKS4
BKS3
f_G5
1.68 daa
f_P3
o_GS2
o_Veg2
o_Veg3
o_GV
o_GS3
o_GP
Veg8
Veg9
Veg10
Veg11
Veg12
o_KV1
o_KV2
o_GS1
o_GS4
Gymes vei
Sandeveien
582600
582700
582800
582900
583000
583100
583200
6572100
6572000
6571900
6571800
6571700

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon:

JpID: 20/11236

Vedtaksdato	Saksnummer
20.01.2020	038/20

Eventyrhus AS
Kirkeveien 213
3140 NØTTERØY

Anders Skjolds Vei 35A, B - 37A, B, C, D - 39 A, B - 148/1124/0/7-14 - oppføring av boligbygg - 8-mannsbolig bygg H - BKS5 - Ferdigattest

Søker:	Eventyrhus AS, Kirkeveien 213, 3140 NØTTERØY
Tiltakshaver:	Sandeåsen Boligutvikling AS, Kirkeveien 213, 3140 NØTTERØY

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
148	1124		

Bygningsnummer:	
Bruksenhet:	8 bruksenheter
Tiltakets formål:	8- mannsbolig
Tiltakets art:	nybygg
Arkivsaksnummer:	20/8142
Vedtaksnummer:	609/19

0 5 G 6 8 / 254240 Geomatikk
148/1124/0/0 2019 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

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

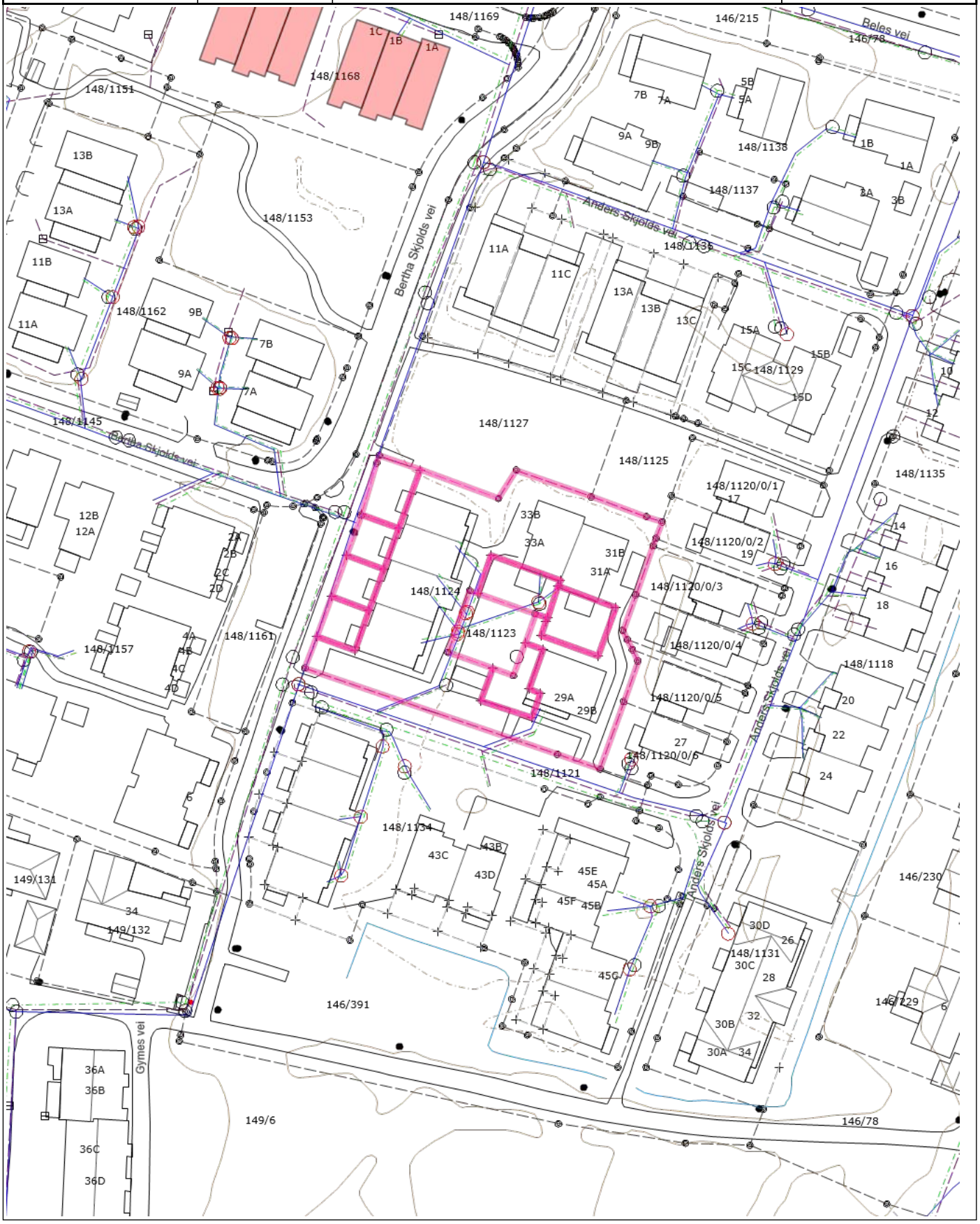
Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	20.01.2020	Tove Westdahl *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 1124	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Anders Skjolds vei 37D 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

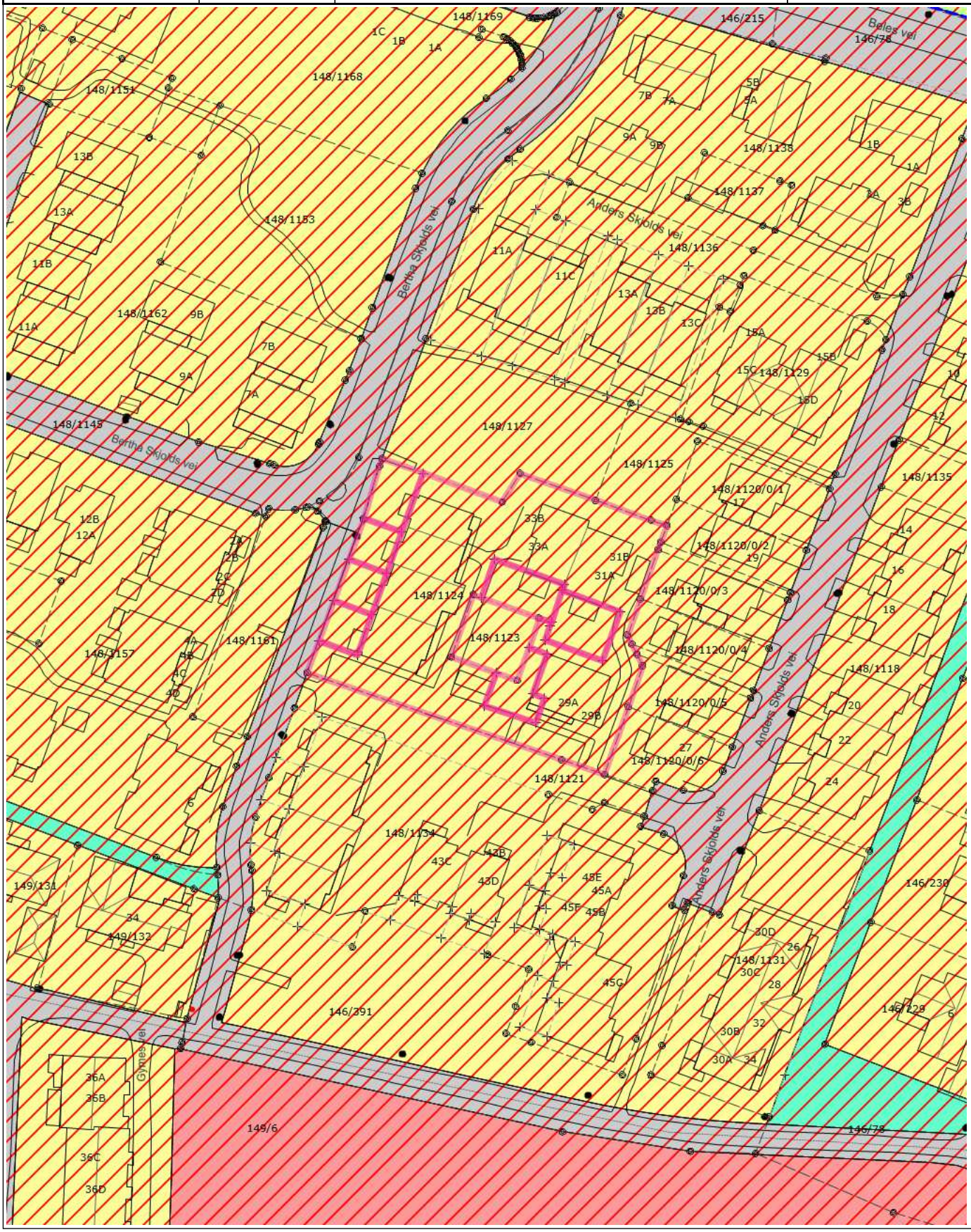
- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sluk
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)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

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 1124	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Anders Skjolds vei 37D 3150 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

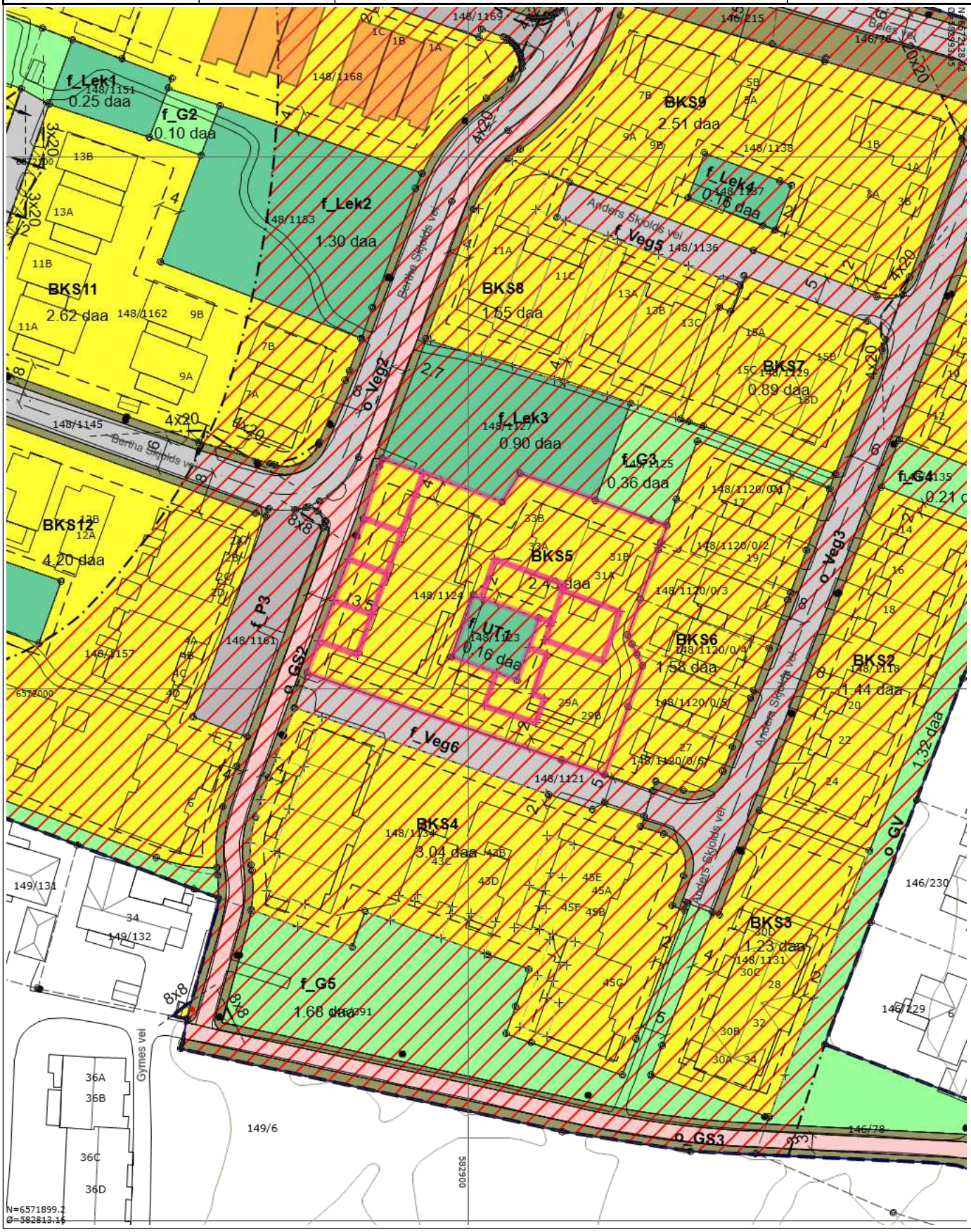
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 1124	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Anders Skjolds vei 37D 3150 TOLVSRØD			
Annen info:	Sandeåsen boliger			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde detaljregulering/mindre endring

Matrikkelnummer.

MatrikkelnummermedSnr.

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Fasadeliv


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Godkjente byggetiltak


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant

Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpAngittHensynGrense


RpFareGrense


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense


RpBestemmelseGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Måle- og avstandslinje

Bestemmelsesområde


Bevaring naturmiljø

Ras- og skredfare


Frisikt


Boligbebyggelse


Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse


Uteoppholdsareal


Lekeplass


Veg


Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

Kanal og grøft

Forsenkningskurve

Høydekurve

DETALJREGULERING AV SANDEÅSEN BOLIGER PLANID 0704 20150113

§ 1
PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for ca 200 boliger av tett småhusbebyggelse med varierte boligtyper. Gode bokvaliteter skal sikres gjennom husplasseringer rundt grønne tun, sammenheng i grønnstruktur og trafikksikre løsninger.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 pkt. 1)
Boligbebyggelse (B)
Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2)
Boligbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-19)
Uteoppholdsareal (UT1-UT2)
Lekeplass (LEK1-5)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, pkt. 2)
Vei (Veg1 –12)
Kjørevei (KV1,KV2)
Gang- /sykkelvei (GS1-GS5)
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering (P1-P5)

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 pkt.3)
Grønnstruktur (G1-G6)
Friområde (GF)
Park (GP)
Vegetasjonsskjerm (GV)

§ 2.4 Hensynssoner (pbl § 11-8 jf. §12-6)
Sikringssoner - Frisikt (H 140)
Faresone - Ras- og skredfare (H 310)
Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560)

§ 2.5 Andre juridiske flater (pbl §12-5 pkt. 2 og 5)
Bestemmelsesområde – anlegg- og riggområde

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)
Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Farge- og materialbruk skal bidra til å gi et dempet uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bygningsform og materialbruk skal variere mellom feltene slik at det skapes identitet og skiftende karakter for de enkelte delfelt.

Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattende fyllinger og skjæringer, samt andre vesentlige terrenginngrep skal unngås.
Murer tillates etablert for å håndtere høydeforskjeller til fordel for økt uteoppholdsareal. Murer skal være oppført i granitt og maks. ha en høyde på 1,5 meter.

§ 3.2 Boligtyper
For definisjon av boligtyper skal veileder Grad av utnytting (2014) benyttes.

§ 3.3 Plassering og atkomst (pbl. § 12-7, 2)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Renovasjonsanlegg tillates plassert utenfor byggegrenser med forutsetning om at frisikt mot vei opprettholdes.

Sportsboder tillates etablert inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Gjelder kun mellom eiendommer innenfor områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

Mindre justering av formålsgrense mellom grønnstruktur og lekeplasser tillates. Arealene skal utvikles som en helhet.

Avkjørsel skal etableres som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

Atkomstveier med inntilliggende rabatter i BKS14 skal ha kantstein og lave murer i granitt. Rabattene skal beplantes med busker og trær.

§ 3.4 Gjerder
Det tillates ikke oppført gjerder i eiendomsgrense mellom privat boligareal og felles grønnstruktur/uteoppholdsareal eller felles lek.

§ 3.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger (pbl. § 12-7, 2)

§ 3.5.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)
Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være:

Enebolig: 150 kvm, sekundærleilighet/hybel (Inntil 60 kvm BRA) 50 kvm

Lavblokk: MUA=40 kvm per boenhet.
Innenfor felt BKS1-BKS16 skal privat MUA på minst 15 kvm sikres innenfor boligformålet for respektive felt. Øvrig areal til uteopphold per boenhet dekkes av felles grønnstruktur og friområder.

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig: MUA=100 kvm per boenhet.
Innefor felt BKS1-BKS18 skal privat MUA på minst 60 kvm sikres innenfor boligformålet for respektive felt. Øvrig areal til uteopphold dekkes av felles grønnstruktur (G1-G6) og friområde (GF).

For felt BKS19, skal alt areal for uteopphold (minste MUA) løses innenfor feltet.

Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind. Uteoppholdsarealene skal være skjermet mot støy, forurensing fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.
Minste dybde på forhager (avstand vegkant-hus) er 4 meter.

Private hager som grenser til felles lek eller grønnstruktur skal avgrenses med beplantning, terrengsprang, eller lignende for å unngå privatisering av fellesarealene.

Innenfor BKS10 skal lave terrengmurer i granitt terrassere uteoppholdsarealer/skråninger brattere enn 1:3.

§ 3.5.2 Lekeplasser (områdelek, nærlek og nærmiljøanlegg)
Lekeplasser skal etableres på følgende områder:

Områdelek	**Nærlek**	**Nærmiljøanlegg**
Lek 1-3 sum 2450 kvm	Lek 4-5 sum 340 kvm	Opprustning av lekeplass på eiendom gbnr 146/78 1520 kvm
G5 – minst 750 kvm	UT2 – minst 100 kvm	
GF – minst 750 kvm naturlek	G4 – minst 100 kvm	
	Deler av Lek 3 skal tilpasses mindre barn – minst 75 kvm	

Samtlige lekeplasser skal sikres gode solforhold der minst 50% av arealet skal være solbelyst kl 15.00 ved høst/vårjevndøgn. Dette gjelder ikke for naturlekeplasser.
Lekeplassene skal utstyres med sitteplasser for voksne og vegetasjon i form av busker og trær.
Det skal brukes høy grad av naturlige materialer.

Lekeplassene skal være skjermet mot støy, forurensing fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Nærlekeplasser skal integreres i øvrig felles uteoppholdsareal. Nærlekeplassene skal utstyres med lekeelementer tilpasset alderen 0-5 år.

Nærmere krav til lekeplasser er gitt i § 4.4

§ 3.6 Støy (pbl § 12-7, 3)
Støy i anleggsperioden:
Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Tabell 4: Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtrykknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se Tabell 5.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

4.2.1 Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider

Tabell 5: Korreksjon for anleggsperiodens eller driftsfasens lengde (avrundes til hele uker/måneder). Skjerping av støygrensene fra Tabell 4 for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

§ 3.7 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)
Det skal gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse for å avdekke ev miljøgifter i grunnen. Dersom resultatene fra undersøkelsen viser høye verdier av miljøgifter, skal det utarbeides en tiltaksplan. Resultatene skal vurderes etter veileder TA-2553/2209.

§ 3.8 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)
Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for nye vann- og avløpsledninger som skal godkjennes av Tønsberg kommune.
Kommunalteknisk plan skal også vise løsninger for håndtering av overvann.

Overvann skal håndteres lokalt i henhold til godkjent påslippsmengde fra kommunen.

Innenfor felt G1-G2 og Lek1-Lek2 skal det etableres en åpen fordrøyningskanal. Lekeplasser, Lek1-3, skal gis nedsenkning i terreng, regnbed, slik at de fungerer som fordrøyningsmagasin ved store nedbørsmengder.

§ 3.9 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak i området. Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen. Ved påvisning av kvikkleire utenfor hensynssone, gjelder samme krav som i hensynssone faresone – ras - og skredfare jamfør § 7.2.

§ 3.10 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)
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 fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.11 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Bolig	Antall p-plass bil	Antall p-plasser sykkel
Bolig under 60 kvm	Maks 1 Min 0,2	1
Bolig over 60 kvm	Maks 2 Min 0,5	2

Parkering til lavblokk med tre etasjer skal foregå i parkeringskjeller.

Ved etablering av felles p-anlegg i kjeller med flere enn 8 parkeringsplasser skal minst 10% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk. Antall plasser avrundes oppover til hele plasser.

Felles parkeringsplasser skal ha rabatter med busker eller trær for å bryte opp større asfaltflater. Opparbeidelse av parkeringsplasser for felt BKS1- BKS14, utenfor de regulerte parkeringsplassene P1-P3 og p-anlegg i kjeller, tillates kun inn til felles og offentlige atkomstveier (Veg 2-3, Veg 5-7).

Garasjer og carporter tillates på regulerte parkeringsplasser P1-P3.

§ 3.12 Renovasjon (pbl § 12-7)
Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan som skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Renovasjonsløsninger skal enten graves ned eller bygges inn i separate bygninger. Bygningene skal utformes med lik karakter som omkringliggende bebyggelse.

§ 3.13 Trær som skal bevares
Trær som er markert med punktsymbol i plankart, tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.

§ 3.14 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)
Det skal utarbeides en utomhusplan i 1:200 for:

- Hvert byggefelt
- Samlet utomhusplan gjennomgående lek/grønt, feltene G1-G4, lek 1-3 og GF1
- Offentlig lekeplass ved Gauterødveien(del av gbnr 146/78 og 146/205)
- Område G5

Utomhusplanen skal vise:

- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon og ev murer
- Gang- og kjøreareal inklusive krysssløsninger for gående. Materialvalg og kantstein skal fremgå.
- Oppstillingsplasser for bil og sykkel
- Utforming og innhold på lekeplasser og felles uteoppholdsareal. Organisering, materialbruk og møblering skal fremgå.
- Plassering av ev nettstasjon
- Overvannsløsninger på overflaten
- Område for snøopplag langs vei
- Eksisterende og ny vegetasjon, inkl. artsliste for ny vegetasjon.
- Helhetlig treplantning for gjennomgående lek\grønt

- Belysning
- Eventuelle gjerder og skjermvegger
- Renovasjon

§ 3.15 Overskuddsmasser/matjord

Overskuddsmasser/matjordplan utføres i henhold til intensjonen i fylkeskommunens veileder. Den skal vise hvordan masser ved graving skal omplasseres innenfor planområdet til hager og grøntområder og utenfor til forbedring av jordbruksarealer. Dersom masser skal transporteres bort fra området, skal det redegjøres for håndtering for å forhindre eventuelle fremmede arter, samt nyttiggjøring av matjord for nydyrking.

§ 3.16 Anleggsplan

Det skal lages følgende planer for anleggsperioden:

- Anleggsplan som viser hvordan støy, støv, rystelser samt trafikale forhold og sikkerhet for myke trafikanter ivaretas under anleggsperioden.
- Anleggsplan som viser permanente og midlertidige deponiområder.
- Plan for overvåkning av massestabilitet og grunnvannstand under anleggsperioden.
- Anleggsplan som viser hvordan eksisterende trær skal ivaretas og beskyttes under anleggsperioden.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS19

Innenfor felt BKS1-BKS19 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus, kjedehus, tomannsboliger samt lavblokk i maks 2 etasjer.

Innenfor BKS13, BKS14 og BKS 16 tillates det også etablert lavblokk med inntil 3 etasjer + p-kjeller. Blokk i 3 etasjer skal ha flatt tak og parkering skal foregå i p-kjeller.

Utnyttelse og høyder

Felt	Utnyttelse maks %BYA	Maks mønehøyde og byggehøyde (flatt tak)	Krav til utforming mm
BKS1	51%	C+ 30,5	Flate tak
BKS2	53%	C+ 30,5	Flate tak
BKS3	47%	C+ 31,5	
BKS4	53%	C+ 31,5	
BKS5	45%	C+ 31,5	
BKS6	40%	C+ 30,5	
BKS7	43%	C+ 31	
BKS8	40%	C+ 31	

BKS9	34%	C+ 31	
BKS10	34% og #1 40%	C+ 32,5 og #1 C+ 35,5	Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse i BKS11 organiseres som tun rundt lek 2, Høyder skal tilpasses naturlig fall på terreng, #1 Bebyggelse pulttak
BKS11	40%	C+ 32,5	Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse i BKS10 organiseres som tun rundt lek 2. høydeforskjell innenfor feltet håndteres gjennom terrassering / beplantet jordvoll.
BKS12	35%	C+ 32,5	Bebyggelsen skal organiseres som tun
BKS14	40%	C+ 38	Bebyggelse saltak
BKS15	40%	Gesims 6,5 m, møne 8,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.	
BKS16	45%	Gesims c+ 40 –c +43	Blokkbebyggelse flatt tak, nedtrapping mot nord
BKS17	35%	C+ 34,5	
BKS18	29%	C+ 36	
BKS19	42%	C+39	Flate tak.

Bygninger for renovasjon skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

For BKS 14, BKS 16 og BKS 19 skal høydeforskjeller tas opp i bebyggelsen fremfor fylling av terreng.

§ 4.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS2

Innenfor felt BFS1-2 skal det etableres frittliggende småhus.

BFS1

Utnyttelse skal maks være % BYA:30%.

Tomt lengst vest skal ha maks byggehøyde på kote c+ 39,5 m
De øvrige to tomtene skal ha maks byggehøyde på kote c+ 37,5 m

BFS2
Utnyttelse skal maks være % BYA: 25%.

Maks gesimshøyde c+34m og maks mønehøyde c+ 36 m.

§ 4.3 Uteoppholdsareal (UT1-UT2)
UT1 er felles for BKS5
UT2 er felles for BKS12
Bebyggelse skal organiseres rundt uteoppholdsareal.
Uteoppholdsarealene skal utstyres med sitteplasser og beplantning.
Innenfor UT2 skal minst 100 kvm avsettes til lek og utstyres med minst to elementer for lek.

§ 4.4 Lekeplass (Lek1 – Lek5)
Lek 1-3 er felles for BKS1-BKS18.
Lek 4 er felles for felt BKS1, BKS7-9
Lek 5 er felles for BKS19 og BFS1-2.

§ 4.4.1 Lek 1
Utforming skal henge sammen med utforming i Lek2, men tilpasses mindre barn.

§ 4.4.2 Lek 2
Lekeplassen utformes med mest mulig naturlige materialer og elementer. Naturlige terrengsprang skal integreres i utforming av lekeplass.
Det tillates oppfylling av terreng for å skape større terrengvariasjoner.

Det skal i utstrakt grad benyttes spiselige planter, busker og trær med frukt eller bær.

§ 4.4.3 Lek 3
Lekeplassen skal utstyres med element for klatrelek og balanse.
Lek for de minste (nærlek) skal etableres i randsonen av lekeplassen.

§ 4.4.4 Lek 4
Lekeplassen skal utformes med lekeelement for de minste barna og integreres i øvrig felles uteopphold. Mindre justering av formålsgrenser tillates, men størrelsen på arealet skal opprettholdes.

§ 4.4.5 Lek 5
Eksisterende naturkvaliteter skal ivaretas. Det tillates inngrep for å bedre tilgjengeligheten samt tilrettelegging for naturlek.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige formål
Følgende arealer er offentlige: KV1 og KV2, Vei1, Vei 2, Vei 3, GS 1-5, tilgrensende annen veggrunn, P4 og P5.

§ 5.2 Kjørevei (KV1 og KV2)
I KV1 skal det etableres et opphøyd gangfelt mellom Gudruns vei og Gymes vei. Dagens plassering av busstopp skal videreføres, men der det er hensiktsmessig på grunn av trafikksikkerhet tillates stopplassene forskjøvet noe mot nord eller sør.

Det skal utarbeides en plan for trafikkreduserende og fartsdempende tiltak for KV1. Herunder skilting Gjennomkjøring forbudt.

§ 5.3 Vei (Vei 4 - Vei 7)
Vei 4 er felles atkomst for BFS1, BKS19, BKS16, BKS18, BFS2 og BKS15
Vei 5 er felles atkomst for BKS7 – BKS9
Vei 6 er felles atkomst for BKS4 – BKS6
Vei 7 er felles atkomst for BKS13 – BKS14

§ 5.4 Vei 4
Trafikkregulerende tiltak skal gjennomføres for å ivareta trafikksikkerhet.

§ 5.5 Parkering (P1-P3)
Parkering P1 er felles for BKS10
Parkering P2 er felles for BKS12 og BKS17
Parkering P3 er felles for BKS12, BKS5 og BKS4

Parkeringsplasser skal brytes opp gjennom beplantning av trær og busker.

§ 5.6 Gang- og sykkelvei (GS4-5)
Avkjørsler innenfor GS4 og GS5 er kun avkjørsler for eksisterende boliger.

§ 6
GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Offentlige formål
Friområde GF og vegetasjonsskjerm GV er offentlige arealer.

§ 6.2 Grønnstruktur (G1-G6)
Grønnstruktur G1-G6 er felles for felt BKS1-BKS18.

Det skal etableres sammenhengende tursti gjennom G1-G2, med fast dekke og minste bredde 2 meter, samt kanal/fordrøyningsmagasin for overvann.

G3 skal opparbeides sammenhengende med Lek3, i forhold til etablering av løsning for overvannshåndtering. Det skal etableres en tursti med minste bredde 2 m.

Innenfor G5 skal det settes av minst 750 kvm til områdelek. Lekeplassen skal utformes med aktivitet for barn i alderen 6-15 år. Innenfor arealet skal det også etableres treningselementer for voksne.

G4 skal utstyres med minst to lekefunksjoner for barn i alderen 0-6 år.

Innenfor G6 skal det etableres en tursti med minste bredde 2 meter.

§ 6.3 Friområde
Innenfor GF skal minst 750 kvm etableres som lekeplass. Området skal videreføres som naturlekeplass. Det tillates tilrettelegging for utvidet naturlek.
Tursti fra Vei4 opp til naturlekeplass skal opparbeides i minst 2 m bredde.

§ 7
HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssoner – frisikt (H140_)
I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers

planum. Oppstammede trær tillates.

§ 7.2 Faresone ras- og skredfare (H310_)
Grunnarbeider i området må utføres med forsiktighet.
Innenfor faresone kvikkleire tillates lett trehusbebyggelse i maks. 2 etasjer uten kjeller.
Utbygging av området skal prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Det vises til geoteknisk rapport 18.05.2015 (Grunnteknikk AS). Rapporten skal brukes som grunnlag for all detaljprosjektering. Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

Før grunnarbeider starter opp skal det utføres en tilstandsvurdering, og settes setningsbolter, for eksisterende bebyggelse som grenser til planområdet i Atles vei.

§ 7.3 Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø, (H560_)
Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomført særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme.
Nødvendige beskjæringstiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige.
Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner. Bærelagsmasser i gategrunn innenfor trærnes rotsoner skal i minst mulig grad skiftes ut.

§ 8
ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 8.1 Bestemmelsesområde – Midlertidig anleggs- og riggområde (#)
Anleggsbelte skal benyttes til anleggsmaskiner og selve fremføringen av anlegget. Anleggsområdet skal kun disponeres i anleggstiden. Etter at anlegget er ferdig skal området opparbeides og tilbakeføres til opprinnelig bruk til grunneier.

§ 9
REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

§ 9.1 Dokumentasjonskrav
Følgende skal legges ved rammesøknad:

- Utomhusplan for det aktuelle byggefeltet, jfr § 3.14
- Samlet utomhusplan gjennomgående lek/grønt leveres ved søknad om første byggetrinn. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for offentlig lekeplass (gbnr 146/78) leveres ved søknad for BKS10-BKS12. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for område G5 leveres ved søknad for felt BKS 4. Jfr § 3.14
- Anleggsplaner, jfr § 3.16
- Kommunalteknisk plan, jfr § 3.8
- Renovasjonsteknisk plan, jfr § 3.12

- Behandling av overskuddsmasser, matjord jfr § 3.15
- Rapport fra miljøteknisk grunnundersøkelse samt evt. tiltaksplan, jfr § 3.7
- Plan for trafikkreduserende tiltak for KV1, jfr § 5.2

§ 9.2 Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse

§ 9.2.1 Samferdsel og teknisk infrastrukur

- Opphøyd gangfelt i Gauterødveien, mellom Gudruns vei og Gymes vei, sammen med trafikkreduserende tiltak, skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bolig nr. 1 innenfor BKS1-BKS14, jfr § 5.2 og § 9.1.

- Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS10-BKS12 dvs. bolig nr. 82.

- Snuhammer KV2 og oppstramming kryss GS1 x Vei4, skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse til felt som har atkomst fra Sandeveien dvs. BKS15-BKS16, BKS18-BKS19, BFS2 og BFS1.

- Vei 2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til BKS10-14 dvs. bolig nr. 82.

- Vei 3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til BKS1-9 dvs. bolig nr.1

- GS2 skal være ferdig opparbeidet som midlertidig grusvei før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS8 og/eller BKS5. GS2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet til kommunal standard før det gis igangsettingstillatelse til siste byggetrinn innenfor BKS1-BKS9.

- Felles parkeringsplasser P1-P3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for tilgrensende felt.

- Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.

§ 9.2.2 Lek og uteopphold

Gjennomgående grønnstruktur med turstier skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS 11. Midlertidig tursti for hele strekningen skal etableres ved bolig nr. 1 i felt BKS1-BKS12.

- Lek i G 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingsstillatelse for BKS1.

- Lekeplass i G5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS4

- Lek 3, G3 og UT1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS5 og BKS 7-8.

- Lek 2 og G2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS11.

- Lek 1 og G1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS13 og BKS14.

- Lek 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS9.

- Lek 5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.

- Tursti i G6 skal ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS12, BKS17 og BKS18.

- UT2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS12.

- Felles uteoppholdsarealer skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.

- Offentlig lekeplass ved Gauterødveien på del av gbnr 146/78 og 146/205, skal oppgraderes som naturlekeplass. Langs deler av Gauterødveien skal plassen være skjermet med beplantning. Lekeapparater skal innpasses i terreng og rundløype for terrengsykling skal opparbeides. Benker plasseres på sitteplasser med dekke av belegningsstein. Lekeplassen skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse for BKS 14 dvs. bolig nr. 125.

§ 9.2.3 Setningsbolter Atles vei
Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i BKS1-9 skal det settes setningsbolter i bebyggelse som grenser til planområdet i Atles vei.

§ 9.2.4 Skole og barnehagekapasitet
Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal det sikes tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 9.2.5 Miljøteknisk tiltak mot miljøgifter i grunnen
Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal miljøtekniske tiltak vedrørende miljøgifter i grunnen være gjennomført dersom det blir påvist funn.

§ 9.3 Rekkefølgekrav for midlertidig brukstillatelse
Privat og felles uteoppholdsareal som ikke er satt av som egne formål, skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i hvert enkelt delfelt/tomt.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
08.02.2017, sak: 008/17

Anne Hekland
virksomhetsleder

Endring vedtatt 15.4.2021, delegert sak 482/21.
Endring vedtatt UPB i møte 4.6.2021, sak 118/21
Endring vedatt UPB i møte 25.3.2022, sak 043/22

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00130741	08.01.2026	13260002

Ident
2019/1263631/200

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

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602594957
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915812198	SANDEÅSEN BOLIGUTVIKLING AS		Kirkeveien 213, 3140 NØTTERØY

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0704	148	1124

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1263631 Tinglyst: 24.10.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1263631/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30

Side 1 av 16

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg	Pb 2410, 3104 TBG	Britt Jorunn Næss

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Eventyrhus as	964901201		92088840
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Kirkeveien 213	3140	Nøtterøy	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0704	Tønsberg	148	1124	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	915812198	Sandeåsen boligutvikling as	1/1

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

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

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	uendret (96)	GB
		Nevner = uendret (1146)	

Dato	Innsenderens underskrift

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

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

Tillggsareal grunn: TG1 har et litt for lite areal i forhold til prospekt. TG1 utvides med ca 11m2

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

Seksjoneringstegning 2 og 3 av 8

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

Tillggsareal grunn: TG1 har et litt for lite areal i forhold til prospekt. TG1 utvides med ca 11m2

SEKSJON 1 MOTTAR AREAL FRA FELLESAREAL SOM INNGÅR I TILLEGGSAREAL GRUNN.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

Seksjoneringstegning 2 og 3 av 8

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato 7/10 | Innsenderens underskrift

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/~~styret~~	Gjenta navn med blokkbokstaver
1-14	BORGHEIM 7/10		DAG TENOLD, JON FJELD
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
7/10	

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

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

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

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

14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0704	TØNSBERG	148	1124		1

Dato	Underskrift	Stempel
7/10-19		TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG

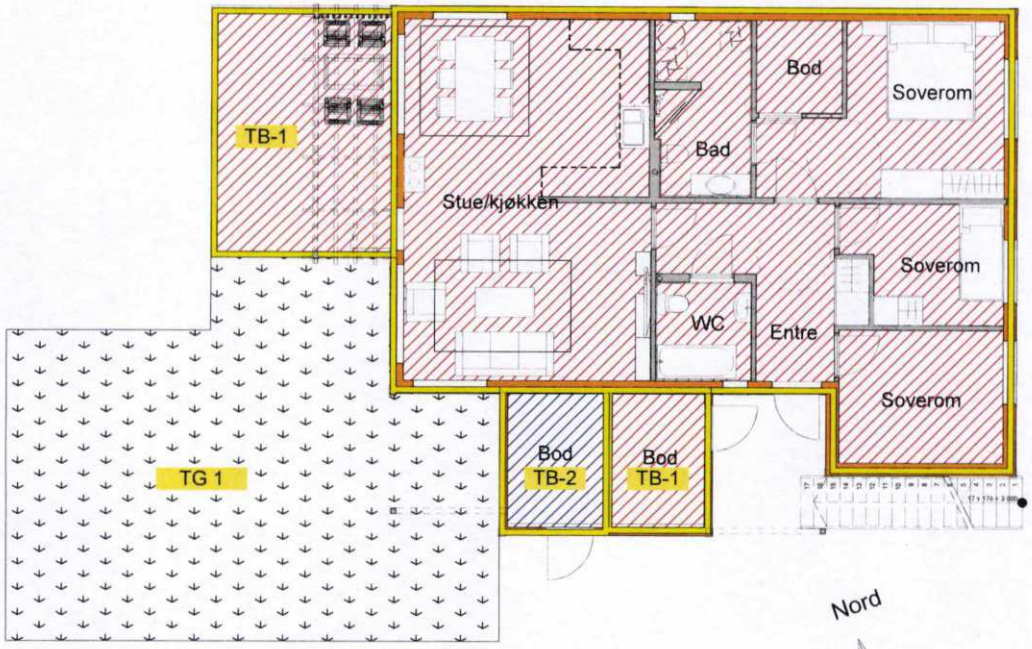
Dato	Innsenderens underskrift
7/10	

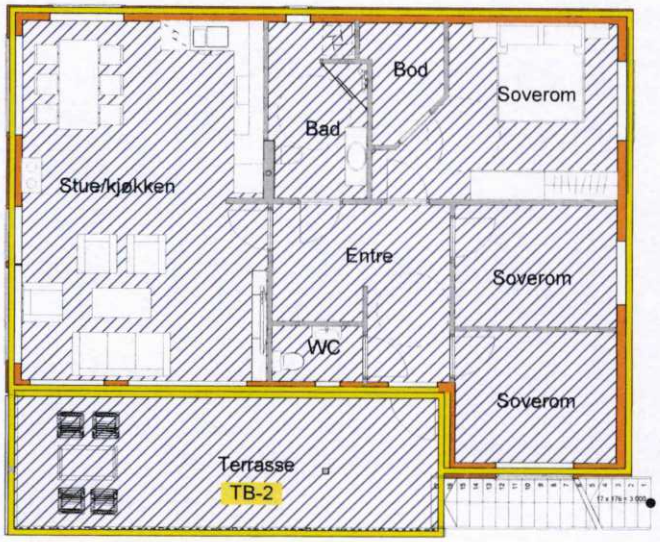
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

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

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

Dato	Innsenderens underskrift





Nord

TEGNFORKLARING

Seksjon 1 1. etg.

Seksjon 2 2. etg.

Tilleggsareal grunn

TB-(NUMMER)

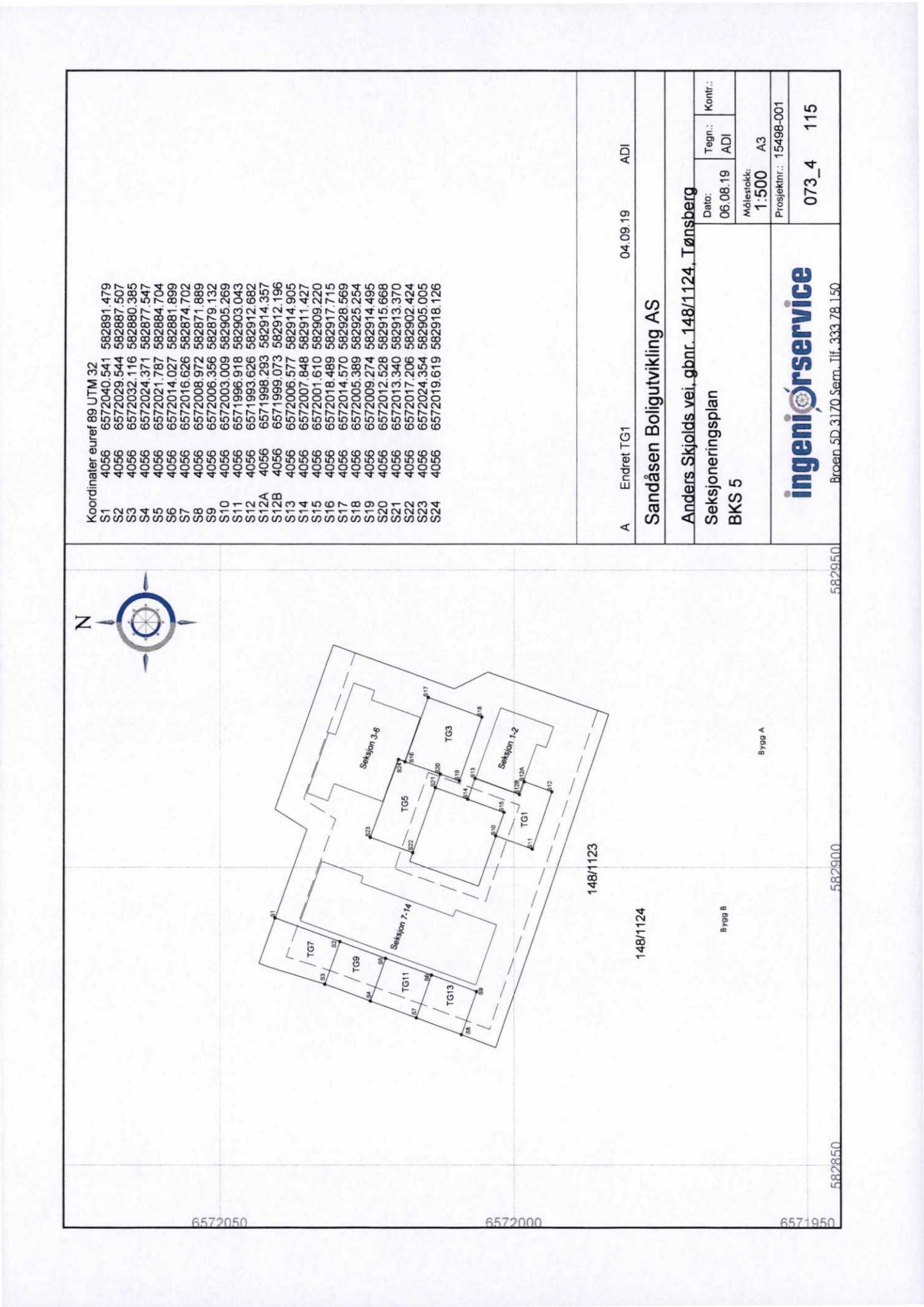
Tilleggsareal bygg — Seksjonsnummer

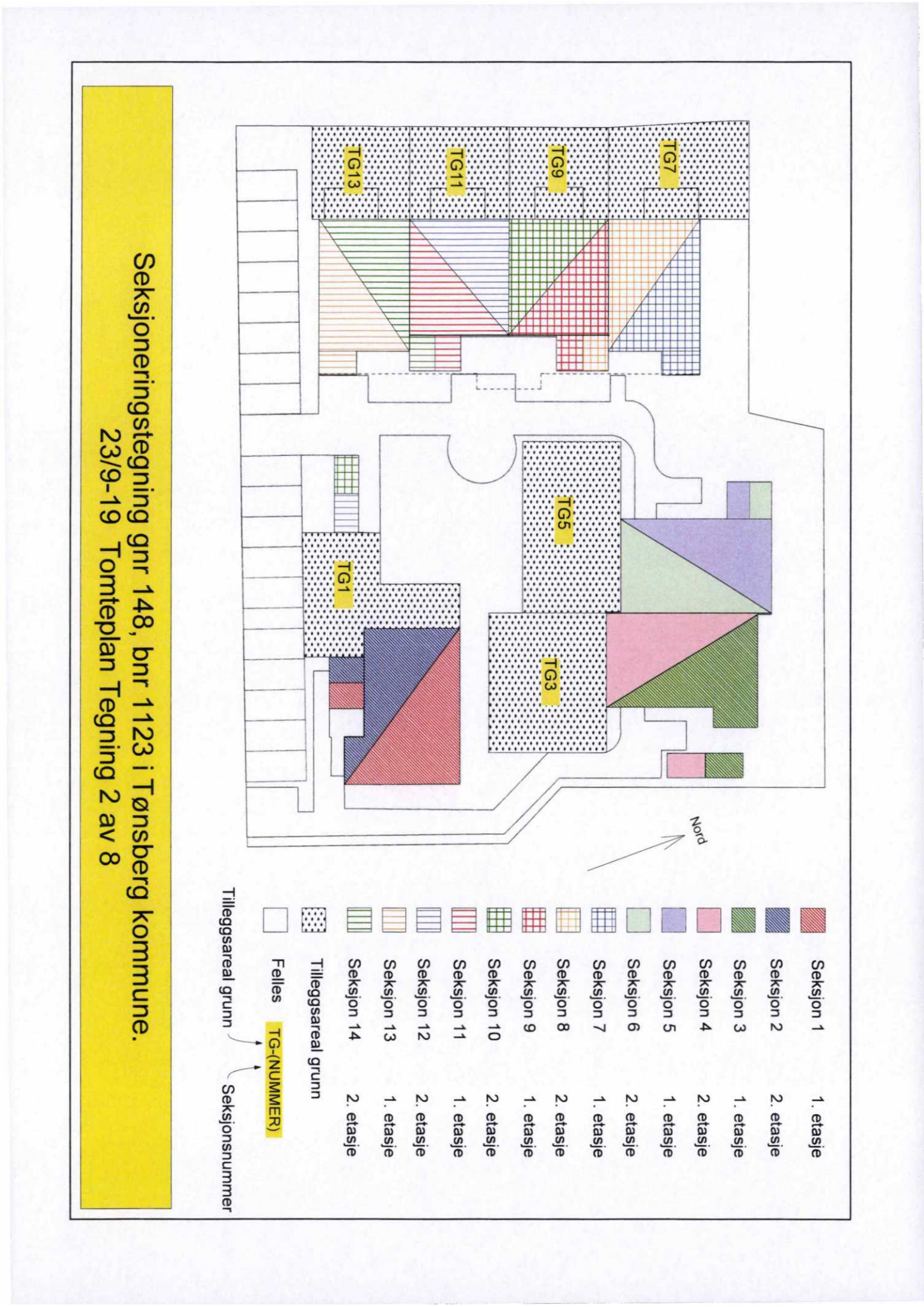
TG-(NUMMER)

Tilleggsareal grunn — Seksjonsnummer

Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1123 i Tønsberg kommune.
23/9-19 Plantegning Tegning 3 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1263631/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30


Koordinater euref 89 UTM 32
S1 4056 6572040.541 582891.479
S2 4056 6572029.544 582887.507
S3 4056 6572032.116 582880.385
S4 4056 6572024.371 582877.547
S5 4056 6572021.787 582884.704
S6 4056 6572014.027 582881.899
S7 4056 6572016.626 582874.702
S8 4056 6572008.972 582871.889
S9 4056 6572006.356 582879.132
S10 4056 6572003.009 582905.269
S11 4056 6571996.918 582903.043
S12 4056 6571993.626 582912.682
S12A 4056 6571998.293 582914.357
S12B 4056 6571999.073 582912.196
S13 4056 6572006.577 582914.905
S14 4056 6572007.848 582911.427
S15 4056 6572001.610 582909.220
S16 4056 6572018.489 582917.715
S17 4056 6572014.570 582928.569
S18 4056 6572005.389 582925.254
S19 4056 6572009.274 582914.495
S20 4056 6572012.528 582915.668
S21 4056 6572013.340 582913.370
S22 4056 6572017.206 582902.424
S23 4056 6572024.354 582905.005
S24 4056 6572019.619 582918.126
A Endret TG1 04.09.19 ADI
Sandåsen Boligutvikling AS
Anders Skjolds vei, gbnr. 148/1124, Tønsberg
Seksjoneringsplan
BKS 5
Dato: 06.08.19
Tegn.: ADI
Kontr.:
Målestokk: 1:500 A3
Prosjektnr.: 15498-001
073_4 115
ingeniørservice
Broen 5D 3170 Sem. Tlf. 333 78 150
N
Seksjon 3-6
Seksjon 1-2
Seksjon 7-14
TG1
TG3
TG5
TG7
TG9
TG11
TG13
148/1123
148/1124
Bygg A
Bygg B
582950
582900
582850
6572050
6572000
6571950


Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1123 i Tønsberg kommune.
23/9-19 Tomteplan Tegning 2 av 8
TG13
TG11
TG9
TG7
TG5
TG3
TG1
Nord
Seksjon 1 1. etasje
Seksjon 2 2. etasje
Seksjon 3 1. etasje
Seksjon 4 2. etasje
Seksjon 5 1. etasje
Seksjon 6 2. etasje
Seksjon 7 1. etasje
Seksjon 8 2. etasje
Seksjon 9 1. etasje
Seksjon 10 2. etasje
Seksjon 11 1. etasje
Seksjon 12 2. etasje
Seksjon 13 1. etasje
Seksjon 14 2. etasje
Tilleggsareal grunn
Felles
TG-(NUMMER)
Tilleggsareal grunn
Seksjonsnummer

Matrikkelrapport MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	0704 - TØNSBERG
Gårdsnummer:	148
Bruksnummer:	1124
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	1

Utskriftsdato/klokkeslett:	07.10.2019 kl. 14:38
Produsert av:	Britt Jorunn Næss

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1263631/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30

Side 11 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1263631/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	02.09.2019
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 148 / 1124 / 0 / 1	86,4	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		915812198	SANDEÅSEN BOLIGUTVIKLING AS		Kirkeveien 213 3140 NØTTERØY	1 / 1

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Reseksjonering		Sendt til tinglysing	07.10.2019	07.10.2019	07.10.2019	brinas

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0704 - 148/1124	-12,2
Mottaker	0704 - 148/1124/0/1	12,2

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Seksjonering		Tinglyst	04.09.2019	13.08.2019	13.08.2019	brinas

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0704 - 148/1124	-572,1
Mottaker	0704 - 148/1124/0/1	74,2
Mottaker	0704 - 148/1124/0/3	112
Mottaker	0704 - 148/1124/0/5	105,6
Mottaker	0704 - 148/1124/0/7	92,2
Mottaker	0704 - 148/1124/0/9	62,6
Mottaker	0704 - 148/1124/0/11	63
Mottaker	0704 - 148/1124/0/13	62,6

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
			Etablert/Endret	0704 - 148/1124/0/2		
			Etablert/Endret	0704 - 148/1124/0/4		
			Etablert/Endret	0704 - 148/1124/0/6		
			Etablert/Endret	0704 - 148/1124/0/8		
			Etablert/Endret	0704 - 148/1124/0/10		
			Etablert/Endret	0704 - 148/1124/0/12		
			Etablert/Endret	0704 - 148/1124/0/14		

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr:	**300 741 112**	Bebygd areal:	177	Ant. boliger:	2	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	192	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	02.05.2019
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	02.05.2019
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruksareal totalt:	192	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Bolig	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Energikilder:		Oppvarming:					

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	1	96.0	0.0	96.0
H01	1	96.0	0.0	96.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1055 Anders Skjolds vei 29 A	H0101	Bolig	96	4	Kjøkken	1	2	148/1124/0/1

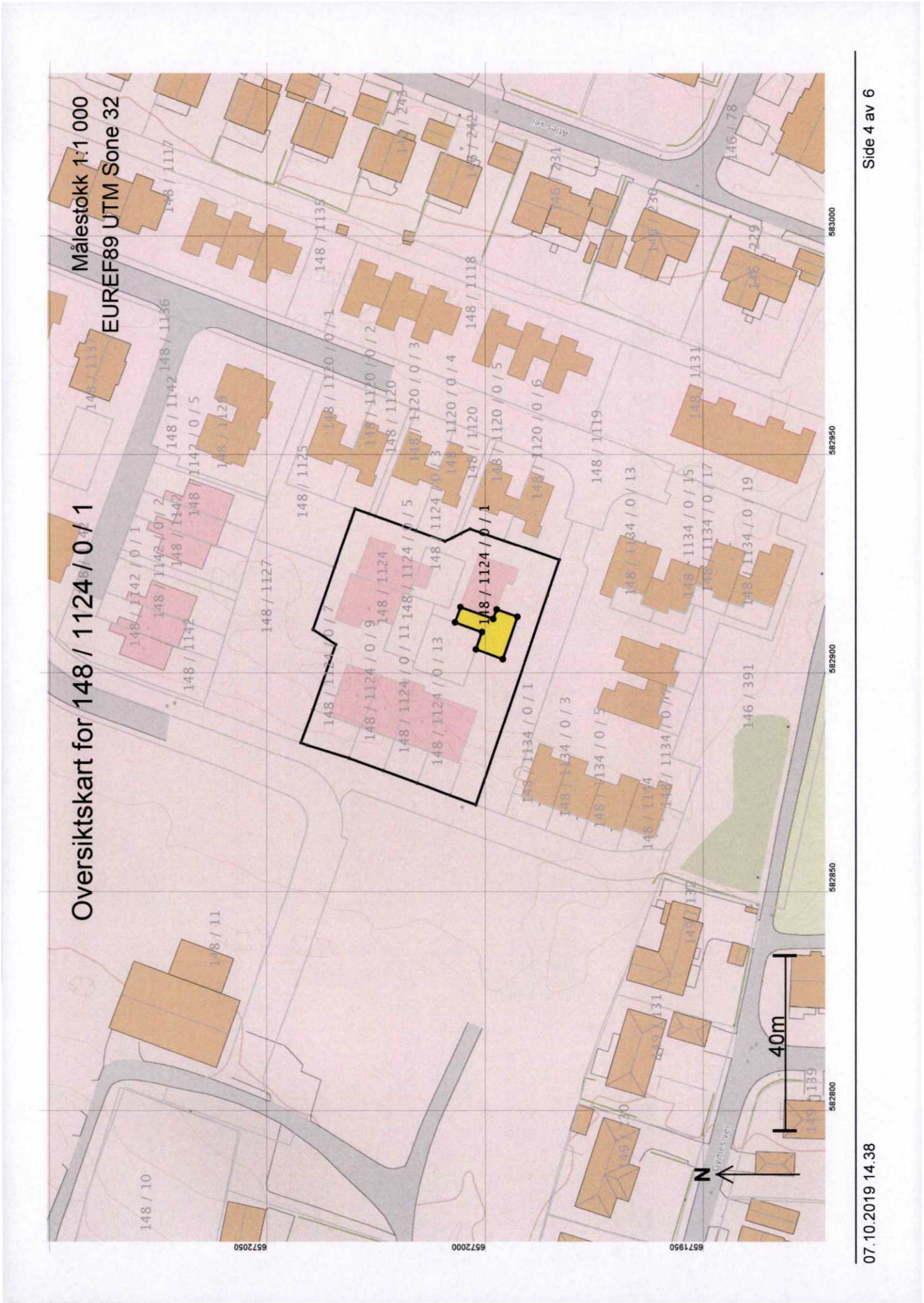
Kontaktpersoner

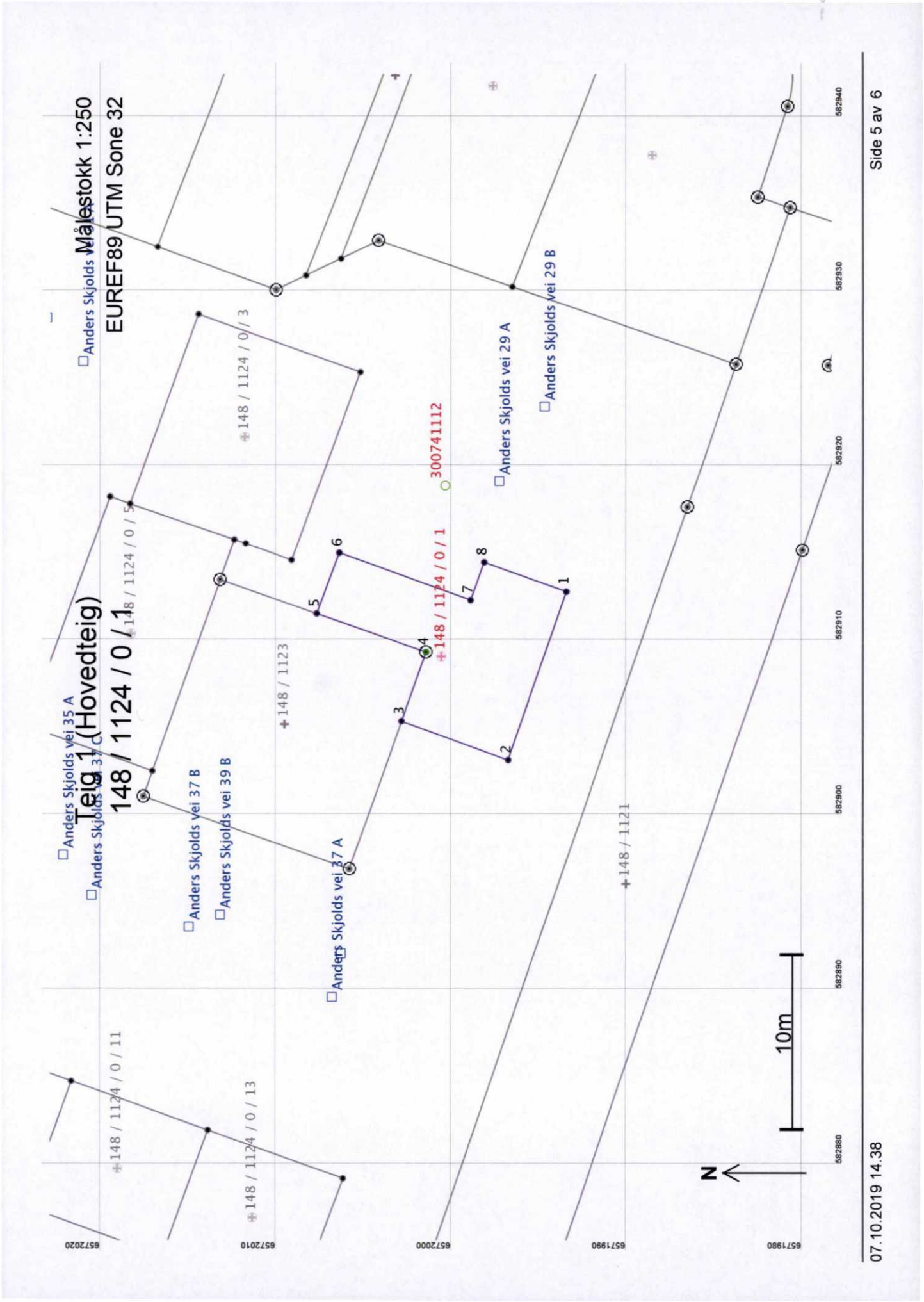
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson		EVENTYRHUS A/S		SMIDSRØDVEIEN 109 3120 NØTTERØY

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1263631/200

Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30


Oversiktskart for 148 / 1124 / 0 / 1
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
148 / 1124 / 0 / 1
40m
N
Side 4 av 6
07.10.2019 14.38


Teig 1 (Hovedteig)
148 / 1124 / 0 / 1
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Anders Skjolds vei 35 A
Anders Skjolds vei 37 C
Anders Skjolds vei 37 B
Anders Skjolds vei 39 B
Anders Skjolds vei 37 A
Anders Skjolds vei 29 A
Anders Skjolds vei 29 B
148 / 1124 / 0 / 11
148 / 1124 / 0 / 13
148 / 1124 / 0 / 5
148 / 1124 / 0 / 3
148 / 1123
148 / 1121
300741112
10m
N
07.10.2019 14.38
Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 86,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6572001 **Øst:** 582909

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6571993,63	582912,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			10,19	Ikke hjelpelinje			
2	6571996,92	582903,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			6,49	Ikke hjelpelinje			
3	6572003,01	582905,27	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			4,19	Ikke hjelpelinje			
4	6572001,61	582909,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,62	Ikke hjelpelinje			
5	6572007,85	582911,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			3,70	Ikke hjelpelinje			
6	6572006,58	582914,91	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			7,98	Ikke hjelpelinje			
7	6571999,07	582912,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			2,30	Ikke hjelpelinje			
8	6571998,29	582914,36	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			4,96	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1263631/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00130739	08.01.2026	13260002

Ident
2011/237944/200

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

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

~~Eksempel på grunneieravtale – ledninger på dyrka mark~~

Doknr: 237944 Tinglyst: 25.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GRUNNEIERAVTALE, g/br. nr. 148/11

Eier: Kirsti Hogsrud Skjold, Gymes vei 26 A, 3150 Tolfsrød

Som eier av g/br. nr. 148/11 i Tønsberg kommune, gir jeg herved tillatelse til at kommunen kan rehabilitere spillvannsledningen på eiendommen slik som vist på vedlagt kart. Ledningstraseen ligger på utmark/udyrket mark i en lengden på ca.185 m på eiendom g/br. nr. 148/11 langs gartneriet. Det blir påkobling ved eksisterende kum som ligger i Beles vei. Det blir ingen andre kummer på strekningen enn det som ligger der i dag.

Følgende legges til grunn for utbetaling av erstatning for avlingstap:
Anleggsbelte langs traseen settes til 20 m. Dersom berørt areal viser seg å bli større, vil areal og nedenforstående beløp bli justert i ettertid.

- For å ha ledningen liggende på privat grunn (jordbruksareal) utbetales en engangserstatning for klausulering av areal på kr. 12.,- pr. lm ledning. Det blir ingen kummer på strekningen utover de som finnes i dag.
- Det utbetales ingen erstatning for avlingsskade da traseen ligger på udyrket mark.

Erstatningen blir da følgende:

Klausulering av område	12 x 185 =	kr. 2.220
SUM		kr. 2.220

Beløpet utbetales snarest etter at avtalen er undertegnet av begge parter.

Dersom grunneier påføres avlingstap som følge av ettervirkningene fra anlegget utover den erstatningen som er gitt gjennom denne avtalen, skal skadene erstattes. Dersom det ikke oppnås enighet mellom kommunen og grunneieren om årsaksforhold eller skadens omfang, avgjøres saken av fagkyndig person fra landbruksforvaltningen i kommunen eller eventuelt ved skjønn.

Gravearbeidet skal utføres slik at de ulike lagdelinger i jordsmonnet i størst mulig grad tilbakeføres som før, og det skal ikke tilføres matjord utenfra uten at dette avtales med grunneieren på forhånd.
Matjorda må legges tilbake i samråd med grunneier/driver da dette har stor betydning for avling i vekstsesongen.

Anleggsarbeidet skal fortrinnsvis utføres etter innhøstingen. Dersom dette ikke lar seg gjøre, tilstrebes å gjennomføre arbeidet under vær- og føreforhold som medfører minst mulig skade. Det skal fortrinnsvis benyttes anleggsutstyr med lavt marktrykk.

Det er uklart hvordan eksisterende drenssystem er lagt, og dette må derfor registreres i forbindelse med gravearbeidene. Utbedring av eksisterende drensledninger og/eller legging av nytt i gravetraseen gjøres i samråd med grunneier og Landbrukskontoret.

~~Eksempel på grunneieravtale – ledninger på dyrka mark~~

Eventuelt fremtidige skader som skyldes ledningsbrudd eller lignende skal utbedres av kommunen. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden, må den erstattes. Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene om erstatningens størrelse, henvises til skjønn. Skader på dreneringssystemet eller andre ledningssystem som måtte dukke opp i ettertid og som skyldes anleggsarbeidene, skal utbedres umiddelbart uten kostnad for grunneieren.

Tønsberg kommune gis rett til å etterse og vedlikeholde ledningene. Vedlikeholdet skal utføres slik at det ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. Ved eventuell skade på overflaten f. eks. ved oppgraving, må kommunen sørge for istandsetting og erstatning for dette.

Klausulering av aktivitet langs ledningstraseen
Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere ledningen enn 4 m på hver side, regnet fra senter rør. Det må ikke foretas større terrengmessige arbeider som vanskeliggjør tilgjengeligheten til ledningen eller utsetter denne for uakseptabelt trykk, frost eller annen skade. Før bygge/anleggsarbeider igangsettes nærmere ledningen enn 10 m, skal kommunen underrettes skriftlig for å kunne påvise klausulert belte. Likeledes må kommunen varsles dersom grunneieren skal foreta grøftearbeider i dette beltet.

Dersom det i framtida skal iverksettes større prosjekt som nydyrking, planering, vegbygging, utbygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører vannledningen, må dette tas opp med kommunen i god tid på forhånd.
Kommunen plikter i slike tilfeller å innlede forhandlinger med sikte på å flytte traseen.
Dersom det ikke oppnås enighet om dette, skal saken avgjøres ved skjønn.

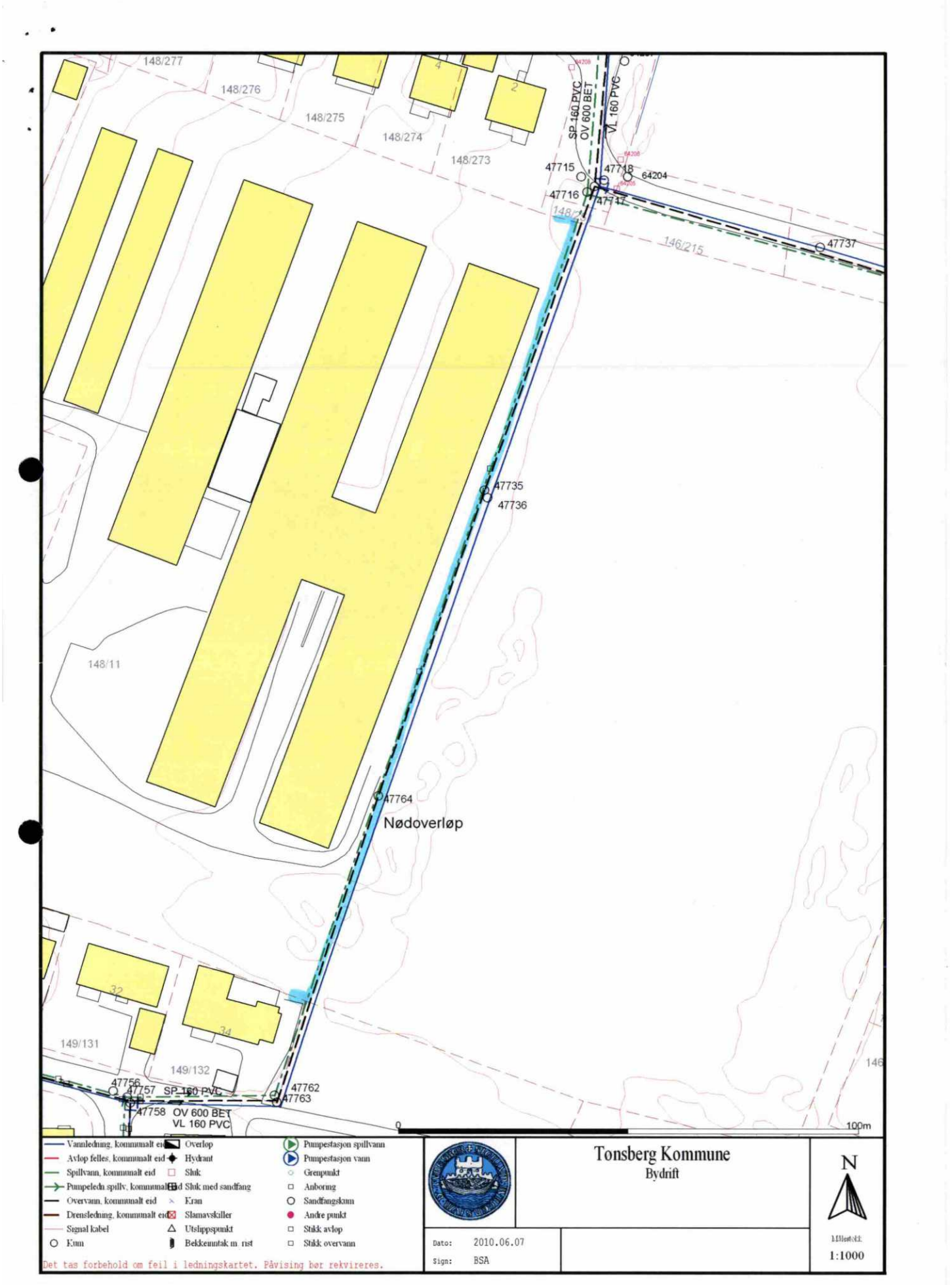
Avtalen foreligger i to eks.

Sandeåsen, den 14.06.10 — Kjell H Skjold
Sign. grunneier
190156 [redacted]

TØNSBERG, den 16.06.2010
Sign. Tønsberg kommune

Org.nr. 950 611 839
TØNSBERG KOMMUNE
BYDRIFT

F:\800 Teknisk\820 Bydrift\Prosjekt\C. Prosjekt som pågår\65342 Sandeveien ved gartneriet VA renovering\Brev og avtaler\E. Eksempel avtale - ledn. på udyrka mark.doc


148/277
148/276
148/275
148/274
148/273
SP 160 PVC
OV 600 BET
VL 160 PVC
47715
47718
64204
47716
47717
146/215
47737
47735
47736
148/11
47764
Nødoverløp
32
34
149/131
149/132
47756
47757
SP 160 PVC
47762
47763
47758
OV 600 BET
VL 160 PVC
0
100m
Vannledning, kommunalt eid
Avløp felles, kommunalt eid
Spillvann, kommunalt eid
Pumpeledn spillv, kommunalt eid
Overvann, kommunalt eid
Drensledning, kommunalt eid
Signal kabel
Kum
Overløp
Hydrant
Sluk
Sluk med sandfang
Kran
Slamavskiller
Utslippspunkt
Bekkeuntak m. rist
Pumpestasjon spillvann
Pumpestasjon vann
Grenpunkt
Anboring
Sandfangskum
Andre punkt
Stikk avløp
Stikk overvann
Det tas forbehold om feil i ledningskartet. Påvising bør rekvireres.
Tonsberg Kommune
Bydrift
N
Dato: 2010.06.07
Sign: BSA
1:1000

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00130740	08.01.2026	13260002

Ident
2015/16107/200

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

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Jan Freddy Hovland	
Adresse:	
Sandeveien 33	
Postnummer: 3150	Poststed: Tolvsrød
Fødselsnr./Org.nr. 020970[redacted]	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 16107 Tinglyst: 08.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kirsti H. Skjold	190156[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	148	11		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704	Tønsberg	148	16		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
15/12-14	Kirsti Holsæd Skjold

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

VEIRETT SANDEVEIEN

Eiendommen 148/16 sikres herved kjøre- og ankomstrettighet over eiendommen 148/11 ved å benytte Sandeveien (privat del) som går gjennom eiendommen 148/11.

Videre gis eiendommen 148/16 rett til å ha kjøre- og ankomstrettighet for inntil 2 boliger og 2 inn/utkjøringer fra eiendommen.

Rettigheten følger eiendommen og følger ikke eier.

Ved etablering av ny ankomst gjennom utvikling av eiendommen 148/11 bortfaller ankomstrettigheten gjennom Sandeveien (privat del).
Øvrig rettighet består.

FOR JZP EIENDOM AS ORG 988294473 SAMTYKKER JEG I TINGLYSNING AV DETTE DOKUMENTET.

DATO 6/1-2015 JON FJELD

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

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

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tolvsrød 15/12-14	Kirsti Holsæd Skjødt

Noter:

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

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00130742	08.01.2026	13260002

Ident
2019/1014009/200

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

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

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602577535
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915812198	SANDEÅSEN BOLIGUTVIKLING AS		Kirkeveien 213, 3140 NØTTERØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	148	1124

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	148	1124	0	1	96 / 1146	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	148	1124	0	2	96 / 1146	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	148	1124	0	3	96 / 1146	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	148	1124	0	4	96 / 1146	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	148	1124	0	5	89 / 1146	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	148	1124	0	6	89 / 1146	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	148	1124	0	7	73 / 1146	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	148	1124	0	8	73 / 1146	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	148	1124	0	9	73 / 1146	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	148	1124	0	10	73 / 1146	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	148	1124	0	11	73 / 1146	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	148	1124	0	12	73 / 1146	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	148	1124	0	13	73 / 1146	Boligseksjon	Ja	Ja
0704	148	1124	0	14	73 / 1146	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1014009 Tinglyst: 02.09.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1014009/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30
Side 1 av 16

1316425.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TØNSBERG	Pb 2410, 3104 Tbg	Britt Jorunn Nøss

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
EVENTYRHUS AS	964901201	DAG@EVENTYRHUS.NO	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
KIRKEVEIEN 213	3140	NØTTERØY	92088840

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0704	TØNSBERG	148	1124	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915 812 198	SANDEÅSEN BOLIGUTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	96	BG	13	B	73	BG	25				37				49			
2	B	96	B	14	B	73	B	26				38				50			
3	B	96	BG	15				27				39				51			
4	B	96	B	16				28				40				52			
5	B	89	BG	17				29				41				53			
6	B	89	B	18				30				42				54			
7	B	73	BG	19				31				43				55			
8	B	73	B	20				32				44				56			
9	B	73	BG	21				33				45				57			
10	B	73	B	22				34				46				58			
11	B	73	BG	23				35				47				59			
12	B	73	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		1146				Nevner =		1146											

Dato	Innsenderens underskrift
180619	

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
180619	

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
TBG 18/6-19		JON FJELD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg 18/6-19		DAGA I. TENOLD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

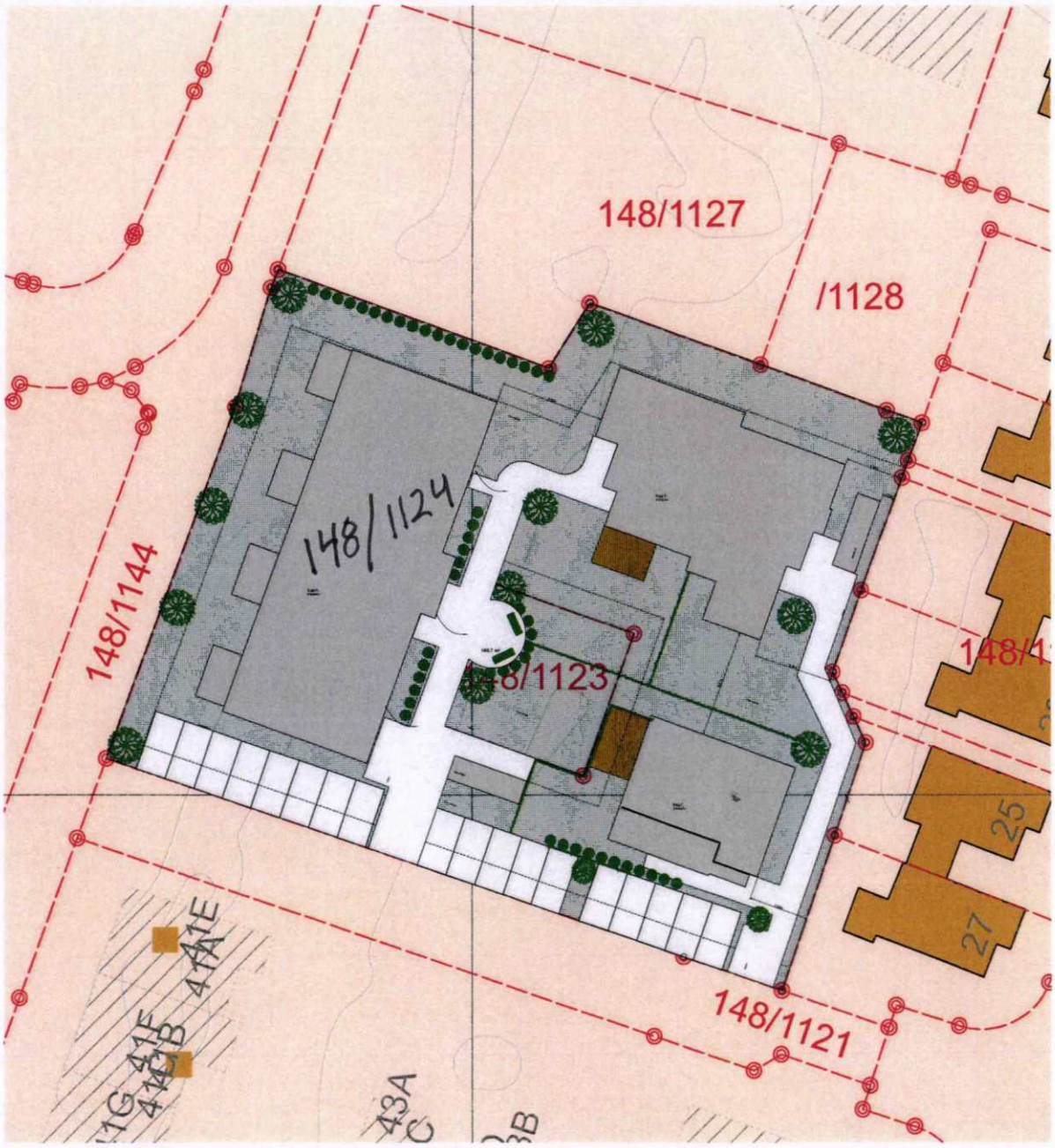
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

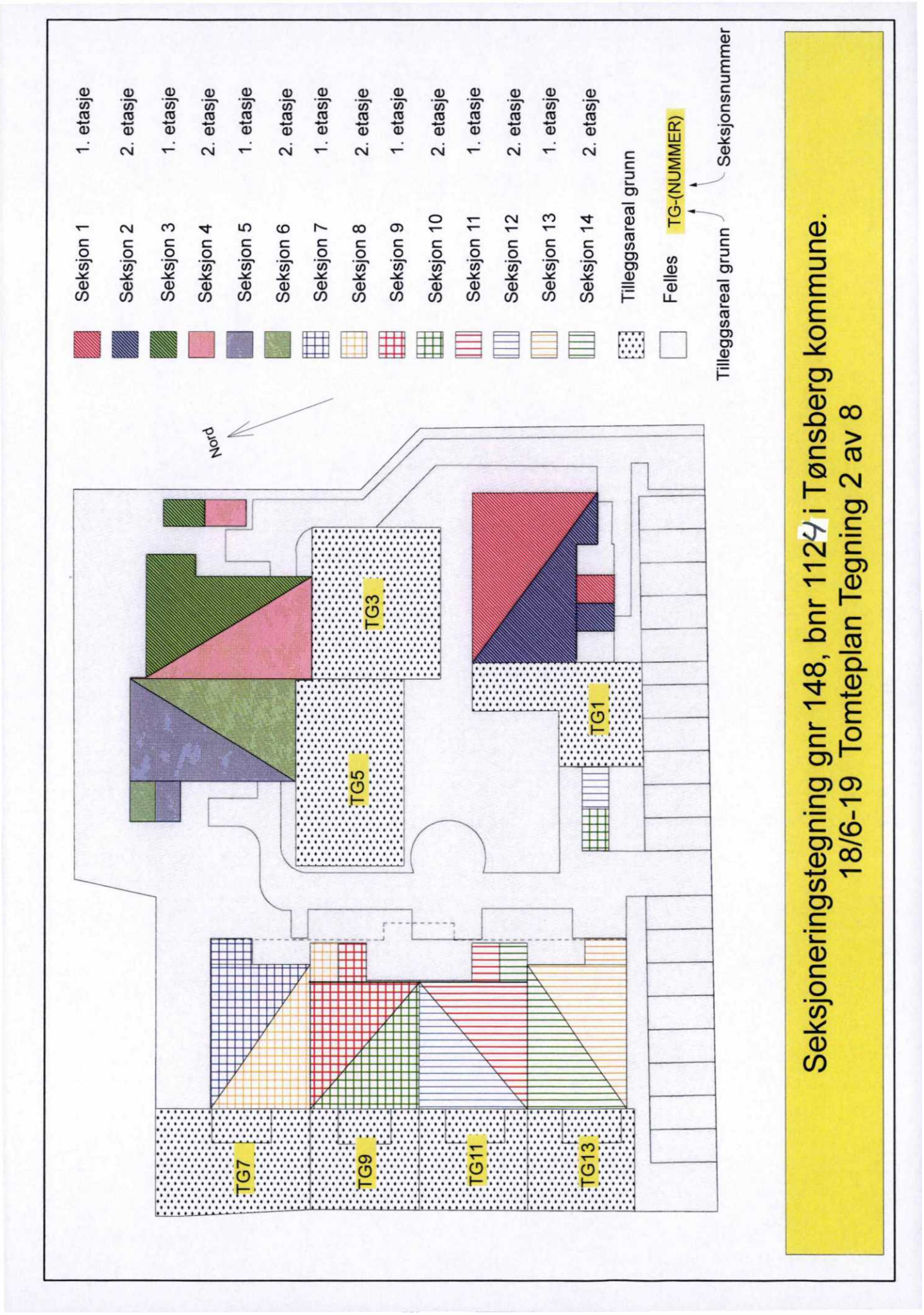
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0704	TØNSBERG	148	1124	

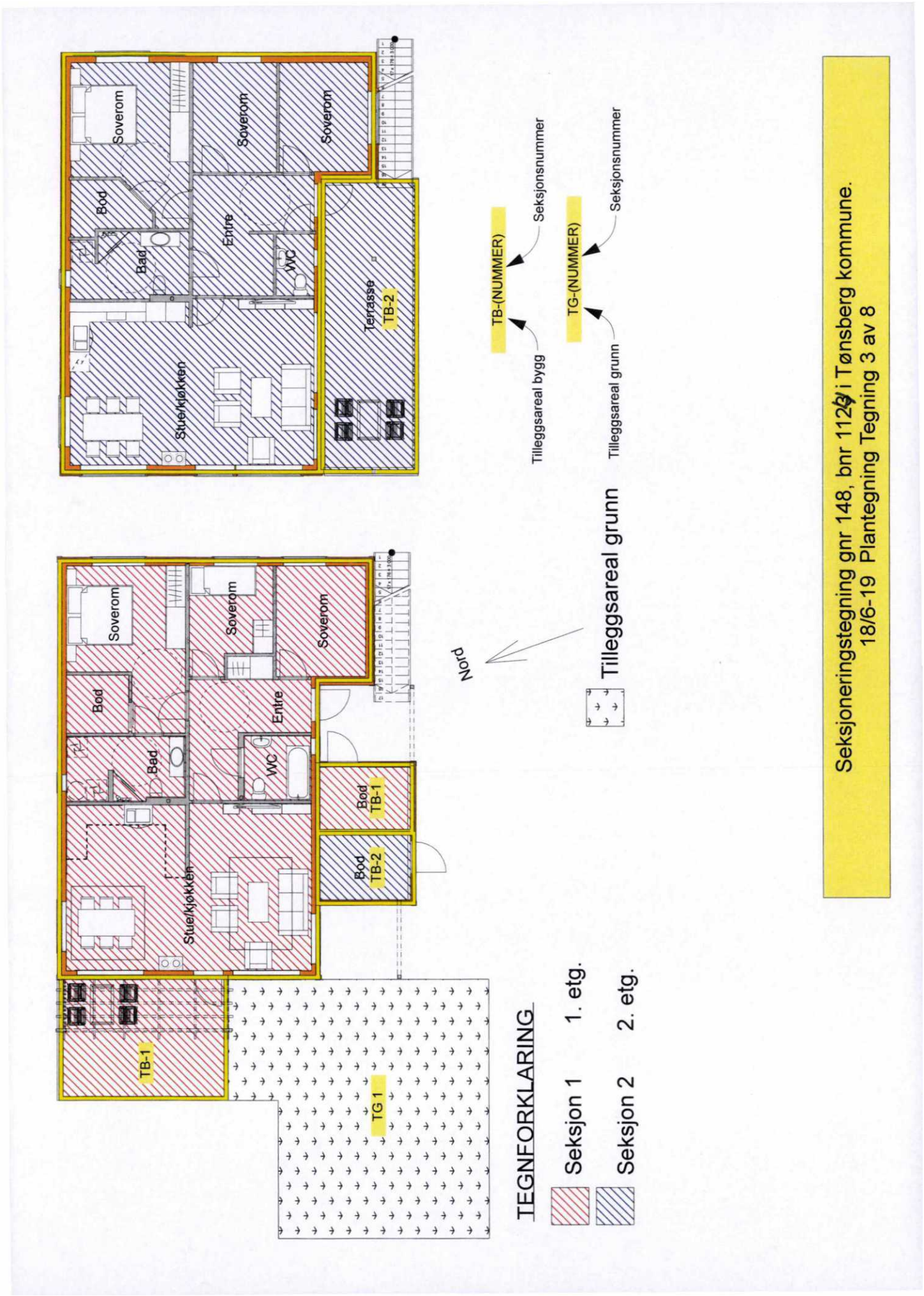
Dato	Underskrift	Stempel
13/08-19		TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG

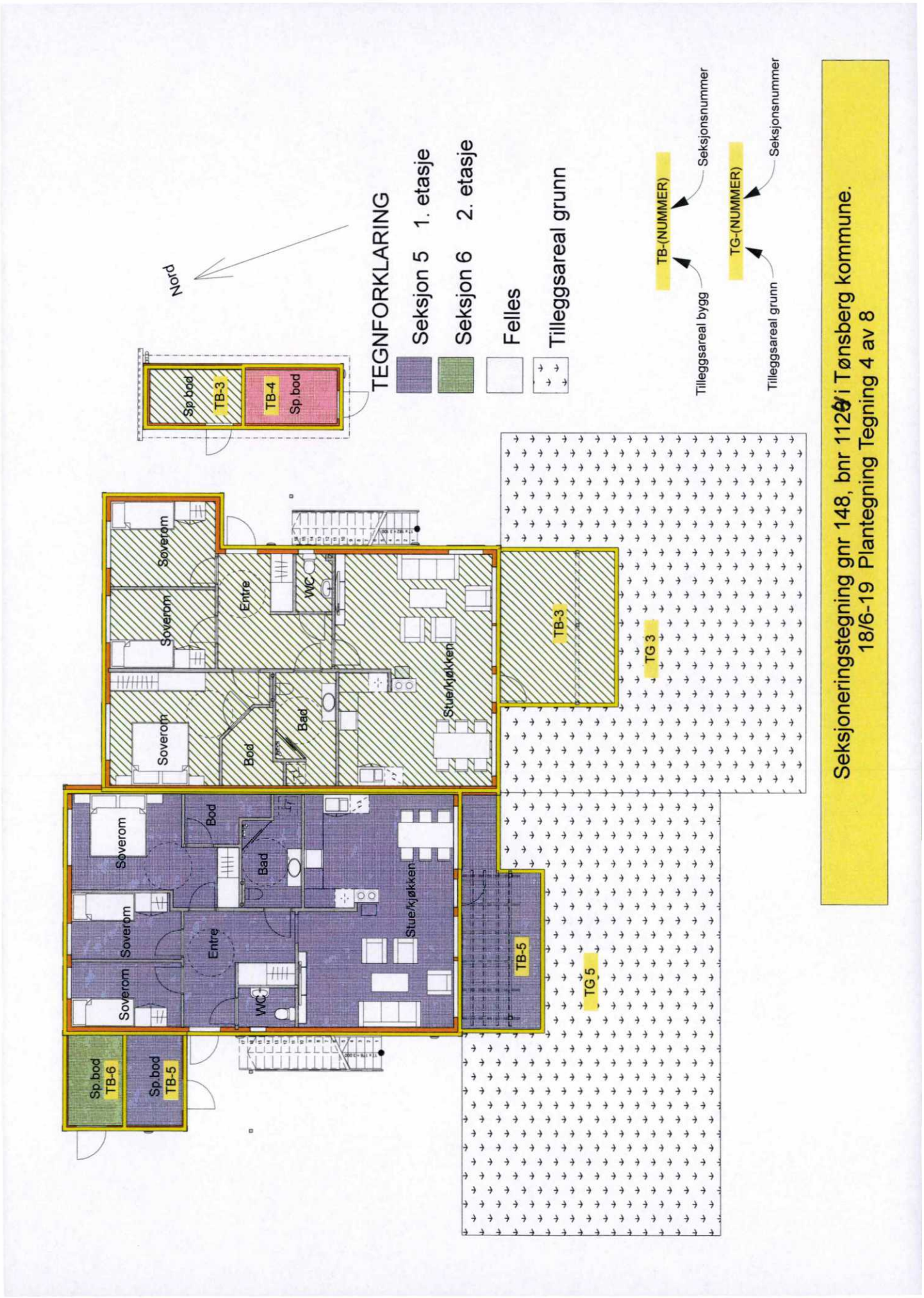
Dato	Innsenderens underskrift
150818	

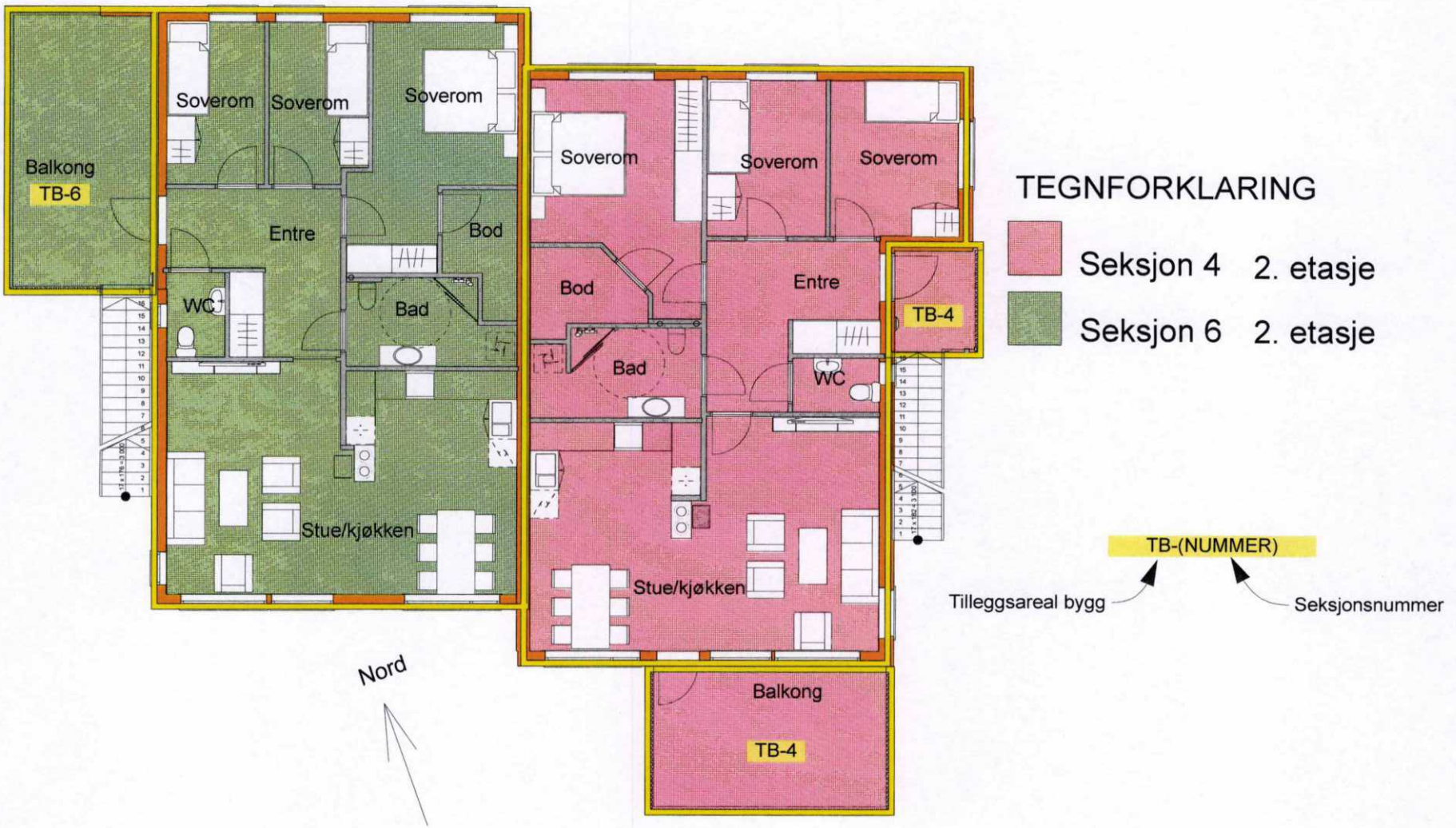


Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1129 i
Tønsberg kommune.
18/6-19 Situasjonsplan Tegning 1 av 8


Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1124 i Tønsberg kommune.
18/6-19 Tomteplan Tegning 2 av 8
Seksjon 1 1. etasje
Seksjon 2 2. etasje
Seksjon 3 1. etasje
Seksjon 4 2. etasje
Seksjon 5 1. etasje
Seksjon 6 2. etasje
Seksjon 7 1. etasje
Seksjon 8 2. etasje
Seksjon 9 1. etasje
Seksjon 10 2. etasje
Seksjon 11 1. etasje
Seksjon 12 2. etasje
Seksjon 13 1. etasje
Seksjon 14 2. etasje
Tilleggsareal grunn
Felles TG-(NUMMER)
Seksjonsnummer
Tilleggsareal grunn
Nord
TG1
TG3
TG5
TG7
TG9
TG11
TG13

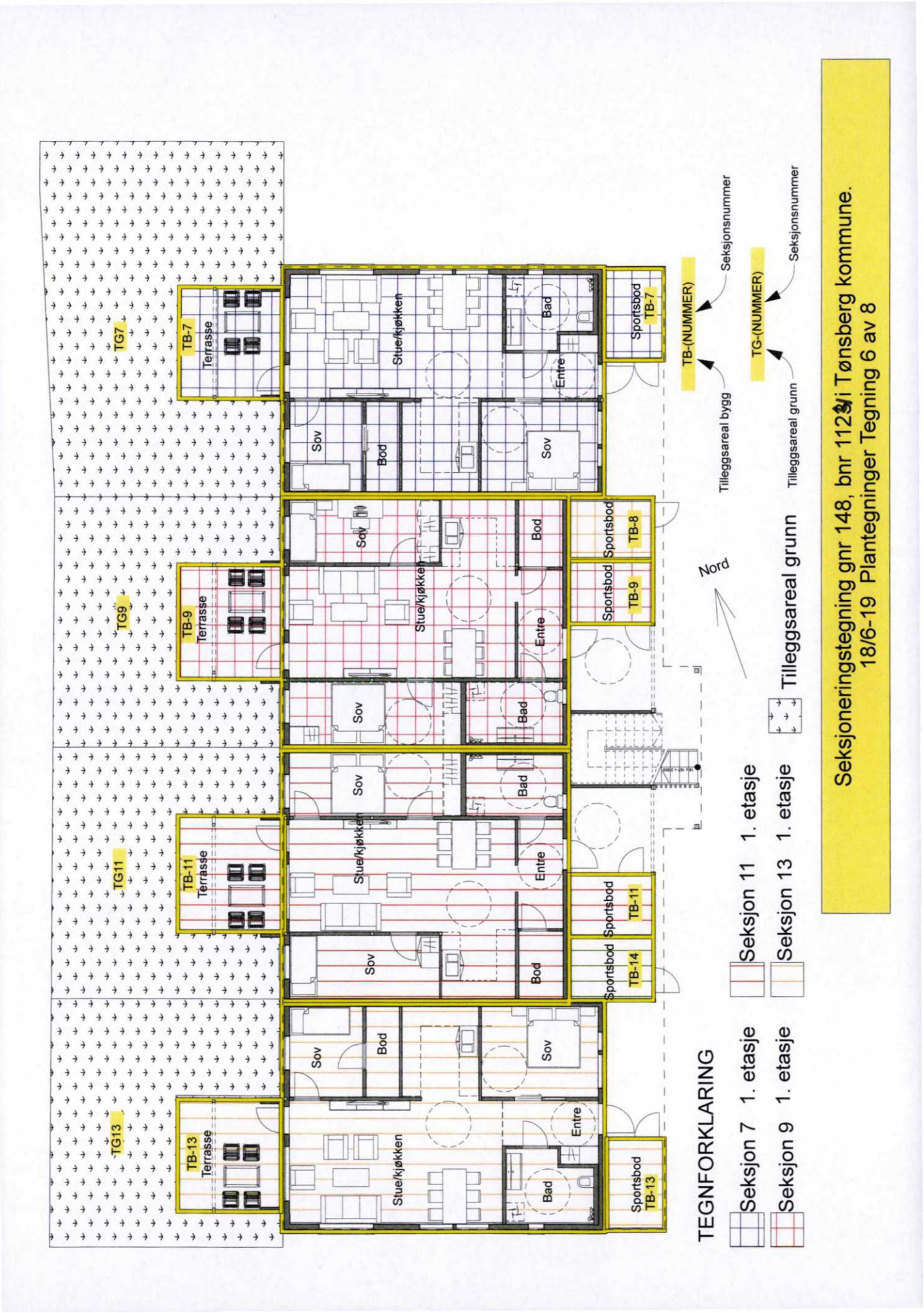

Soverom
Soverom
Soverom
Bod
Bad
Entre
WC
Stue/kjøkken
Terrasse
TB-2
TB-(NUMMER)
Seksjonsnummer
Tilleggsareal bygg
TG-(NUMMER)
Seksjonsnummer
Tilleggsareal grunn
Soverom
Soverom
Soverom
Bod
Bad
Entre
WC
Stue/kjøkken
Bod
TB-1
Bod
TB-2
Nord
Tilleggsareal grunn
TB-1
TG 1
TEGNFORKLARING
Seksjon 1 1. etg.
Seksjon 2 2. etg.
Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1129 i Tønsberg kommune.
18/6-19 Plantegning Tegning 3 av 8

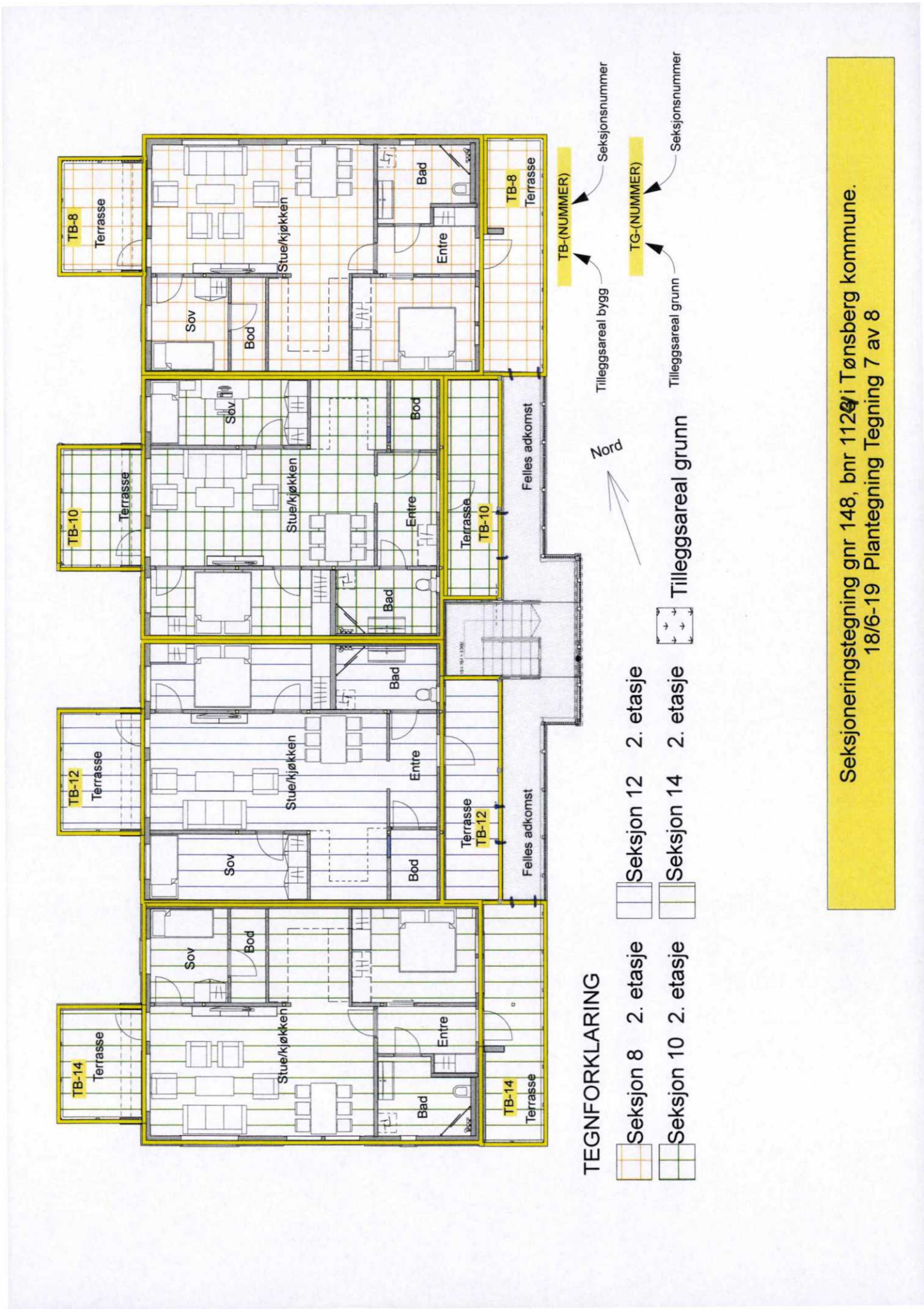

Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1126 i Tønsberg kommune.
18/6-19 Plantegning Tegning 4 av 8
TEGNFORKLARING
Seksjon 5 1. etasje
Seksjon 6 2. etasje
Felles
Tilleggsareal grunn
TB-(NUMMER)
Seksjonsnummer
Tilleggsareal bygg
TG-(NUMMER)
Seksjonsnummer
Tilleggsareal grunn
Nord
Sp.bod TB-3
TB-4 Sp.bod
Soverom
Soverom
Soverom
Entre
WC
Bod
Bad
Stue/kjøkken
TB-3
TG 3
Soverom
Soverom
Soverom
Bod
Bad
Entre
WC
Stue/kjøkken
TB-5
TG 5
Sp.bod TB-6
Sp.bod TB-5



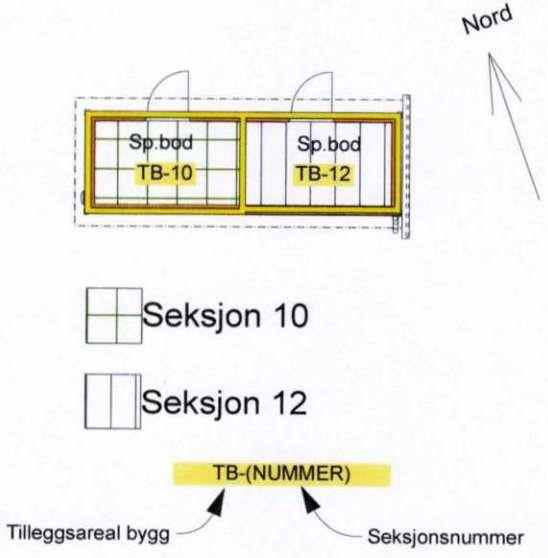
Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1129 i Tønsberg kommune.
18/6-19 Plantegning Tegning 5 av 8

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1014009/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30

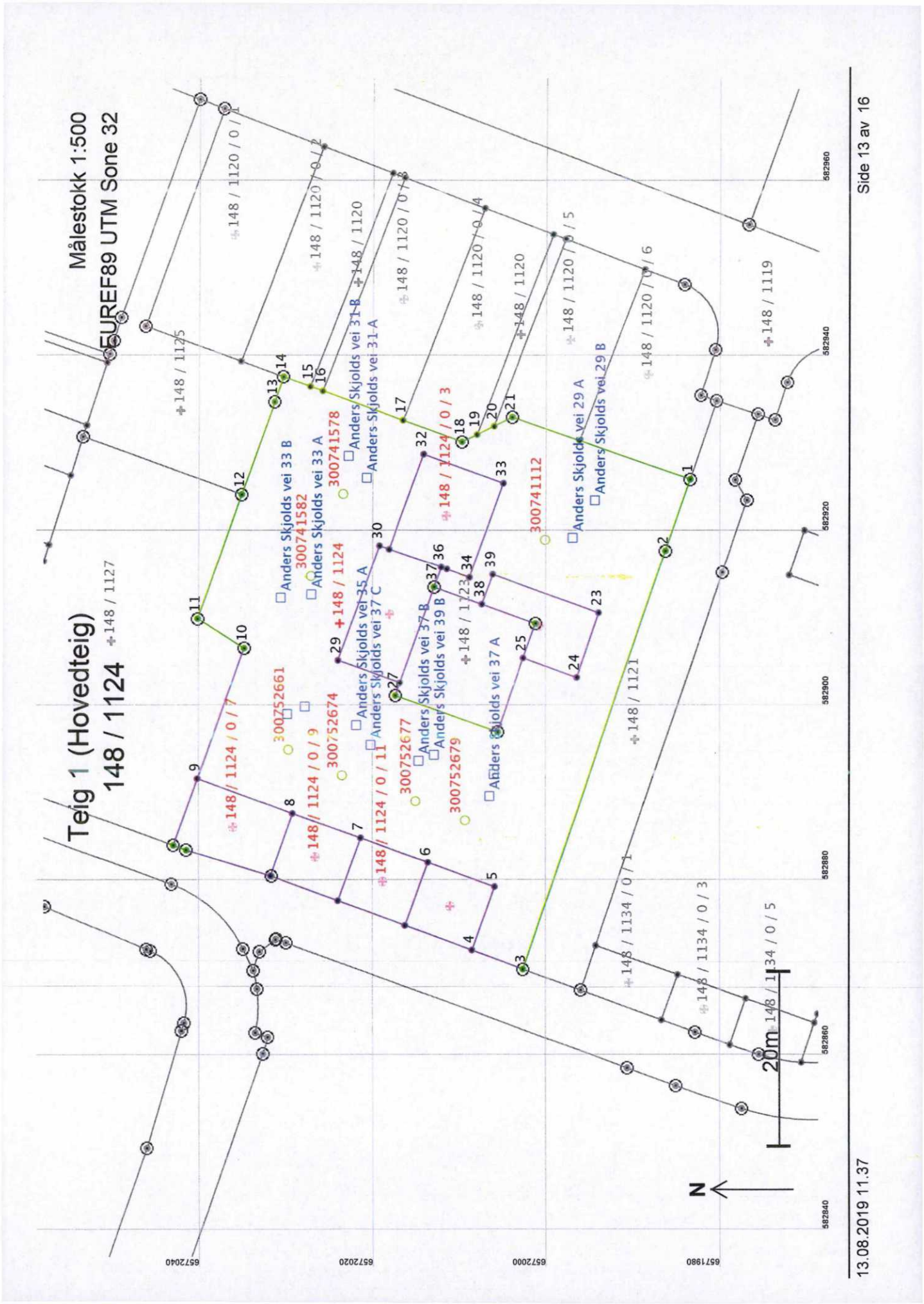

Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1123 i Tønsberg kommune.
18/6-19 Plantegninger Tegning 6 av 8
TB-(NUMMER)
Seksjonsnummer
Tilleggsareal bygg
TG-(NUMMER)
Seksjonsnummer
Tilleggsareal grunn
Nord
Tilleggsareal grunn
TEGNFORKLARING
Seksjon 7 1. etasje
Seksjon 9 1. etasje
Seksjon 11 1. etasje
Seksjon 13 1. etasje
TG7
TB-7
Terrasse
Stue/kjøkken
Sov
Bod
Bad
Entre
Sportsbod
TB-7
TG9
TB-9
Terrasse
Sportsbod
TB-8
Sportsbod
TB-9
TG11
TB-11
Terrasse
Sportsbod
TB-11
Sportsbod
TB-14
TG13
TB-13
Terrasse
Sportsbod
TB-13


Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1126 i Tønsberg kommune.
18/6-19 Plantegning Tegning 7 av 8
TEGNFORKLARING
Seksjon 8 2. etasje
Seksjon 10 2. etasje
Seksjon 12 2. etasje
Seksjon 14 2. etasje
Tilleggsareal grunn
Nord
TB-(NUMMER)
Seksjonsnummer
Tilleggsareal bygg
TG-(NUMMER)
Seksjonsnummer
Tilleggsareal grunn
TB-8
Terrasse
Sov
Bod
Stue/kjøkken
Bad
Entre
TB-10
TB-12
TB-14
Felles adkomst

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1014009/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30



Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1134 i Tønsberg kommune.
18/6-19 Plantegning Tegning 8 av 8


Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
148 / 1124
148 / 1127
Anders Skjolds vei 33 B
Anders Skjolds vei 33 A
Anders Skjolds vei 31 B
Anders Skjolds vei 31 A
Anders Skjolds vei 29 A
Anders Skjolds vei 29 B
Anders Skjolds vei 35 A
Anders Skjolds vei 37 C
Anders Skjolds vei 37 B
Anders Skjolds vei 39 B
Anders Skjolds vei 37 A
300741582
300741578
300741112
300752661
300752674
300752677
300752679
148 / 1124 / 0 / 7
148 / 1124 / 0 / 9
148 / 1124 / 0 / 11
148 / 1124 / 0 / 3
148 / 1120 / 0 / 1
148 / 1120 / 0 / 2
148 / 1120 / 0 / 4
148 / 1120 / 0 / 5
148 / 1120 / 0 / 6
148 / 1120
148 / 1119
148 / 1125
148 / 1123
148 / 1121
148 / 1134 / 0 / 1
148 / 1134 / 0 / 3
148 / 1134 / 0 / 5
N
20m
13.08.2019 11.37
Side 13 av 16

Areal og koordinater

Areal: 1 854,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6572024 **Øst:** 582909

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6571983,92	582925,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,63	Ikke hjelpelinje			
2	6571986,71	582917,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			50,54	Ikke hjelpelinje			
3	6572003,04	582869,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,32	Ikke hjelpelinje			
4	6572008,97	582871,89	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			7,70	Ikke hjelpelinje			
5	6572006,36	582879,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			8,15	Ikke hjelpelinje			
6	6572014,03	582881,90	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			8,25	Ikke hjelpelinje			
7	6572021,79	582884,70	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			8,25	Ikke hjelpelinje			
8	6572029,54	582887,51	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			11,69	Ikke hjelpelinje			
9	6572040,54	582891,48	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			15,86	Ikke hjelpelinje			
10	6572035,14	582906,39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			6,35	Ikke hjelpelinje			
11	6572040,52	582909,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			15,08	Ikke hjelpelinje			
12	6572035,46	582923,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			11,22	Ikke hjelpelinje			
13	6572031,70	582934,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,05	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1014009/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30

Side 14 av 16

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6572030,68	582937,41	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			3,29	Ikke hjelpelinje			
15	6572027,58	582936,29	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,50	Ikke hjelpelinje			
16	6572026,17	582935,78	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,84	Ikke hjelpelinje			
17	6572016,92	582932,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,19	Ikke hjelpelinje			
18	6572010,16	582929,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,89	Ikke hjelpelinje			
19	6572008,46	582930,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,19	Ikke hjelpelinje			
20	6572006,49	582931,76	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,39	Ikke hjelpelinje			
21	6572004,34	582932,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			8,10	Ikke hjelpelinje			
22	6571996,69	582930,14	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,52	Ikke hjelpelinje			

Grensepunkt / Grenselinje **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
23	6571994,39	582910,46	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			7,84	Ikke hjelpelinje			
24	6571996,92	582903,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			6,49	Ikke hjelpelinje			
25	6572003,01	582905,27	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			8,96	Ikke hjelpelinje			
26	6572006,00	582896,82	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			12,43	Ikke hjelpelinje			
27	6572017,72	582900,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			1,54	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1014009/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
28	6572017,21	582902,42	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			7,60	Ikke hjelpelinje			
29	6572024,35	582905,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			13,95	Ikke hjelpelinje			
30	6572019,62	582918,13	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			1,20	Ikke hjelpelinje			
31	6572018,49	582917,72	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			11,54	Ikke hjelpelinje			
32	6572014,57	582928,57	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			9,76	Ikke hjelpelinje			
33	6572005,39	582925,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			11,44	Ikke hjelpelinje			
34	6572009,27	582914,50	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			2,77	Ikke hjelpelinje			
35	6572011,88	582915,44	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			0,69	Ikke hjelpelinje			
36	6572012,53	582915,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			2,44	Ikke hjelpelinje			
37	6572013,34	582913,37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			5,83	Ikke hjelpelinje			
38	6572007,85	582911,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			3,64	Ikke hjelpelinje			
39	6572006,60	582914,84	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	50	
			12,97	Ikke hjelpelinje			

Denne matrikkelenheten har andel i følgende fellesareal: 0704 - 148 / 1121
Det vises til egne matrikkelbrev for disse fellesarealene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1014009/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 09:30

Side 16 av 16

Anders Skjolds vei 37D

Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.... 90 elever, 9 klasser	20 min 1.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	17 min 1.5 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	6 min 2.9 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	11 min 4.1 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Beles vei Fenris vei Linje 118	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

BARNEHAGER

Sandeåsen barnehage (0-5 år) 163 barn	6 min 0.5 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 0.8 km
Presterød barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Olsrød Park	8 min
Kiwi Gauterød	9 min

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

VARER/TJENESTER

Olsrød senter	7 min
Boots apotek Olsrød	8 min
Tønsberg Vinmonopol	10 min

SPORT

Ballbinge Sandeåsen Skole	6 min
Sandåsen skole	7 min
Level treningssenter	8 min
SPREK Fritid Tønsberg	12 min

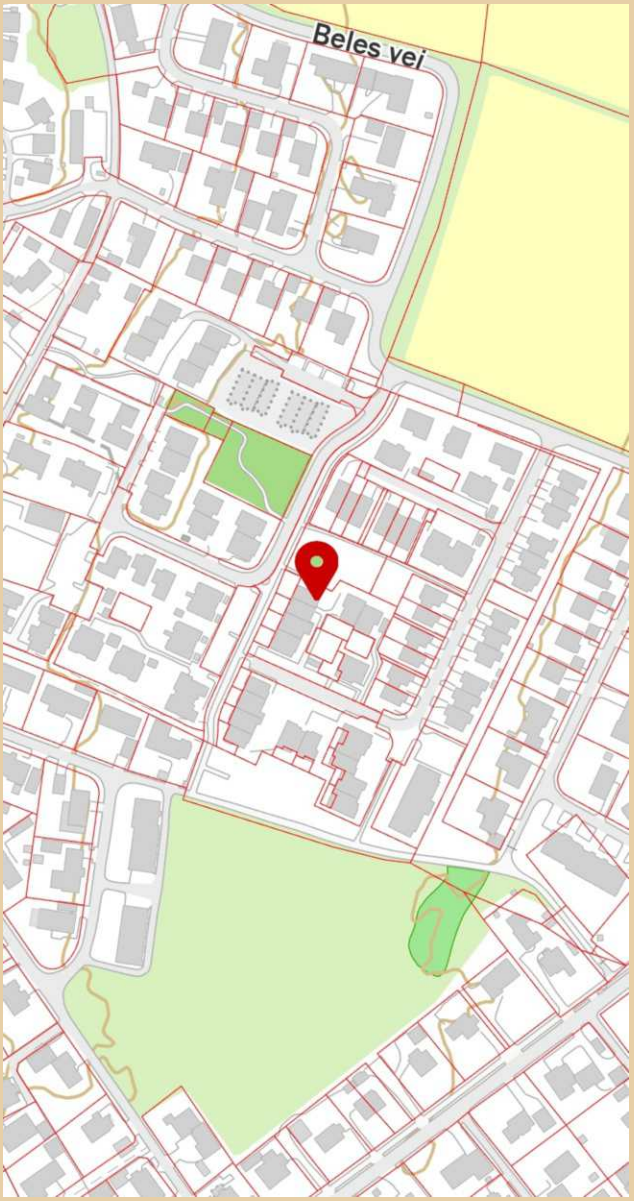
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Anders Skjolds vei 37D, 3150 Tolvsrød
Gnr. 148, Bnr. 1124, Snr. 8, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Christoffer Janås Fischer

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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