



aktiv.

Gauterødveien 139A, 3114 TØNSBERG

**Lys og velholdt 3-roms leilighet på ett plan – terrasse, hage, carport og elbillader.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

**Mobil** 909 82 998

**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 92 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 742 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 071,-  
**Selger:** Elise Brubak Mathisen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 71/76 kvm  
**Tomtstr.:** 50 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 147, bnr. 348  
**Snr.** 25  
**Oppdragsnr.:** 1312260022

# Lys og velholdt 3-roms leilighet på ett plan – terrasse, hage, carport og elbillader.

Denne fine leiligheten på Gauterød fremstår med lite bruksslitasje, delikate farger og en praktisk planløsning. Her bor du enkelt og komfortabelt, enten du er førstegangskjøper, ønsker en mellomlanding, eller ser etter en leilighet med alt på ett plan.

Leiligheten har en hyggelig entré, to gode soverom, helfliset bad med varmekabler, samt en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater mot hagen. Kjøkkenet har pen innredning, integrerte hvitevarer og en praktisk kjøkkenøy med plass til barstoler.

Fra stuen er det utgang til terrasse og hage, som gir en flott forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. I tillegg medfølger både innvendig og utvendig bod, samt egen carport med montert elbil-lader.

En innbydende og leilighet som passer for mange livsfaser.



# Innhold

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                | 2   |
| Om eiendommen .....                    | 4   |
| Tilstandsrapport .....                 | 42  |
| Energiattest .....                     | 59  |
| Egenerklæring .....                    | 64  |
| Infoskriv fra forr.fører .....         | 67  |
| Protokoller og årsmøte .....           | 69  |
| Vedtekter .....                        | 91  |
| Husordensregler .....                  | 105 |
| Reguleringsbestemmesler med akrt. .... | 112 |
| Ferdigattest .....                     | 118 |
| Byggemeldte tegninger .....            | 120 |
| Servitutter .....                      | 126 |
| Nabolagsprofil .....                   | 148 |
| Budskjema .....                        | 156 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 30 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Entré: 3,6 m<sup>2</sup>

Gang: 5,7 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 10,5 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 7 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 4,9 m<sup>2</sup>

Bod: 4,1 m<sup>2</sup>

Stue: 20,2 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 10,9 m<sup>2</sup>

Byggetegninger

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

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

50 kvm



### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. I tillegg disponerer i følge seksjoneringen denne leiligheten en egen hage utenfor leiligheten med overbygget terrasse og hage med plen og hekk. Her er det mange muligheter for deg som er glad i blomster og har grønne fingre. Tomtestørrelsen på fellestomten er 15135,20 kvm.

Utbygger er Trysilhus Sameiet fester tomt av Liv og Tor Ivar Eilerås. Festekontrakten er tinglyst 06.11.2018. Festeavgiften reguleres hvert 10 år.

Fstekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger fint til på Gauterød med gangavstand til butikk og bussforbindelser. Sykkelvstand til Tønsberg sentrum.

Det er mange flotte turområder like utenfor døren. Kun få minutter kjøretur unna finner du strand og sjø. Da finner man bl.a idylliske Ringshaugstranda. Et yndet badested om sommeren både for fastboende, men også sommerturistene. Lang sanstrand med langgrunt som passer for barnefamilier eller den lokale seilbrettklubben som buker stranden hele året flittig. På sommeren er det kiosk som selger bl.a is til varme kropper i feriemodus.

Det er flere fine lekeplasser i området for både de minste og litt større barn, mens sandvolleyballbanen trekker folk i det fine været.

Det finnes mange flotte turområder både rett utenfor døren eller i omkringliggende områder. Om man har båt er det aldri feil med en tur i Tønsberg-skjærgården.

På Tolvsrød og Olsrød finner man flere butikker og detaljhandel, samt matbutikker, apotek mm. På Olsrødsenteret ligger også Level treningssenter med badeland og spaavdeling.

Kun ca. 10 minutter med bil inn til Tønsberg sentrum hvor man finner de fleste servicetilbud man trenger. Her kan man tusle langs brygga og nyte livet, sette seg ned på en av byens mange restauranter eller ta en tur på Slottsfjell og nyte byens historie og utsikt.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

Sandeåsen skole (1-7 kl.) ca 1.6 km

Presterød skole (1-7 kl.) ca 1.7 km  
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca 2.7 km  
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) ca 2.6 km  
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) ca 3.1 km  
Slottsfjellet videregående Steinerskole ca 4.6 km  
Færder videregående skole ca 5.4 km

#### Barnehager:

Ilebrekke barnehage (1-5 år) ca 1.3 km  
Fyllpå barnehage (1-5 år) ca 1.5 km  
Sandeåsen barnehage (0-5 år) ca 1.7 km

#### Offentlig kommunikasjon

Buss i Granheimveien (Linje 01, N01) ca 0.2 km  
Tønsberg stasjon ca 4.3 km  
Sandefjord lufthavn Torp ca 28 min med bil.

#### Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

#### Type rapport

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Selveierleilighet i 1. etasje, i rekkebolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur, oppført i 2020.

Leiligheten skal derfor være oppført iht. datidens byggeforskrifter, TEK-17. Det medfølger parkeringsplass i carportrekke med elbillader.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Rekkehus - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende

kledningsbord. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass. Delvis overbygget terrasse på 22 m² med utgang fra stue i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Stående malte rekkverkspiler. Overbygget inngangsparti på 8 m². Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående malte rekkverkspiler. Fellesdeler og bygningsdeler, som

yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

#### INNVENDIG

Gulver har klikkvinyl i entré. Øvrige gulv dekket med 3-stavs parkett. Vegger har malte plater. Tak har malte plater.

Isolerte gulver av betong på grusmasser. Det er innvendige malte glatte dører.

#### VÅTROM

Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendig tak med downlights. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det var heller ikke tegn til fukt fra bod.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Frittstående kjøøl/fryseskap. Det er montert Quooker kokende vann-bereder under kjøkkenbenk. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i bod. Balansert ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.

Leiligheten varmes opp av strøm. Veggmonterte panelovner i stue, kjøkken og begge soverom. Termostatstyrte varmekabler på bad og i entré. Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

#### TOMTEFORHOLD

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er begrenset krav til

drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle. Ingen setning registrert. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen

#### TG2

##### Overflater - 2

Det er registrert spekk og løsnet sparkel/tape i hjørne. Forholdet vurderes å være relatert til bevegelser.

Konsekvens/tiltak: Lokalt utbedringsarbeid med ny sparkel og overflatebehandling anbefales.

#### TGIU

##### Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.03.2026 av Olav R. Kvilhaug for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Innhold**

Boligen går over et plan og inneholder følgende rom: entré, gang, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom og bod, stue/kjøkken.

Bod på 5 kvm.

### **Standard**

På attraktive Gauterød finner du denne lyse og fine leiligheten som fremstår med lite bruksslitasje, delikate fargevalg og en gjennomført, pen innredning. Her ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag – enten du er førstegangskjøper, ønsker en praktisk mellomlanding, eller drømmer om en lettere tilværelse på ett plan. Dette er en leilighet som passer for mange livsfaser.

Allerede i entréen blir du møtt av et hyggelig førsteinntrykk, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg skoene. Videre leder gangen deg til leilighetens øvrige

rom, og her er det også god plass til en kommode eller annen møblering som både er praktisk og gjør det enkelt å sette et personlig preg på hjemmet.

Badet er helfliset i nøytrale og tidløse farger, og holder en pen standard med dusjnisje med dusjvegg, vegghengt toalett og servant med tilhørende innredning og god skaplass. Varmekabler i gulvet sørger for ekstra komfort og en lun start på dagen.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og stor garderobe, mens det andre soverommet egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det også montert flere overskap som gir smart og plassbesparende oppbevaring.

Oppholdsrommet er lyst og trivelig, med store vindusflater vendt mot hagen som slipper inn rikelig med dagslys. Den praktiske L-formen mellom stue, spisestue og kjøkken gjør rommet enkelt å møblere og skaper en naturlig flyt i boligen. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. På sommerstid utvides oppholdsarealet ytterligere når du kan åpne døren ut til terrassen og hagen – perfekt for rolige morgener, hyggelige middager eller avslappende ettermiddager i solen.

Kjøkkenet har pen innredning og rikelig med skaplass, og de integrerte hvitevarene som følger med salget gjør hverdagen både praktisk og stilren. Kjøkkenøyen blir et naturlig samlingspunkt, med plass til barstoler og hyggelige samtaler over en kopp kaffe eller en rask frokost.

I tillegg byr leiligheten på både innvendig og utvendig bod, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Rett utenfor leiligheten disponerer du egen carport, og her er det også montert elbillader – en ekstra komfort i hverdagen.

Dette er en gjennomført og lettstelt leilighet med gode kvaliteter, fine uteområder og en planløsning som gjør det enkelt å trives. En bolig det er lett å føle seg hjemme i fra første stund.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det medfølger parkeringsplass i carportrekke med elbillader.

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdel til sin seksjon. Dette fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for 100 % av plassene. Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for tilkobling av ladepunkt. Det vil/kan bli tillegg i fellesutgifter for seksjonseiere med ladepunkt til el bil.

4 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

Gjester og andre besøkende kan parkere på avsatte gjesteplasser. Plassene kan benyttes i inntil 3 døgn. Parkering utover dette skal gjøres etter avtale med styret. Ved parkering utover 24 timer skald det legges gyldig parkeringsbevis godt synlig i frontruten.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 7247722

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp av strøm.

Veggmonterte panelovner i stue, kjøkken og begge soverom.

Termostatstyrte varmekabler på bad og i entré.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert av takstmann.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.



### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen selv om det er huket av ja i egenerklæringsskjema. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 650 000

### Omkostninger kjøper

3 650 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

91 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

92 640 (Omkostninger totalt)

104 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 742 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 754 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 757 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 299 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 067 420 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 269 678 for år 2024

### **Andre utgifter**

For å bidra til å sikre sameiets fremtidige utgifter ifm drift og vedlikehold, vil det innkalles ekstra kapital pr. seksjon. Dvs at det innkalles 1 måneds ekstra fellesutgift pr år i fem år. Første innkalling var 1/7-2025.

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## **Boenheten**

### **Eierbrøk**

71/4624

### **Felleskostnader inkluderer**

Herav:

Felleskostnader variabel kr. 589,-

Felleskostnader fast kr. 2 482,-

Felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold av sameiet, grunnpakke kabel-TV, felles byggforsikring og festeavgift.

For å bidra til å sikre sameiets fremtidige utgifter ifm drift og vedlikehold, vil det innkalles ekstra kapital pr. seksjon. Dvs at det innkalles 1 måneds ekstra fellesutgift pr år i fem år. Første innkalling var 1/7-2025.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 071

**Fellesgjeld pr. dato**

26.02.2026

**Andel fellesformue**

Kr 25 437

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Boligsameiet Linnomtunet;

**Organisasjonsnummer**

923314148

**Om sameiet**

Boligsameiet Linnomtunetm orgnr: 923314148 består av 48 eierseksjoner.

Styrets leder er: Anne Renate Stenbakk.

Styrets arbeid:

- Avholdt 8 styremøter i 2024, 1 ordinært årsmøte, 1 beboermøte, og 2 dugnader.
- Bruker Vibbo som digital kommunikasjonsplattform, og er avhengig av at alle holder seg oppdatert her.
- Tvistesak mot utbygger i fbm utført malingsarbeid. Utfordrende sak som har pågått siden våren 2022. Saken sendt forliksrådet, men avvist der da den var for omfattende. Flere drøftinger på om saken skulle sendes videre til rettssystemet, men ingen garanti for seier. Felles beslutning om å innkalle skjønnskomiteen i Vestfold
- Malermesterlaug. Deres vurdering var da bindende for begge parter. Befaringen utført juni'24, og utbedringen beskrevet i rapporten utført sensommer/høst 2024.
- Innhentet pristilbud fra flere på fasadevask og maling av bygningsmassen pga oppstart av nødvendig

vedlikeholdsarbeid.

- Oppfølging av HMS arbeid.
- Oppfølging av reklamasjonssaker forøvrig, og at disse utbedres. Hatt en ny befaring for å gjennomgå alle sameiets reklamasjonssaker i hht rapport fra takstmann.
- Fakturering i fbm ladeforbruk og leie av p-plass. Besparende for sameiet i fht outsourcing av jobben.

Planer for 2025:

- Påse at reklamasjoner følges opp.
- Utarbeide vedlikeholdsplan.
- Fasadevask og maling av to seksjonsrekker (A 161-165 og B 153-159).
- Kontinuerlig oppfølging av HMS arbeid.
- Avholde dugnader for å redusere utgiftene.
- Fortsatt fokus på godt samarbeid, dialog og trivsel for å skape et trygt og godt sted å bo for alle.

### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

Sameiet gikk med kr. 182 014,- i overskudd i 2024. For 2025 var det budsjettert at sameiet skulle gå med kr. 252 543,- i overskudd.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

- For å redusere både sameiets og dets eieres utgifter ønsker styret at vask/maling av carportrekker (innvendig og utvendig), rekkverk, stolper m.m legges inn under eiers vedlikeholdsansvar, og implementeres i sameiets vedtekter. Det vil si at seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde (vask og maling) av rekkverk, stolper m.m i fbm egen leilighet. Eier står selv for kostnaden på vaskemidler for nedvask hos seg selv. Sameiet står for innkjøp av vaskemidler og maling til carportrekker, samt maling til rekkverk m.m til leilighetene. Eierne står for utførelsen av arbeidet. Arbeidet skal utføres på en forsvarlig og tilfredsstillende måte. Rekkverk, stolper m.m tilhørende leiligheten skal vaskes og males i løpet av 2025 der dette ikke er gjort av nyere dato.
- Det er kun tillat bruk av gass-/elektrisk grill på terrasser/balkonger, og på fellesområder med heller/asfalt. Vis hensyn til naboer ved bruk av grill.

- På grunn av brannsikkerheten er det ikke tillatt å plassere el-installasjoner som for eksempel kjøleskap, fryseboks/skap, varmeovner o.l som er permanent tilkoblet strømnettet i utebodene. Det er heller ikke tillat å lade el-sykler o.l i uteboder, fellesboder eller i carporter.
- Mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager og kl. 23:00 og 09:00 på lør/søn og helligdager skal alle vise særlig hensyn slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.
- Plenklipping på søn-/ helligdager tillates ikke i henhold til alminnelig helligdagsfred, jf lov om helligdager.
- Lekeplassene kan benyttes på hverdager og i helger etter angitt tidspunkt:  
Mandagfredag: 08:00 – 22:00. Lørdag, søn-/ helligdager: 09:00 – 22:00.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt i sameiet under forutsetning av at de skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre en fare for andre. Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer, eller andre beboere. Se husordensregler for ytterligere regler ift dyrehold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

For å begrense sameiets utgifter innføres det dugnad vår og høst. Det åpnes også for dugnader utover dette ved behov. Styret kan sette en realistisk pris på hva det ville koste å få et firma til å gjøre hele jobben. Denne summen fordeles på alle seksjonseiere i sameiet etter samme brøk som fellesutgiftene beregnes ut i fra. De som stiller på dugnad fritas fra å betale, mens de som uteblir og ikke bidrar må betale sin andel.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 147, bruksnummer 348, seksjonsnummer 25 i Tønsberg kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/147/348/25:

06.11.2018 - Dokumentnr: 1508089 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 500 000  
Gjelder fra dato: 01/01-2019  
Tomteverdi: NOK 12 500 000  
Bestemmelser om regulering av leien  
Overført fra: Knr:3905 Gnr:147 Bnr:348 F  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

15.08.2019 - Dokumentnr: 941865 - Bestemmelse om adkomstrett og erklæring/avtale  
Gjelder feste  
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:147 Bnr:63  
Bestemmelse om felles adkomstvei og renovasjonsanlegg på gnr 417 bnr 348 snr 1-48 (dette sameiet). Det etableres på dette sameiet og gbnr 147/351 etableres felles adkomstvei som betjenes trafikk til boliger på disse matriklene og gbnr 147/348.  
Bestemmelser om opparbeidelse av vei, felles renovasjonsanlegg, vedlikehold av disse m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

15.08.2019 - Dokumentnr: 942126 - Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder feste  
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:147 Bnr:107 Snr:1-2  
Den som eier gbnr 147/107 snr 1-2 har bruksrett for tre boenheter til adkomstvei opparbeidet på gbnr 147/348 snr 1-48 (dette sameiet) som utsnitt i reguleringsplanen.  
Bestemmelser om felles opparbeidelse, vedlikehold, drift, adkomstvei m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

27.08.2019 - Dokumentnr: 992766 - Bestemmelse om veg og vann/kloakk  
Gjelder feste  
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:147 Bnr:347 Snr:1-21  
Bestemmelser for felles VA ledninger ihht hvor ledninger skal ligge, rehabilitering, ombygging, adkomst vedlikehold, ettersyn m.m. ihht VA ledningene.  
Dette sameiet og gnr. 147 bnr 347 snr 1-21 har rettigheter til å anlegge og bruke regulert felles adkomstvei som vist i servitutten. Bestemmelser om opparbeidelse, vedlikehold, m.m. ihht veien.  
Med flere bestemmelser.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

27.08.2019 - Dokumentnr: 992926 - Erklæring/avtale  
Gjelder feste  
Gjensidig rett til bruk av lekeplass og ferdsel.  
Undertegnende som hjemmelshavere og rettighetshavere til gnr 147 bnr 348 snr 1-48

(dette sameiet) og gnr. 147 bnr 347 snr 1-21 gir disse matriklene og gnr 147 bnr 351 rett til alminnelig adkomst til og bruk av lekeplassen og interne veier som vedlagt kart. Gjelder denne registerenheten med flere  
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

27.05.2019 - Dokumentnr: 598113 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 71/4624

Seksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1738828 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:147 Bnr:348 Snr:25

01.01.2024 - Dokumentnr: 405506 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:348 Snr:25

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 18.09.2023 for oppføring av 48 nye boenheter med tilhørende garasjer og uteareal. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

18.09.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

KOMMUNEPLAN:

Plan (vedtaksdato): Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024).

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: blå/grønnstruktur, boligbebyggelse-nåværende, ras-og skredfare og veg-nåværende.

GJELDENDE REGULERING:

Plannavn (vedtaksdato): Linnom boligområde (13.9.2017).

PLANID: 3905 20150114.

Reguleringsformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, fortau, grønnstruktur, lekeplass, parkeringshus/-anlegg, parkeringsplasser, uteoppholdsarealer, vei, vegetasjonsskjerm m.m.

RELATERTE PLANER:

PLANID: 56011.

Plannavn (vedtaksdato): Gauterødtunet (6.12.2000).

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

Ethvert bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker. Se sameiets vedtekter § 8 og husordensregler § 1 for mer informasjon.

Korttidsleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Det vil si utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf eierseksjonsloven § 24.

Det er mulighet til å leie ut carportplass til seksjonseiere tilhørende sameiet. Utleie skal skje etter avtale med styret. Pris avtales mellom utleier og leietaker.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og



skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kaia Hostvedt Dahle  
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner  
[kaia.dahle@aktiv.no](mailto:kaia.dahle@aktiv.no)  
Tlf: 909 82 998

### **Oppdragstaker**

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

### **Salgsoppgavedato**

05.03.2026







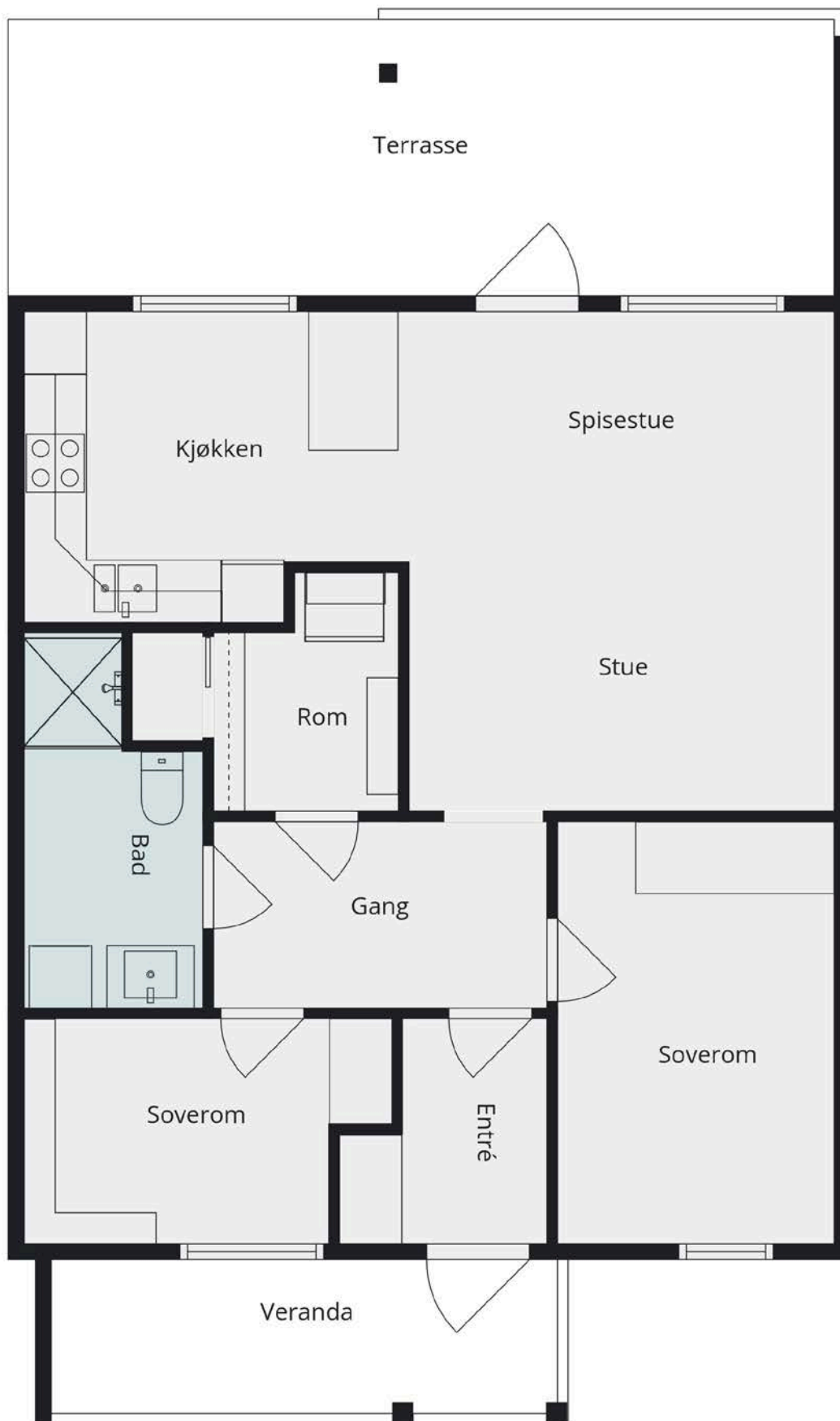










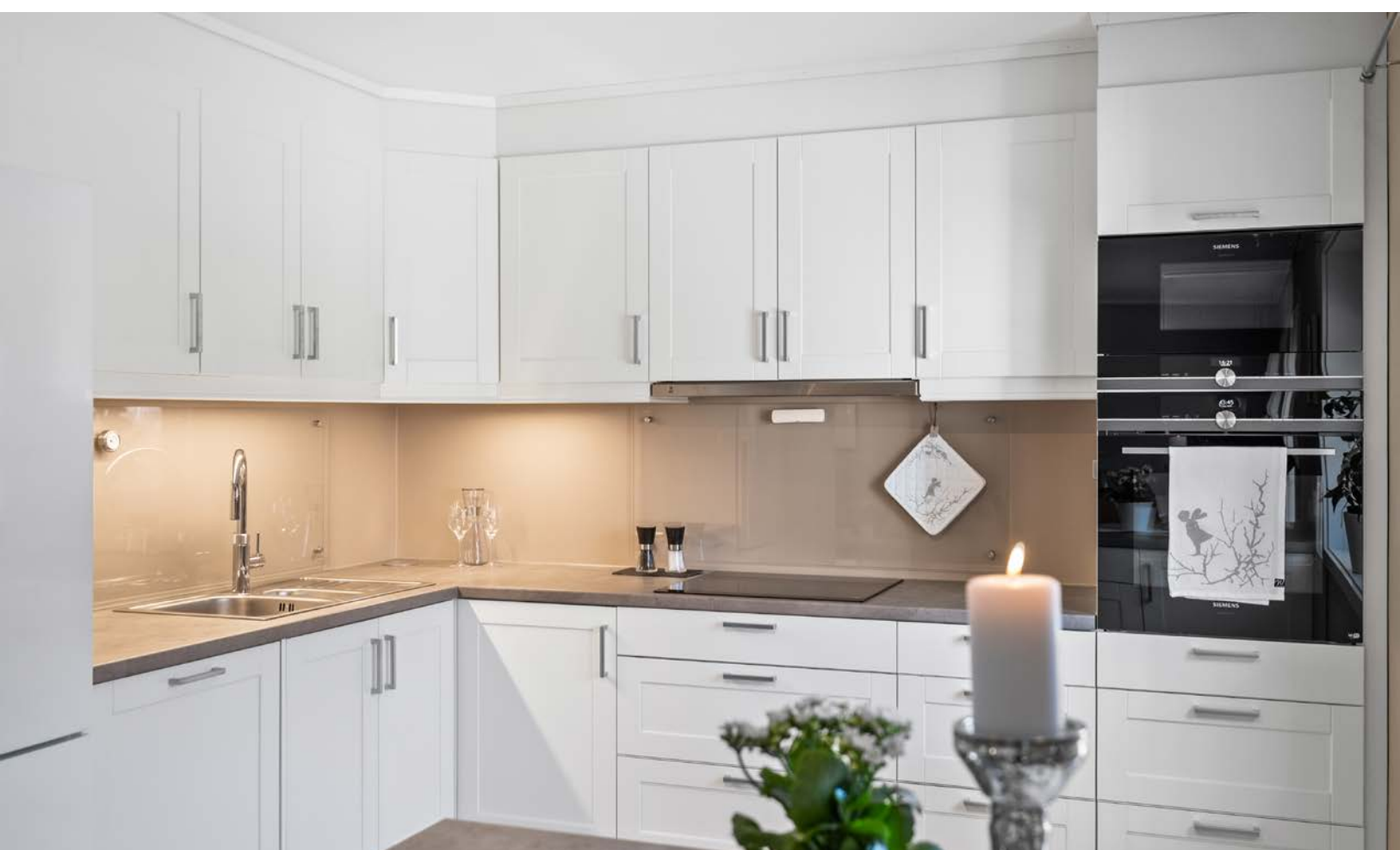


















































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Gauterødveien 139A , 3114 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 147, bnr. 348, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1736

Referansenummer: SG6931

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



**Drammen[Takstsenter]**  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstcenter]  
et senter i Vestfold som  
"Dr. eiendomskalkulator"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 1. etasje, i rekkebolig, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur, oppført i 2020. Leiligheten skal derfor være oppført iht. datidens byggeforskrifter, TEK-17. Det medfølger parkeringsplass i carportrekke med elbillader. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

## Rekkehus - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Delvis overbygget terrasse på 22 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i trykkipregnert tre fundamentert på løsmasser.

Stående malte rekkverkspiler.

Overbygget inngangsparti på 8 m<sup>2</sup>. Terrassebord i trykkipregnert tre.

Stående malte rekkverkspiler.

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har klikkvinyl i entré. Øvrige gulv dekket med 3-stavs parkett. Vegger har malte plater.

Tak har malte plater.

Isolerte gulv av betong på grusmasser.

Det er innvendige malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendig tak med downlights.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnise med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å

gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det var heller ikke tegn til fukt fra bod.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i

høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Frittstående kjøll/frysenskap.

Det er montert Quooker kokende vann-bereder under kjøkkenbenk.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad.

Innvendig avløp er av plast.

Stakeluke i bod.

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Veggmonteerte panelovner i stue, kjøkken og begge soverom.

Termostatstyrte varmekabler på bad og i entré.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.

Ingen setning registrert.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

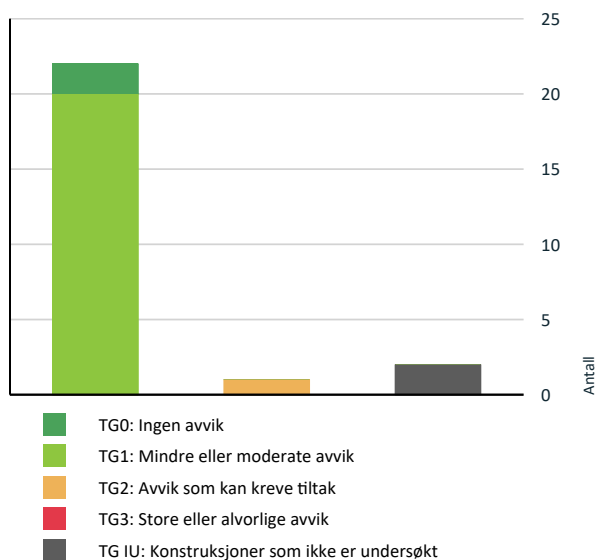
[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

2020

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

### ! TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget terrasse på 22 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Stående malte rekkverkspiler.

Overbygget inngangsparti på 8 m<sup>2</sup>. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Stående malte rekkverkspiler.

### ! TG IU Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Gulver har klikkvinyll i entré. Øvrige gulv dekket med 3-stavs parkett.

Vegger har malte plater.

Tak har malte plater.

# Tilstandsrapport

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk

## TG 2 Overflater - 2

Gjelder lite parti i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekk og løsnet sparkel/tape i hjørne. Forholdet vurderes å være relatert til bevegelser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt utbedringsarbeid med ny sparkel og overflatebehandling anbefales.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolerte gulver av betong på grusmasser.

Retningavvik er kontrollert i stue og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 6 mm - normalt iht. alder.

## TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

Mindre skade på boddør etter håndtaket fra baderomsdør.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Prefabrikkert baderomskabin levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og lakkerte stålplater i innvendig tak med downlights.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er bra fall mot sluk.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassvegg og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.  
Det ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.  
Det var heller ikke tegn til fukt fra bod.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap.  
Det er montert Quooker kokende vann-bereder under kjøkkenbenk.  
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.  
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i himling på bad.  
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.  
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



### 1 TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.  
Stakeluke i bod.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten.  
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsstidspunkt.  
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år  
Filter sist skiftet 27.05.2025 ifølge oversikt på aggregatet.

## Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.  
Veggmonterte panelovner i stue, kjøkken og begge soverom.  
Termostatstyrte varmekabler på bad og i entré.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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. Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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 Nyanlegg.**
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 ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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, jmfør 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**

## Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.



### Fuksikring og drenering

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.



### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.  
Ingen setning registrert.



# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

# 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

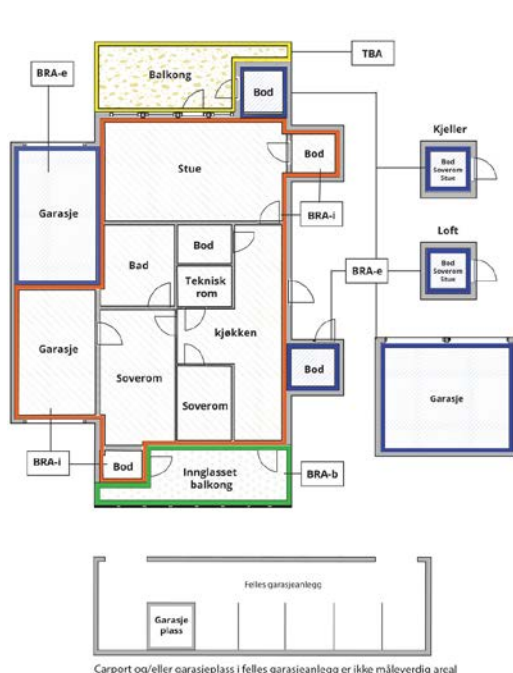
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 71                            | 5                           |                            | 76  | 30                              |
| <b>SUM</b>     | <b>71</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>30</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>76</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Entré: 3,6 m<sup>2</sup>  
Gang: 5,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 10,5 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 7 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 4,9 m<sup>2</sup>  
Bod: 4,1 m<sup>2</sup>  
Stue: 20,2 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 10,9 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 03.3.2026 | Olav Rudland Kvilhaug | Takstingeniør |
|           | Elise Brubak Mathisen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|---------------|
| 3905 TØNSBERG | 147  | 348  |      | 25   | 50.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Gauterødveien 139A

#### Hjemmelshaver

Mathisen Ellen Brubak

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport        | 26.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 02.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 02.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 03.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

**Gauterødveien 139A, 3114 TØNSBERG**

Dato for energimerking

**03.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-265772**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300740821**

Gårdsnummer

**147**

Bruksnummer

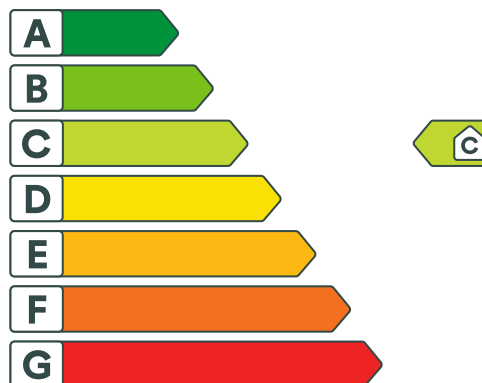
**348**

Seksjonsnummer

**25**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## 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

**Annet småhus**

Bruksareal

**71,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**71,0 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) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**117,62 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**119,28 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**8 469 kWh**





## Gauterødveien 139A, 3114 TØNSBERG



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Gauterødveien 139A, 3114 TØNSBERG



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 kjøleskap 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 varmelementer 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak 10: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**



## Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Elise Brubak Mathisen

---

## Boligen

Gauterødveien 139A  
3114 Tønsberg

3905-147/348/0/25

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

### 1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

### 2. Tilleggs kommentar

Jeg vet ikke om noen slike feil.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS  
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS v/Charlotte Davidsen  
Møllegaten 8, 3111 TØNSBERG  
E-post: charlotte.davidsen@aktiv.no

Deres ref.: 1312260022 . Vår ref.: 3292-1-25

Dato: 26.02.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Linnomtunet  
Organisasjonsnr: 923314148  
Seksjonseier: Mathisen (bo), Ellen Brubak  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 25  
Adresse: Gauterødveien 139a, 3114 TØNSBERG  
Seksjonsnummer: 25  
Gnr. 147  
Bnr. 348

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7247722.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

For å bidra til å sikre sameiets fremtidige utgifter ifm drift og vedlikehold, vil det innkalles ekstra kapital pr. seksjon. Dvs at det innkalles 1 måneds ekstra fellesutgift pr år i fem år. Første innkalling skjer 1/7-2025  
Utbygger er Trysilhus Sameiet fester tomt av Liv og Tor Ivar Eilerås. Festekontrakten er datert 01.01.2019 og er tinglyst. Festeavgiften reguleres hvert 10 år, første regulering gjøres 2028.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 071,00,-

#### Herav:

Felleskostnader variabel  
Felleskostnader fast

| Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---------------|-------------------------|
| 589,00        |                         |
| 2 482,00      |                         |

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 630,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-

Annen formue: 25 437,-  
Gjeld: 97 480,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Renate Stenbakk, e-post: [linnomtunet@styrommet.no](mailto:linnomtunet@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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](mailto: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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET

Organisasjonsnummer: 923314148

Møtet ble avholdt 24. april kl. 17:30, Elihumanigheten Vestfold, Husvikveien 13, 3113 Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Vegard Aadne er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Lene R. Danielsen foreslått. Som protokollvitner ble Vegard Aadne og Ronny Rosøy foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret tar valgkomiteens innstilling til etterretning.

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Renate Stenbakk

Følgende stilte til valg:

Anne Renate Stenbakk

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anders Haugen

Willy Roger Holtan

Følgende stilte til valg:

Anders Haugen

Willy Roger Holtan

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eirik Aas

Følgende stilte til valg:

Eirik Aas

## 8. Vedtakstillegg. Salg av eierseksjoner



Ved salg av eierseksjoner er det ikke ønskelig å selge til kommuner der hensikten er å benytte leiligheten til kommunal utleievirksomhet.

Sameiet er i dag et trygt og godt sted å bo, og styret ønsker at det også skal bli sånn i fremtiden. Faren ved salg til kommuner og derpå kommunal utleievirksomhet er at tryggheten som er opparbeidet kan forsvinne som følge av f.eks rus, psykiatri, kriminalitet og vold m.m.

Dersom saken vedtas bør den legges inn som tillegg til vedtektene.

#### Styrets innstilling

Styret støtter saken i sin helhet.

#### Forslag til vedtak:

Ved salg av eierseksjoner er det ikke ønskelig å selge til kommuner der hensikten er å benytte leilighetene til kommunal utleievirksomhet. Saken legges inn som tillegg i vedtektene.

✓ Vedtatt.

### 9. Vedtakstillegg. Eiers vedlikeholdsansvar. Vask/maling terrasser, balkonger, carportrekker m.m.

For å ivareta bygningsmassen må sameiet i år begynne vedlikeholdet med både vask og maling. Dette medfører en betydelig kostnad for sameiet i årene fremover, og store deler av kostnaden ligger i vask og maling av carportrekker, rekkverk og stolper m.m. For å redusere denne utgiften ønsker styret at dette arbeidet legges inn under eiers vedlikeholdsansvar, og implementeres i sameits vedtekter.

Styret har innhentet pristilbud fra flere aktører.

Pris på vask/maling av kun bygningsmasse (uten carporter, rekkverk, stolper m.m) utgjør ca kr 350.000 pr seksjonsrekke.

Pris på vask/maling av rekkverk, stolper m.m utgjør ca kr 15.000 pr rekkverk i 1.etg, og ca kr 17.000 i 2.etg. Dette medfører et tillegg på ca kr 200.000-250.000 pr seksjonsrekke.

Pris på vask/maling av carportrekker utgjør ca kr 48.000 pr rekke. Dvs ca kr 288.000 totalt.

Ved å vedtektsfeste dette under eiers vedlikeholdsansvar vil det bidra til en betydelig besparelse for sameiet, og dets eiere.

Seksjonseier står selv fritt til å leie inn arbeidstakere til å utføre arbeidet, eller utføre jobben selv. Man må bare sørge for at arbeidet er utført på en forsvarlig og tilfredsstillende måte.

#### Styrets innstilling

Styret støtter saken i sin helhet.

#### Forslag til vedtak:

For å redusere både sameiets og dets eieres utgifter ønsker styret at vask/maling av carportrekker (innvendig og utvendig), rekkverk, stolper m.m legges inn under eiers vedlikeholdsansvar, og implementeres i sameiets vedtekter. Det vil si at seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde (vask og maling) av rekkverk, stolper m.m i fbm egen leilighet. Eier står selv for kostnaden på vaskemidler for nedvask hos seg selv. Sameiet står for innkjøp av vaskemidler og maling til carportrekker, samt maling til rekkverk m.m til leilighetene. Eierne står for utførelsen av arbeidet. Arbeidet skal utføres på en forsvarlig og tilfredsstillende måte. Rekkverk, stolper m.m tilhørende leiligheten skal vaskes og males i løpet av 2025 der dette ikke er gjort av nyere dato. Styret utarbeider vedlikeholdsplan som beskriver videre tidsintervall for vask og maling totalt.

✓ Vedtatt.

## 10. Innkalling av ekstra kapital

Sameiet står overfor et nødvendig vedlikehold i fbm nedvask og maling av bygningsmassen. Dette er et kostbart tiltak som vil gjøre et betydelig innhugg i sameiets økonomi.

Styrets arbeid er bl.a å sørge for at sameiet har økonomi til å sikre både drift og vedlikehold i fremtiden. Et mulig tiltak for å sikre det økonomiske perspektivet, er å innkalle til ekstra kapital fra seksjonseierne..

Eksempel å innkalle til 1 måneds ekstra fellesutgifter pr år i 5 år. Dette tilsvarer da en årlig ekstra inntekt på ca kr 160.000.

### Styrets innstilling

For å bidra til å sikre sameiets fremtidige utgifter i fbm drift og vedlikehold, vil det innkalles ekstra kapital pr eierseksjon. Dvs at det innkalles 1 måneds ekstra fellesutgift pr år i fem år.

Første innkalling skjer 1/7-2025.

### Forslag til vedtak:

For å bidra til å sikre sameiets fremtidige utgifter i fbm drift og vedlikehold, vil det innkalles ekstra kapital pr eierseksjon. Dvs at det innkalles 1 måneds ekstra fellesutgift pr år i fem år. Første innkalling skjer 1/7-2025.

✓ Vedtatt.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3292

BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET

## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 17:30, Elihumenigheten Vestfold, Husvikveien 13, 3113 Tønsberg.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtakstillegg. Salg av eierseksjoner
9. Vedtakstillegg. Eiers vedlikholdsansvar. Vask/maling terrasser, balkonger, carportrekker m.m.
10. Innkalling av ekstra kapital

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET



Sak 1

## **Valg av møteleder**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vegard Aadne er valgt.

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lene R. Danielsen foreslått. Som protokollvitner ble Vegard Aadne og Ronny Rosøy foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap 3292.pdf

2. Årsregnskap 2024\_3292.pdf

3. Revisjonsberetning\_3292.pdf.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret tar valgkomiteens innstilling til etterretning.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Renate Stenbakk

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Haugen
- Willy Roger Holtan

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Aas

### Vedlegg

1. 4013FA16-E823-41A5-BF73-0EF192D81AB9.jpeg

---

Sak 8

## Vedtakstillegg. Salg av eierseksjoner

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved salg av eierseksjoner er det ikke ønskelig å selge til kommuner der hensikten er å benytte leiligheten til kommunal utleievirksomhet.

Sameiet er i dag et trygt og godt sted å bo, og styret ønsker at det også skal bli sånn i fremtiden. Faren ved salg til kommuner og derpå kommunal utleievirksomhet er at tryggheten som er opparbeidet kan forsvinne som følge av f.eks rus, psykiatri, kriminalitet og vold m.m.

Dersom saken vedtas bør den legges inn som tillegg til vedtektene.

### Styrets innstilling

Styret støtter saken i sin helhet.

### **Forslag til vedtak**

Ved salg av eierseksjoner er det ikke ønskelig å selge til kommuner der hensikten er å benytte leilighetene til kommunal utleievirksomhet. Saken legges inn som tillegg i vedtektene.

---

Sak 9

### **Vedtakstillegg. Eiers vedlikeholdsansvar. Vask/maling terrasser, balkonger, carportrekker m.m.**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

For å ivareta bygningsmassen må sameiet i år begynne vedlikeholdet med både vask og maling. Dette medfører en betydelig kostnad for sameiet i årene fremover, og store deler av kostnaden ligger i vask og maling av carportrekker, rekkverk og stolper m.m. For å redusere denne utgiften ønsker styret at dette arbeidet legges inn under eiers vedlikeholdsansvar, og implementeres i sameits vedtekter.

Styret har innhentet pristilbud fra flere aktører.

Pris på vask/maling av kun bygningsmasse (uten carporter, rekkverk, stolper m.m) utgjør ca kr 350.000 pr seksjonsrekke.

Pris på vask/maling av rekkverk, stolper m.m utgjør ca kr 15.000 pr rekkverk i 1.etg, og ca kr 17.000 i 2.etg.

Dette medfører et tillegg på ca kr 200.000-250.000 pr seksjonsrekke.

Pris på vask/maling av carportrekker utgjør ca kr 48.000 pr rekke. Dvs ca kr 288.000 totalt.

Ved å vedtektsfeste dette under eiers vedlikeholdsansvar vil det bidra til en betydelig besparelse for sameiet, og dets eiere.

Seksjonseier står selv fritt til å leie inn arbeidstakere til å utføre arbeidet, eller utføre jobben selv. Man må bare sørge for at arbeidet er utført på en forsvarlig og tilfredsstillende måte.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter saken i sin helhet.

### **Forslag til vedtak**

For å redusere både sameiets og dets eieres utgifter ønsker styret at vask/maling av carportrekker (innvendig og utvendig), rekkverk, stolper m.m legges inn under eiers vedlikeholdsansvar, og implementeres i sameiets vedtekter. Det vil si at seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde (vask og maling) av rekkverk, stolper m.m i fbm egen leilighet. Eier står selv for kostnaden på vaskemidler for nedvask hos seg selv. Sameiet står for innkjøp av vaskemidler og maling til carportrekker, samt maling til rekkverk m.m til leilighetene. Eierne står for utførelsen av arbeidet. Arbeidet skal utføres på en forsvarlig og tilfredsstillende måte. Rekkverk, stolper m.m tilhørende leiligheten skal vaskes og males i løpet av 2025 der dette ikke er gjort av nyere dato. Styret utarbeider vedlikeholdsplan som beskriver videre tidsintervall for vask og maling totalt.



## **Innkalling av ekstra kapital**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet står overfor et nødvendig vedlikehold i fbm nedvask og maling av bygningsmassen. Dette er et kostbart tiltak som vil gjøre et betydelig innhugg i sameiets økonomi.

Styrets arbeid er bl.a å sørge for at sameiet har økonomi til å sikre både drift og vedlikehold i fremtiden. Et mulig tiltak for å sikre det økonomiske perspektivet, er å innkalle til ekstra kapital fra seksjonseierne.. Eksempel å innkalle til 1 måneds ekstra fellesutgifter pr år i 5 år. Dette tilsvarer da en årlig ekstra inntekt på ca kr 160.000.

### **Styrets innstilling**

For å bidra til å sikre sameiets fremtidige utgifter i fbm drift og vedlikehold, vil det innkalles ekstra kapital pr eierseksjon. Dvs at det innkalles 1 måneds ekstra fellesutgift pr år i fem år.

Første innkalling skjer 1/7-2025.

### **Forslag til vedtak**

For å bidra til å sikre sameiets fremtidige utgifter i fbm drift og vedlikehold, vil det innkalles ekstra kapital pr eierseksjon. Dvs at det innkalles 1 måneds ekstra fellesutgift pr år i fem år. Første innkalling skjer 1/7-2025.

---

## Styrets årsrapport

### Innledning:

Hensikten er bl.a å gi nyttig informasjon til sameiets eiere i fbm styrets arbeid, økonomi, resultater og fremtidige planer.

### Styrets sammensetning:

Anne Renate Stenbakk , styreleder

Vegard Aadne, styremedlem

Kurt Oddvar Sparre, styremedlem.

Andres Haugen, varamedlem.

Eli-Ane Brun, varamedlem.

### Generelle opplysninger om sameiet:

- Eierseksjonssameie med gnr/bnr 147/348, og org.nr 923314148
- Bestående av 48 eierseksjoner, beliggende i Tønsberg kommune.
- Forretningsførsel utført av Obos eiendomsforvaltning AS.
- Regnskapsfører er Tine Gjengaar.
- Revisjon utføres av BDO, avd Tønsberg.
- Forsikret i Tryg forsikring.

### Styrets arbeid:

- Avholdt 8 styremøter i 2024, 1 ordinært årsmøte, 1 beboermøte, og 2 dugnader.
- Bruker Vibbo som digital kommunikasjonsplattform, og er avhengig av at alle holder seg oppdatert her.
- Tvistesak mot utbygger i fbm utført malingsarbeid. Utfordrende sak som har pågått siden våren 2022. Saken sendt forliksrådet, men avvist der da den var for omfattende. Flere drøftinger på om saken skulle sendes videre til rettssystemet, men ingen garanti for seier. Felles beslutning om å innkalle skjønnskomiteen i Vestfold Malermesterlaug. Deres vurdering var da bindende for begge parter. Befaringen utført juni'24, og utbedringen beskrevet i rapporten utført sensommer/høst 2024.
- Innhentet pristilbud fra flere på fasadevask og maling av bygningsmassen pga oppstart av nødvendig vedlikeholdsarbeid.
- Oppfølging av HMS arbeid.
- Oppfølging av reklamasjonssaker forøvrig, og at disse utbedres. Hatt en ny befaring for å gjennomgå alle sameiets reklamasjonssaker i hht rapport fra takstmann.
- Fakturering i fbm ladeforbruk og leie av p-plass. Besparende for sameiet i fht outsourcing av jobben.

### Økonomi:

Sameiet har pr.d.d god likviditet. Styret jobber hele tiden med å holde utgiftene så lave som mulig. Utfordringen fremover er planlagt vedlikehold i fbm vask/maling av bygningsmassen. Dette er et nødvendig arbeid som må gjøres, og vil bli en stor økonomisk kostnad for sameiet.

### Plan for 2025:

- Påse at reklamasjoner følges opp.
- Utarbeide vedlikeholdsplan.
- Fasadevask og maling av to seksjonsrekker (A 161-165 og B 153-159).
- Kontinuerlig oppfølging av HMS arbeid.
- Avholde dugnader for å redusere utgiftene.
- Fortsatt fokus på godt samarbeid, dialog og trivsel for å skape et trygt og godt sted å bo for alle.

Styret, mars 2025

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 516 269,-.

## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET**  
**ORG.NR. 923 314 148, KUNDENR. 3292**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 795 116         | 1 669 548         | 1 795 000         | 1 926 543         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 108 255           | 100 639           | 100 000           | 100 000           |
| Andre inntekter                    | 3    | 9 393             | 12 065            | 5 000             | 5 000             |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>1 912 764</b>  | <b>1 782 252</b>  | <b>1 900 000</b>  | <b>2 031 543</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -9 870            | -9 165            | -9 870            | -10 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -70 000           | -65 000           | -70 000           | -70 000           |
| Avskrivninger                      | 11   | -7 937            | -7 937            | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -7 106            | -8 225            | -7 000            | -7 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -130 645          | -124 070          | -129 000          | -135 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -56 918           | -166 106          | -58 000           | -58 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -193 294          | -147 048          | -202 000          | -216 000          |
| Forsikringer                       |      | -199 173          | -179 148          | -196 000          | -235 000          |
| Festeavgift                        |      | -500 000          | -500 000          | -500 000          | -500 000          |
| Energi/fyring                      |      | -98 963           | -77 515           | -85 000           | -85 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -249 696          | -229 538          | -238 680          | -260 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -240 066          | -190 013          | -226 400          | -233 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 763 668</b> | <b>-1 703 766</b> | <b>-1 721 950</b> | <b>-1 809 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>149 096</b>    | <b>78 486</b>     | <b>178 050</b>    | <b>222 543</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 32 918            | 25 485            | 30 000            | 30 000            |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>32 918</b>     | <b>25 485</b>     | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>182 014</b>    | <b>103 971</b>    | <b>208 050</b>    | <b>252 543</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 182 014           | 103 971           |                   |                   |



**BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET**  
**ORG.NR. 923 314 148, KUNDENR. 3292**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                  |                  |
| Andre varige driftsmidler                 | 11   | 7 937            | 15 874           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>7 937</b>     | <b>15 874</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 35               | 56               |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 268 371          | 229 152          |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 436 799          | 298 549          |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 852 979          | 823 226          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>1 558 184</b> | <b>1 350 983</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>1 566 121</b> | <b>1 366 856</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                      |      | 1 524 205        | 1 342 192        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>1 524 205</b> | <b>1 342 192</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 32 732           | 15 002           |
| Leverandørgjeld                           |      | 9 183            | 9 663            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>41 915</b>    | <b>24 665</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>1 566 121</b> | <b>1 366 856</b> |
| Pantstillelse                             |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                             |      | 0                | 0                |

Tønsberg, 20.03.2025  
Styret i Boligsameiet Linnomtunet

Anne Renate Stenbakk/S/

Vegard Aadne/S/

Anders Haugen/S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader lik                  | 1 329 984        |
| Felleskostnader                      | 428 532          |
| Garasjeleie                          | 36 600           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 795 116</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Nettinnbetalinger          | 791          |
| Utleie parkering           | 8 600        |
| Andre inntekter            | 2            |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>9 393</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -9 870        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-9 870</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 623, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 106.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand            | -56 918        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-56 918</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -19 979         |
| Drift/vedlikehold VVS             | -68 232         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -83 889         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -21 195         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-193 294</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -3 500          |
| Håndverktøy                      | -2 079          |
| Annet driftsmateriale            | -1 139          |
| Vaktmestertjenester              | -163 688        |
| Andre fremmede tjenester         | -51 781         |
| Kontor- og datarekvisita         | -3 281          |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -950            |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -1 623          |
| Andre kontorkostnader            | -108            |
| Drivstoff                        | -1 883          |
| Vedlikehold biler/maskiner       | -1 556          |
| Kontingenter                     | -3 100          |
| Gave, ikke fradragsberettiget    | -603            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 062          |
| Velferdskostnader                | -1 712          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-240 066</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter bank                                   | 32 912        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 6             |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>32 918</b> |

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2023

23 810

Avskrevet tidligere

-7 937

Avskrevet i år

-7 937

7 937

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****-7 937****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-7 937**



## Resultatanalyse 2024

### Boligsameiet Linnomtunet

|                                    | Regnskap          | Budsjett          | Differanse kr  | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------|
| <b>Driftsinntekter</b>             |                   |                   |                |              |
| Innkrevde felleskostnader          | 1 795 116         | 1 795 000         | -116           | 0 %          |
| Ladeinntekter EL-bil               | 108 255           | 100 000           | -8 255         | -8 %         |
| Andre inntekter                    | 9 393             | 5 000             | -4 393         | -88 %        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>         | <b>1 912 764</b>  | <b>1 900 000</b>  | <b>-12 764</b> | <b>-1 %</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>             |                   |                   |                |              |
| Personalkostnader                  | -9 870            | -9 870            | 0              | 0 %          |
| Styrehonorar                       | -70 000           | -70 000           | 0              | 0 %          |
| Avskrivninger                      | -7 937            | 0                 | 7 937          | 100 %        |
| Revisjonshonorar                   | -7 106            | -7 000            | 106            | -2 %         |
| Forretningsførerhonorar            | -130 645          | -129 000          | 1 645          | -1 %         |
| Konsulenthonorar                   | -56 918           | -58 000           | -1 082         | 2 %          |
| Drift og vedlikehold               | -193 294          | -202 000          | -8 706         | 4 %          |
| Forsikringer                       | -199 173          | -196 000          | 3 173          | -2 %         |
| Festeavgift Energi/<br>fyring      | -500 000          | -500 000          | 0              | 0 %          |
| TV-anlegg/bredbånd                 | -98 963           | -85 000           | 13 963         | -16 %        |
| TV-anlegg/bredbånd                 | -249 696          | -238 680          | 11 016         | -5 %         |
| Andre driftskostnader              | -240 066          | -226 400          | 13 666         | -6 %         |
| <b>Sum driftskostnader</b>         | <b>-1 763 668</b> | <b>-1 721 950</b> | <b>41 718</b>  | <b>-2 %</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>              | <b>149 096</b>    | <b>178 050</b>    | <b>28 954</b>  | <b>16 %</b>  |
| <b>Finansinntekter/-kostnader</b>  |                   |                   |                |              |
| Finansinntekter                    | 32 918            | 30 000            | -2 918         | -10 %        |
| <b>Res. finansinnt./-kostnader</b> | <b>32 918</b>     | <b>30 000</b>     | <b>-2 918</b>  | <b>-10 %</b> |
| <b>Årsresultat</b>                 | <b>182 014</b>    | <b>208 050</b>    | <b>26 036</b>  | <b>13 %</b>  |

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET.

|                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                            | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

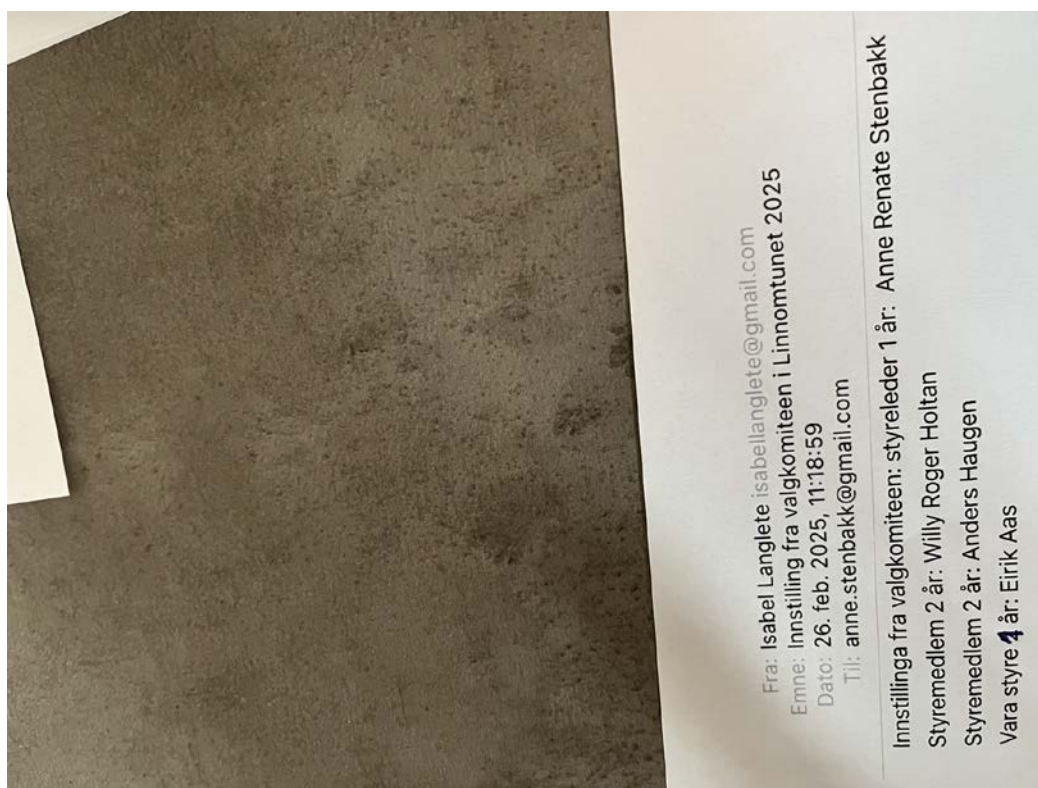
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Vedlegg 4 til sak 7. Valg av tillitsvalgte



## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 3292 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

# **VEDTEKTER**

## **for Boligsameiet**

### **Linnomtunet**

(leiligheter i hus A-F)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

## **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er Boligsameiet Linnomtunet (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 48 boligseksjoner på festet tomt, gnr. 147, bnr. 348 i Tønsberg kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring. Festekontrakt er tinglyst.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiet festede eiendom, gnr. 147 bnr. 348 i Tønsberg kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

## **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter terrasser for 1.etg., terrasser ved inngangsparti for 1. og 2. etg., utvendig trapp til 2. etg., eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser på motsatt side i 2.etg. inngår i hoveddelen (terrasse man kun kan komme til fra leiligheten). Hage med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Plen/grøntareal på inngangssiden er fellesareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere



og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett på seksjonene.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Sameiet har innløsningsrett på tomt iht. den tinglyste festeavtalen.

### § 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene e) og f) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 6 påligger Sameiet å vedlikeholde.
- b) Lys/oppvarming av fellesarealer.
- c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
- d) Serviceavtale(r)
- e) Eiendomsforsikring, jf. § 22.
- f) Utvendig beising/bygningsvedlikehold.
- g) Festeavgift
- h) Eventuelt renovasjonskostnader
- i) sameiets andel av drift- og vedlikehold av felles vann- og avløpsanlegg, jf. vedtektenes § 26 og tinglyst erklæring
- j) sameiets andel av drift- og vedlikehold av felles adkomstvei beliggende på eiendommen gnr 147, bnr 347 og 348 jf. vedtektenes § 26 og 27 og tinglyst erklæring

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av a konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødige opphold.

#### **§ 4 PARKERING**

Boligseksjonseierne i sameiet har carport som tilleggsdel til sin seksjon. Dette fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

For vedlikehold se § 3a.

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for 100 % av plassene. Bestilling av ladepunkt skjer via styret i Boligsameiet. Styret har rett til å foreta bytte av carport mellom seksjonseiere dersom det er nødvendig for tilkobling av ladepunkt. Det vil/kan bli tillegg i fellesutgifter for seksjonseiere med ladepunkt til el bil.

4 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse.

Særlige bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf. eierseksjonsloven § 26

En seksjonseier samt andre i husstanden, eller leietakere av en seksjon med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

## **§ 5 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **§ 6 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR**

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler og felles varmelegger 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 slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

## **§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøte vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## **§ 8 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

## **§ 9 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøte som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

## **§ 10 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

## **§ 11 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av styremedlemmene.

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

## **§ 12 ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.



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

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

### **§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

### **§ 14 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

### **§ 15 ÅRSMØTETS VEDTAK**

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Endring av vedtektene.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever at de sameiere det gjelder uttrykkelig sier seg enige:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3.

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

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- Oppløsning av sameiet.
- Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 16 OM ÅRSMØTET**

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte-

og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 17 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## **§ 18 FORRETNINGSFØRER**

Det hører inn under styret å ansette/engasjere forretningsfører og andre funksjonærer/oppdragstakere, gi instruks for dem, fastsette deres lønn/honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

## **§ 19 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 20 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## **§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplattning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## **§ 22 FORSIKRING**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

## **§ 23 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET**

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **§ 24 ANSVAR UTAD**

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

## **§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

## **§ 26 FELLES ADKOMSTVEI SAMT HOVEDLEDNINGER FOR VANN- OG AVLØP**

Felles adkomstvei (V2) beliggende på eiendommene til Sameiet Linnomtunet, gnr 147, bnr 348, og Linnomgrenda gnr. 147, bnr. 347, er til felles bruk for Sameiet Linnomgrenda og Sameiet Linnomtunet. Kostnader til anleggelse, drift og vedlikehold som knytter seg til veien skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer denne.

Sameiet Linnomgrendas andel utgjør 21/69, Sameiet Linnomtunets andel utgjør 48/69.

Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er/vil bli tinglyst.

Felles vann- og avløpsledninger beliggende på Sameiet Linnomgrendas eiendom gnr 147, bnr 347, er til felles bruk for Sameiet Linnomgrenda, gnr 147, bnr 347, og Sameiet Linnomtunet, gnr 117, bnr 348. Kostnader til anleggelse, drifts- og vedlikehold/utbedring som knytter seg til VA-ledninger skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer anlegget.

Sameiet Linnomgrendas andel utgjør 21/69, Sameiet Linnomtunets andel utgjør 48/69.

Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er/vil bli tinglyst.

## **§ 27 FELLES RENOVASJONSANLEGG OG ADKOMSTVEI (V3)**

Felles adkomstvei (V3) beliggende på eiendommen til Sameiet Linnomtunet, gnr 147, bnr 348, skal betjene trafikk til boliger beliggende på eiendommene 147/348 (sameiet Linnomtunet), 147/351 (Storgata Eiendom AS), 147/63 og 147/107.

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner de enkelte eiendommene har bruksrett for. Eiendommen 147/107 har veirett uten plikt til å svare avgift.

Gnr 147, bnr 348 svarer for 48/65 deler av kostnader

Gnr 147, bnr 351 svarer for 14/65 deler av kostnader

Gnr 147, bnr 63 svarer for 3/65 deler av kostnader

Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Felles renovasjonsanlegg beliggende på Sameiet Linnomtunets eiendom, gnr 147 bnr 348, er til felles bruk for eiendommene 147/351 (Storgata eiendom AS) og for 22 boligseksjoner i Sameiet Linnomtunet, 147/348. Det er beboere i snr 23-25, 28-30 og 33-48 på eiendommen 147/348 som skal dele renovasjonsanlegg med beboere fra eiendommen 147/351.

Øvrige seksjoner på 147/348 skal benytte annet tilsvarende anlegg på eiendommen (nord på eiendommen, tilgrensende gnr 147 bnr 347).



Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner de enkelte eiendommene har bruksrett for.

Gnr 147, bnr 348 svarer for 22/36 deler av kostnader

Gnr 147, bnr 351 svarer for 14/36 deler av kostnader

Ved senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

## **§ 28 LEKEPLASSER**

Det er/vil bli tinglyst erklæring om rettighet til ferdsel og bruk av lekeplasser på Linnom. Dette i hht reguleringsplan.

## **§ 29 MIDLERTIDIG BESTEMMELSER I BYGGETIDEN**

I byggetiden frem til siste bolig i det siste prosjektet er ferdigstilt, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til §§ 1 - 27:

- Frem til overlevering av første bolig i prosjektet, dekkes samtlige fellesutgifter av utbygger.
- Fra det tidspunkt første bolig i prosjektet er overlevert, fordeles de fellesutgifter som relaterer seg til dette delområdet mellom de seksjoner som er overtatt i prosjektet. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer etter bestemmelsene i § 3.
- Fellesutgifter som knytter seg til boliger i prosjektet hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger.  
Det kan ikke kreves fellesutgifter for ikke ferdigstilte leiligheter.
- Utgifter som knytter seg til utbygging av Sameiet, dekkes av utbygger.
- Utbygger har alene full rådighet over ikke ferdigstilte boliger frem til disse er overlevert til ny eier.
- Utbygger har rett til å benytte arealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponeringen av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser osv.
- Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen vil foregå byggearbeid som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon av utbygger for slike ulemper.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbyggers sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

- Utbygger er å anse som seksjonseier på linje med øvrige seksjonseiere for usolgte enheter.
- Utbygger har rett til å være representert i styret i Sameiet som leder og som styremedlem inntil ferdigstillelse av siste bolig i prosjektet.
- Styret og sameiet plikter å samtykke til fradeling av eiendommen dersom utbygger finner dette tjenlig.

Denne vedtektsbestemmelse (§ 27) kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger, og bortfaller på det tidspunkt siste bolig i prosjektet blir ferdigstilt. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

**VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET I TØNSBERG KOMMUNE**

|        |     |               |            |
|--------|-----|---------------|------------|
| Snr 1  | 71  | Snr 26        | 71         |
| Snr 2  | 71  | Snr 27        | 93         |
| Snr 3  | 93  | Snr 28        | 113        |
| Snr 4  | 114 | Snr 29        | 113        |
| Snr 5  | 111 | Snr 30        | 113        |
| Snr 6  | 125 | Snr 31        | 113        |
| Snr 7  | 71  | Snr 32        | 130        |
| Snr 8  | 71  | Snr 33        | 71         |
| Snr 9  | 71  | Snr 34        | 71         |
| Snr 10 | 93  | Snr 35        | 71         |
| Snr 11 | 113 | Snr 36        | 93         |
| Snr 12 | 113 | Snr 37        | 113        |
| Snr 13 | 110 | Snr 38        | 113        |
| Snr 14 | 130 | Snr 39        | 110        |
| Snr 15 | 71  | Snr 40        | 130        |
| Snr 16 | 71  | Snr 41        | 71         |
| Snr 17 | 71  | Snr 42        | 71         |
| Snr 18 | 93  | Snr 43        | 71         |
| Snr 19 | 113 | Snr 44        | 93         |
| Snr 20 | 114 | Snr 45        | 114        |
| Snr 21 | 111 | Snr 46        | 111        |
| Snr 22 | 125 | Snr 47        | 111        |
| Snr 23 | 71  | <u>Snr 48</u> | <u>125</u> |
| Snr 24 | 71  | SUM:          | 4624       |
| Snr 25 | 71  |               |            |



### ***Husordensregler for Boligsameiet Linnomtunet***

Vedtatt på årsmøtet 22. – 25.04.2022. Pkt. 10 er revidert i hht vedtak fra ekstraordinært årsmøte 20.-23.10.2022 og styremøtevedtak 26.09.2022, samt nytt pkt 11 i hht vedtak på årsmøtet 24.04.23.

## **1. Formål**

- Husordensreglene har som formål å skape gode, trygge og forutsigbare forhold for alle beboere i sameiet.
- Husordensreglene skal bidra til å sikre at alle beboere i sameiet følger visse nødvendige minimumskriterier, slik at tilstrekkelig hensyn til øvrige beboere blir ivaretatt.
- Ingen beboere skal ta seg til rette på andres bekostning.
- Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og alle som oppholder seg i sameiet plikter å overholde både lovverk, vedtekter og husordensregler.
- Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i sameiets vedtekter og husordensregler.

## **2. Virkeområde**

- Husordensreglene gjelder på sameiets grunn. Det vil si for bruk av seksjonene, fellesareal, boder, carporter, parkeringsplasser og uteområder.
- Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til seksjonene, jf vedtektene § 2.

## **3. Generelt**

- Husordensreglene er utarbeidet etter innspill fra seksjonseiere og beboere tilhørende sameiet.
- Brudd på gjeldende lovverk, vedtekter, husordensregler og retningslinjer vil være et mislighold som i alvorlige tilfeller kan begrunne salgspålegg, eller begjæring om fravikelse, jf vedtektene § 19 og eierseksjonsloven § 38 og § 39.
- Viktig informasjon og opplysninger ligger under «Temaer» på sameiets kommunikasjonsforum, Vibbo. Alle beboere er pliktige til å holde seg oppdatert her.
- Alle beboere plikter å forholde seg til sameiets HMS-internkontrollrutiner med påfølgende brannsikkerhetsrutiner beskrevet under tema « Brannsikring» på Vibbo.

- Seksjonseiere er selv ansvarlig for å oppdatere egen kontaktinformasjon/opplysninger på Vibbo.
- **Retningslinjer:** I henhold til ekstraordinært årsmøte 2021 er det utarbeidet retningslinjer for eksteriørmessige endringer for eierseksjonene i forhold til sol- og vindskjerming, plattinger, levegg, beplantning, avgrensing/inngjerding og sprosser.

Ekstraordinært årsmøte 2020 godkjente utvidelse av terrasseplatting for eierseksjoner i 1.etasje. Plattingene skal bygges etter gjeldende plantegninger. Retningslinjene og plantegningene ligger under tema « Eksteriørmessige retningslinjer» på Vibbo.

**Alle seksjonseiere er forpliktet til å forholde seg til disse bestemmelsene, og styret skal informeres før tiltak iverksettes.**

#### 4. Eierseksjon (leilighet)

- Eierseksjonen (leiligheten) skal kun brukes som bolig, og skal ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.
- Korttidsleie i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Det vil si utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf eierseksjonsloven § 24.
- Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar beskrives nærmere i sameiets vedtekter § 5 og eierseksjonsloven § 32 og § 34.
- Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker, jf vedtektene § 8.
- Ved salg eller utleie av eierseksjonen plikter selger/utleier å informere ny eier/leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler, og at disse skal overholdes.
- Utvendig trappeoppgang er rømningsvei ved evt brann og skal holdes ryddige og fremkommelige.
- **Balkonger:** Balkonger i 2.etasje bør holdes fri for snø på grunn av bærende konstruksjoner.

Ved vask av balkonger i 2.etasje skal nabo under varsles i forkant slik at disse kan rydde unna ting/møbler. Vann fra 2.etasje kommer inn på terrassene under.

- **Grilling:** Det er kun tillatt bruk av gass-/elektrisk grill på terrasser/balkonger, og på fellesområder med heller/asfalt. Vis hensyn til naboer ved bruk av grill.
- **Uteboder:** På grunn av brannsikkerheten er det ikke tillatt å plassere el-installasjoner som for eksempel kjøleskap, fryseboks/skap, varmeovner o.l som er permanent tilkoblet strømmettet i utebodene. Det er heller ikke tillatt å lade el-sykler o.l i uteboder, fellesboder eller i carporter. Bobiler/campingvogner o.l skal ikke tilkobles strømmettet i sameiet da det kreves egen 16 A kurs til dette formålet.

Fuller gassbeholdere skal ikke oppbevares i utebodene. Man må finne annet egnet sted til oppbevaring av disse, f.eks på terrassen.

**Sameiets forsikring dekkes ikke ved eventuell brann dersom noe av ovennevnte er årsaken.**



## 5. Skader

- Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming i egen seksjon. Sørg derfor for at alle rom holdes oppvarmet i kalde perioder slik at vannrørene ikke skades.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekranen straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til utbygger (innenfor reklamasjonstiden), og eventuelt styret dersom det oppdages skader i eierseksjonen eller på bygningsmasse/fellesarealer.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i eller utenfor seksjonen.
- Ventilasjonsanlegget skal ikke slås av med unntak av filterskifte og rengjøring.

## 6. Avfallshåndtering

- Alle beboere i sameiet skal bidra til å ivareta gode rutiner for avfallshåndtering, samt bidra til at fellesområdene er ryddige for avfall.
- Avfall skal kastes i avfallsbeholderne nord og sør på sameiets eiendom.
- Avfall som ikke går i beholderne skal kjøres til gjenvinningsstasjonen av den enkelte.
- Alle poser skal knyttes godt for deretter å kastes i riktig beholder.
- Beholderne skal ikke fylles opp så mye at avfall havner utenfor. Det skal ikke settes avfall på bakken ved siden av beholderne. Er det fullt skal avfallet kjøres til gjenvinningsstasjonen av den enkelte.
- Sameiet er forpliktet til å følge Vesar sine retningslinjer for kildesortering. Mer informasjon om dette er beskrevet under tema «Avfall» på Vibbo.
- Bruk vett når du kaster glass og metall slik at det ikke er til sjenanse for andre på grunn av støyen, for eksempel ved sen kveldstid og natt.
- Vi plukker opp eget søppel, og det skal ikke kastes **sneiper** eller **snus** på sameiets fellesområder.

## 7. Støy

- Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne. Vær oppmerksom på at lyder og aktiviteter mellom eierseksjonene i 1. og 2. etasje forplanter seg godt, og da spesielt fra 2. etasje og ned til 1. etasje. Dette kan ofte oppleves svært sjenerende. Viktig med god kommunikasjon mellom naboer for å forebygge irritasjon og mistriivsel!
- Alle skal sørge for ro og orden i og utenfor egen boenhet.
- Mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager og kl. 23:00 og 09:00 på lør/søn og helligdager skal alle vise særlig hensyn slik at andres nattesøvn ikke forstyrres.
- Plenklipping på søn-/ helligdager tillates ikke i henhold til alminnelig helligdagsfred, jf lov om helligdager.
- Alle må være spesielt oppmerksomme på støy fra for eksempel høy musikk, høylytt prat/latter, vaskemaskiner/tørketromler, oppussingsarbeid, hunder som gjør, andre høylytte aktiviteter m.m.
- Oppussingsarbeid som medfører støy bes begrenset til tidsrommet 08.00 til 19.00 på hverdager, og mellom 10.00 og 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager bør støyende oppussingsarbeid unngås i henhold til den alminnelige helligdagsfred, jf lov om helligdager.
- Boring, hamring saging, ommøblering etc som kan lage mye støy bør kun skje innenfor samme tidsrom som nevnt over.
- All unødig støy i trappeoppgangene bør unngås.
- Ved tilstøtninger (eks fest/feiring) skal det gis nabovarsel i forkant.

- Ved oppussing inne som forårsaker støy skal det gis nabovarsel i forkant.
- Man prøver i første omgang å løse uoverensstemmelser/utfordringer med god kommunikasjon mellom partene. Når ikke dette i gjennom kan styret kontaktes for å finne en minnelig løsning.

## 8. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt i sameiet under forutsetning av at de skjøttes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre en fare for andre.
- Husdyr skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboer, eller andre beboere.
- På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
- Det er selvfølgelig tillatt med husdyr på fellesområdene, men ikke i den hensikt å bruke områdene kun som «luftegård» fordi man ikke gidder/orker, har tid o.l til å lufte dyrene på andre områder utenfor sameiets tomt.
- Dyr skal holdes unna sandkassene!
- Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesområdene. Dette skal i så tilfelle fjernes omgående.
- Hold dyrene vekk fra hekker, busker, trær o.l.
- Katteeiere skal følge med på egne katter når de oppholder seg på fellesområdene/grøntarealene slik at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Eierne følger også med slik at kattene ikke oppholder seg i sandkassene på området, blomsterbed og i andre beboeres hager/terrasser.
- Husdyrene skal ikke etterlates alene i seksjonene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.
- Husdyreiere forplikter seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre på sameiets eiendom, og på den enkelte seksjonseiers eiendom.
- Oppdrett som næringsvirksomhet av dyr er ikke tillatt.

## 9. Fellesområder / fellesarealer

- Alle beboere oppfordres til å ivareta sameiets fellesområder/fellessarealer. Det inkluderer bygninger, hekker, trær, busker, blomster, grøntanlegg og lekeplasser.
- Arealet kan benyttes til privat bruk, men skal ikke være til sjenanse eller skade som medfører at andre beboere ikke kan ferdes fritt eller uforstyrret.
- Maks fartsgrense på sameiets veier er 20 km.
- Det er ikke tillatt å bruke hekkene som gjennomgangsvei! Bruk sameiets veier og gangveier som er laget til dette formålet.
- Lek og gjennomgang rett utenfor andre beboeres terrasser oppleves sjenerende, og bør unngås. Bruk gangveiene.
- All skade som påføres sameiets fellesområder/fellessarealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, må sameiet bekoste denne.
- Ballspill mot vegger/bygninger og foran inngangspartier tillates ikke. Ballspill henvises til asfaltbanen ved stor lekeplass.
- Aktiviteter som er til sjenanse for andre beboere tillates ikke.
- Private gjenstander skal ikke være til hinder, eller sjenanse for andre beboere.
- Alle beboere skal bidra til å holde uteområdet rent og ryddig. Observeres det søppel, så vær vennlig å plukk det opp og kast det der det skal.

- Det er selvfølgelig tillatt med husdyr på fellesområdene, men ikke i den hensikt å bruke områdene kun som «luftegård» fordi man ikke gidder/orker, har tid o.l til å lufte dyrene på andre egnede områder utenfor sameiets tomt.
- Dyr skal holdes unna sandkassene!
- **Gangveier:** Disse skal i utgangspunktet være bilfrie. Gangveiene opp til seksjonsrekke C, E og F skal kun benyttes til utrykningskjøretøy, transport av varer, for av-/påstigning for beboere og personer med nedsatt funksjonsevne. Gangveiene skal ikke brukes til parkering. Parkering tillates heller ikke utenfor inngangspartiene ved seksjonsrekke B og D med unntak av det som er beskrevet over.  
Gjester eller andre besøkende skal ikke bruke sameiets gangveier til bilkjøring med unntak av av-/påstigning for personer med nedsatt funksjonsevne.
- **Felles uteboder** skal holdes låst! Det er ikke tillatt å lade el-sykler eller annen elinstallasjon i bodene. Vær bevisst at fellesbodene skal kunne disponeres av alle sameiets beboere.
- **Fyrverkeri:** av brannsikkerhetsmessige årsaker er oppskyting kun tillatt på asfaltbanen ved stor lekeplass. **VIS AKTSOMHET!** De som benytter seg av dette skal rydde opp etter seg.
- **Lekeplasser**  
Det foreligger en tinglyst erklæring mellom hjemmelshavere på Linnomgrenda, Linnomtunet, Linnomhagen og utbygger, datert 27.08.2019, som blant annet gir rett til alminnelig adkomst til og bruk av lekeplassene -LEK 1(Linnomgrenda) og LEK 5 (stor lekeplass, Linnomtunet).  
I henhold til reguleringsplanen er liten lekeplass på sameiets tomt (LEK 4) tilrettelagt for barn i alderen 1-12 år. Stor lekeplass (LEK 5) er tilrettelagt for barn og unge i alderen 6-15 år.  
Lekeplassene (LEK 4 og 5) ligger på sameiets festetomt, og tilhører sameiet. I følge utbygger er det ikke beskrevet i noen reguleringsbestemmelser, eller tinglyste avtaler at naboer eller utenforstående har bruksrett til lekeplassene.
- Lekeplassene skal kun benyttes til det de er beregnet for, og i samsvar med formålet.
- Bruken av lekeplassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til sjenanse eller ulempe for andre beboere.
- Voksne og ungdom fra 15 år skal ikke bruke lekeapparatene, da apparatene kun er beregnet til bruk for de opp til 15 år.
- Ved ankomst til lekeplassene skal gangveiene benyttes.
- Lekeplassene kan benyttes på hverdager og i helger etter angitt tidspunkt: Mandag-fredag: 08:00 – 22:00. Lørdag, søn-/ helligdager: 09:00 – 22:00.

## 10. Parkeringsbestemmelser

Plan- og bygningsloven (PBL) gir kommunen hjemmel til å kreve opparbeidet et visst antall parkeringsplasser som en forutsetning for at byggetillatelse gis. Organiseringen av parkeringsplasser i eierseksjonssameier omfattes av dette, jf eierseksjonsloven (ESL). Bestemmelsen innebærer blant annet at kommunen i utgangspunktet bare skal kontrollere at antall parkeringsplasser og avsatt areal er i tråd med plangrunnlaget for byggetillatelsen, og at sameiet har tilrettelagt for Handicap-plasser der det er krav om dette. Det henvises til pkt 3.7 i reguleringsbestemmelsene for detaljregulering av Linnom boligområde. Ut i fra bestemmelsene skal boligsameiet Linnomtunet ha totalt 81,6 parkeringsplasser til disposisjon. Sameiet har til sammen 79 pluss 4 HC-plasser, så bestemmelsene er oppfylt.

Kommunen kan ikke stille krav til hvordan eksisterende plasser skal organiseres utover det som følger av byggetillatelsen. Det er derfor helt opp til sameiet via styret å bestemme hvordan plassene skal fordeles, disponeres og organiseres.

Parkeringsarealet (foruten carport) på Linnomtunet er organisert som fellesareal, det vil si til felles bruk for alle seksjonseierne, og inngår ikke i de enkelte bruksenhetene, jf PBL og ESL.

I Bustadsoppføringslova, det vil si kontrakt om kjøp av bolig, pkt 3.1 C) står det at **hver seksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport på sameiets festetomt.**

Det betyr at seksjonseier ikke har bruksrett på parkeringsplasser utenom carport. Det foreligger ingen særerklæringer eller tinglyst rett som sier at hver seksjonseier disponerer 1,7 plasser.

Styret skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av styret (vedtektenes paragraf 10). Parkeringsplassene er en del av sameiets anliggender, og forvaltes derfor av styret.

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, jf eierseksjonsloven § 58).

#### **Carporter (48 plasser):**

- Alle eierseksjoner i sameiet har bruksrett til 1 parkeringsplass i carport på sameiets festetomt. Plassen er tilleggsdel til eierseksjonen, men eies av sameiet og kan forvaltes av styret.
- Plassen skal holdes ren og ryddig av den som disponerer den.
- Ingen form for ladning er tillatt i carportenes stikkontakter. Motorvarmer kan brukes og belastes bruker etter stipulert forbruk på våren.
- Det er mulighet til å leie ut carportplass til seksjonseiere tilhørende sameiet. Utleie skal skje etter avtale med styret. Pris avtales mellom utleier og leietaker.
- **Ladeløsning:** Sameiet har oppgradert ladeinfrastrukturen i henhold til lovverk og vedtekter. Infrastrukturen og bakplatene eies av sameiet. Selve ladestasjonen eies av seksjonseier. Ladestasjon bestilles av styret. Det er ikke tillatt å benytte andre typer ladeløsninger enn det som er montert.  
Ved eventuelt brann, tyveri eller hærverk av selve ladestasjonen, dekker sameiets forsikring dette. Egenandelen belastes derimot eier av ladestasjonen. Forbruk avleses månedlig og belastes eier ved fakturering.

#### **Øvrige Parkeringsplasser (35 plasser, derav 4 HC-plasser):**

- Det er styrets ansvar å bestemme hvordan plassene skal organiseres, disponeres og fordeles.
- Alle seksjonseiere kan søke sameiet v/styret om å leie ekstra parkeringsplass på sameiets fellesparkering. Søknaden sendes styret, og styret forvalter plassene. Det utstedes gyldig parkeringsbevis ved inngåelse av leieavtale med sameiet. Beviset skal ligge godt synlig ved parkering på sameiets fellesparkering.
- Beboere i sameiet skal parkere i carport, ikke oppta andre parkeringsplasser.
- Gjester og andre besøkende kan parkere på avsatte gjesteplasser. Plassene kan benyttes inntil 3 døgn. Parkering utover dette skal gjøres etter avtale med styret. Ved parkering utover 24 timer skald det legges gyldig parkeringsbevis godt synlig i frontruten.

- Sameiets fellesparkering skal ikke benyttes til langtidsparkering av bobiler, campingvogner, båttopplag, tilhengere e.l. Kun kortere opphold tillates etter avtale med styret.
- Brudd på parkeringsbestemmelsene kan medføre bøteleggelse eller eventuelt borttauing på bileiers regning.
- Styret kan når som helst innføre ordninger med parkeringsselskaper dersom parkeringsbestemmelsene ikke overholdes. Brudd på disse anses også som mislighold.

#### **Handicap plasser (4 stk):**

- Styret forvalter bruken av disse plassene. Det er egne bestemmelser om parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne, jf eierseksjonsloven § 26 og sameiets vedtekter § 4. Vedtektene ligger under tema »Vedtekter» på Vibbo, og ytterligere beskrivelse kan leses der.
- Parkering tillates kun for biler med gyldig og synlig HC-bevis. Brudd på dette medfører bøteleggelse og eventuell borttauing på bileiers regning.
- Unntak kan gis etter avtale med styret dersom alle andre parkeringsplasser er opptatt.

### **11. Strøing ved glatt føre**

Sameiet har inngått avtale om strøing av veier og gangveier. Det kan allikevel skje at det er behov for å strø før brøytemannskap er på plass, og på steder de ikke kommer til. For å forebygge ulykker er det vedtatt på årsmøtet i 2023 at alle sameiets beboere har et selvstendig ansvar med å bidra til at det er tilfredsstillende strødd når forholdene tilsier det. Strømidler fins i egne kasser, samt i fellesbodene.

### **12. Husordensregler**

- Husordensreglene vedtas på årsmøtet.

*Du skal ikke plage andre, du skal være snill og grei ...*

*Samarbeid, samhold, god kommunikasjon, trivsel og trygghet skal bidra til godt fellesskap til det beste for alle.*





Tønsberg kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                           |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|-----------------------------------|
| 3905 - Tønsberg kommune | 147 | 348 | 0   | 25  | Gauterødveien 139A, 3114 TØNSBERG |

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                             | Areal                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
| Blå/grønnstruktur - Nåværende                                                 | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 209.11m <sup>2</sup>   |
| Boligbebyggelse - Nåværende                                                   | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 15718.07m <sup>2</sup> |
| Ras- og skredfare                                                             | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 16488.54m <sup>2</sup> |
| Veg - Nåværende                                                               | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 479.11m <sup>2</sup>   |

### GJELDENDE REGULERING

| Ligger eiendommen i et regulert område? |                                |                                              |                       |
|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|
| PLANID                                  | Plannavn (vedtaksdato)         | Reguleringsformål                            | Areal                 |
| Ja                                      |                                |                                              |                       |
| 3905 20150114                           | Linnom boligområde (13.9.2017) | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 5977.66m <sup>2</sup> |
| 3905 20150114                           | Linnom boligområde (13.9.2017) | Fortau                                       | 914.55m <sup>2</sup>  |
| 3905 20150114                           | Linnom boligområde (13.9.2017) | Grønnstruktur                                | 426.67m <sup>2</sup>  |
| 3905 20150114                           | Linnom boligområde (13.9.2017) | Lekeplass                                    | 1501.5m <sup>2</sup>  |
| 3905 20150114                           | Linnom boligområde (13.9.2017) | Parkeringshus/-anlegg                        | 2817.46m <sup>2</sup> |
| 3905 20150114                           | Linnom boligområde (13.9.2017) | Parkeringsplasser                            | 194.6m <sup>2</sup>   |
| 3905 20150114                           | Linnom boligområde (13.9.2017) | Uteoppholdsareal                             | 1370.32m <sup>2</sup> |
| 3905 20150114                           | Linnom boligområde (13.9.2017) | Veg                                          | 588.42m <sup>2</sup>  |
| 3905 20150114                           | Linnom boligområde (13.9.2017) | Vegetasjonsskjerm                            | 1909m <sup>2</sup>    |

### RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato)    |
|--------|---------------------------|
| 56011  | Gauterødtunet (6.12.2000) |

### BEBYGGELSESPLAN

26.02.2026 13:31:21

Side 1 av 2

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

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

PLANFORSLAG

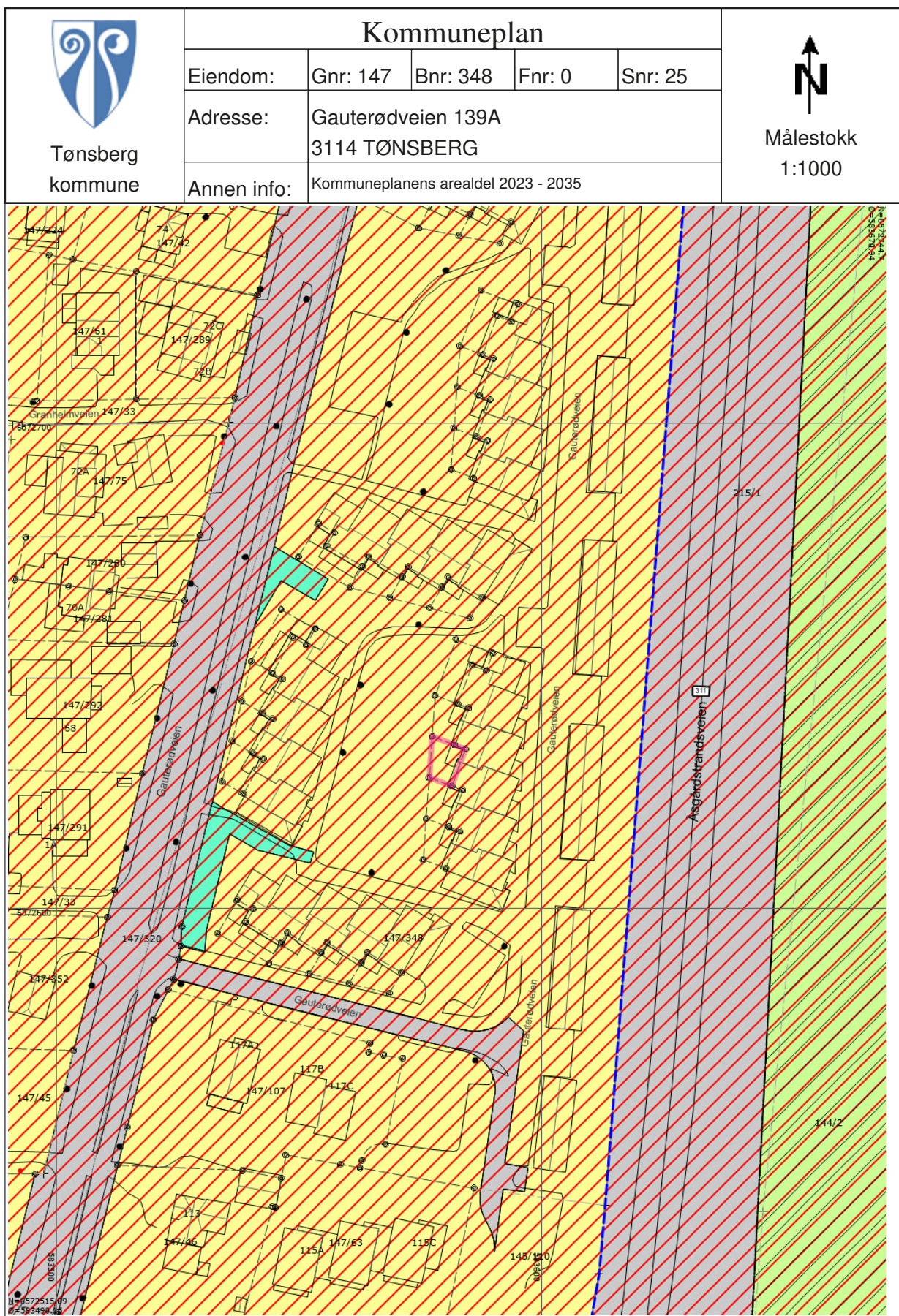
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
|--------|----------|

Nei

KOMMENTARFELT:

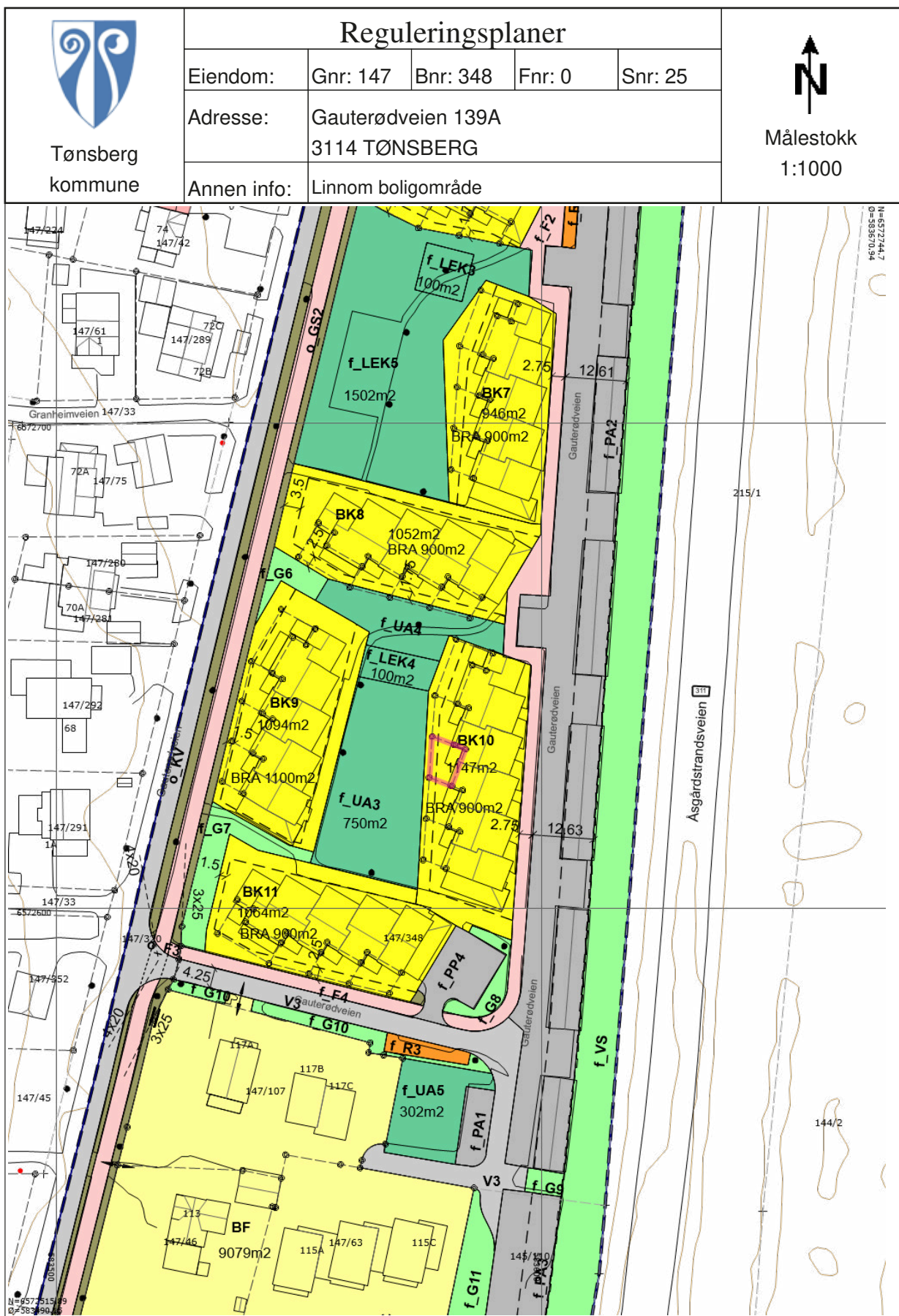
Det tas forbehold om feil og mangler.



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                         |                                                                                     |                               |                                                                                     |                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Langsiktig utviklingsgrense             |    | Nøyaktig eiendomsgrense       |  | Anslått eiendomsgrense                                                                                                                        |
|    | Nøyaktig grensepunkt                    |    | Anslått grensepunkt           |                                                                                     | Matrikkelnummer.                                                                                                                              |
|                                                                                     | MatrikelnummermedSnr.                   |    | Gatelys (belysningspunkt)     |  | Mast                                                                                                                                          |
|    | Skap                                    |    | Bygningsdelelinje             |  | Bygningslinje                                                                                                                                 |
|    | Mønelinje                               |    | Takkant                       |  | Takoverbyggkant                                                                                                                               |
|    | Taksprang                               |    | Trapp inntill bygg            |  | Veranda                                                                                                                                       |
|    | Annet vegareal avgrensning              |    | Vegdekkekant                  |                                                                                     | Husnummer                                                                                                                                     |
|                                                                                     | Husnummer med bokstav                   |                                                                                     | Fylkesvegbok                  |                                                                                     | Fylkesveg gatenavn .                                                                                                                          |
|                                                                                     | Kommunalveg gatenavn .                  |                                                                                     | Privatveg gatenavn .          |  | Hovedveg - På bakken - Nåværende                                                                                                              |
|    | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |    | Grense for arealformål        |  | Grense for angitt hensynsoner                                                                                                                 |
|    | Hensyn friluftsliv                      |    | Ras- og skredfare             |  | Boligbebyggelse - 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                      |  | Høydekurve                    |                                                                                     |                                                                                                                                               |







## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                                   |                                                                                     |                                                 |                                                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|    | Nøyaktig eiendomsgrense                           |    | Anslått eiendomsgrense                          |    | Nøyaktig grensepunkt   |
|    | Anslått grensepunkt                               |    | RpOmråde<br>detaljregulering/mindre<br>endring  |                                                                                       | Matrikelnummer.        |
|                                                                                     | MatrikelnummermedSnr.                             |    | Gatelys (belysningspunkt)                       |    | Mast                   |
|    | Skap                                              |    | Bygningsdelelinje                               |    | Bygningslinje          |
|    | Mønelinje                                         |    | Takkant                                         |    | Takoverbyggkant        |
|    | Taksprang                                         |    | Trapp inntill bygg                              |    | Veranda                |
|    | Godkjente byggetiltak                             |    | Annet vegareal avgrensning                      |    | Vegdekkekant           |
|                                                                                     | Husnummer                                         |                                                                                     | Husnummer med bokstav                           |                                                                                       | Fylkesvegbooks         |
|                                                                                     | Fylkesveg gatenavn .                              |                                                                                     | Kommunalveg gatenavn .                          |                                                                                       | Privatveg gatenavn .   |
|    | RpGrense                                          |    | RpFormålgrense                                  |    | Stengning av avkjørsel |
|    | Avkjørsel - både inn og<br>utkjøring              |    | Byggegrense                                     |    | Frisiktlinje           |
|    | Regulert fotgjengerfelt                           |    | Regulert støyskjerm                             |    | Måle- og avstandslinje |
|    | Boligbebyggelse-frittliggende<br>småhusbebyggelse |    | Boligbebyggelse-konsentrert<br>småhusbebyggelse |    | Renovasjonsanlegg      |
|   | Uteoppholdsareal                                  |   | Lekeplass                                       |   | Veg                    |
|  | Kjøreveg                                          |  | Fortau                                          |  | Gang-/sykkelveg        |
|  | Annen veggrunn - grøntareal                       |  | Parkeringsplasser                               |  | Parkeringshus/-anlegg  |
|  | Grønnstruktur                                     |  | Vegetasjonsskjerm                               |  | Høydekurve             |



Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage  
Direkte telefon:

JplD: 23/108031

Vedtaksdato Vedtaksnummer  
18.09.2023 1004/23

Trysilbygg AS  
Postboks 323 Bragernes  
3001 DRAMMEN

**Gauterødveien 119-165 - Linnom - 147/348 - oppføring av nye boliger - Ferdigattest**

| Søker         |                        |      |         |
|---------------|------------------------|------|---------|
| Trysilbygg AS | Postboks 323 Bragernes | 3001 | DRAMMEN |

| Tiltakshaver        |                        |      |         |
|---------------------|------------------------|------|---------|
| Trysilhus Sørøst AS | Postboks 323 Bragernes | 3001 | DRAMMEN |

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

**Oppføring av 48 nye boenheter med tilhørende garasjer og uteareal – Hus A-F**

Gårdsnr. Bruksnr.  
147 348

Bygningstype: Bolig  
Tiltakstype: Nybygg  
Arkivsaksnummer: 20/11053

Bygningsnummer/  
Adresser:

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| 300729001 | Gauterødveien 119 A og B    |
| 300740843 | Gauterødveien 121 A og B    |
| 300740845 | Gauterødveien 123 A og B    |
| 300740847 | Gauterødveien 125 A og B    |
| 300740832 | Gauterødveien 127 A og B    |
| 301008078 | Unummerert garasjeuthus/bod |
| 300740835 | Gauterødveien 129 A og B    |
| 300740836 | Gauterødveien 131 A og B    |
| 300740830 | Gauterødveien 133 A og B    |
| 300740819 | Gauterødveien 135 A og B    |
| 300740820 | Gauterødveien 137 A og B    |
| 300740821 | Gauterødveien 139 A og B    |
| 300740824 | Gauterødveien 141 A og B    |
| 300740826 | Gauterødveien 143 A og B    |
| 300740800 | Gauterødveien 145 A og B    |
| 300740801 | Gauterødveien 147 A og B    |

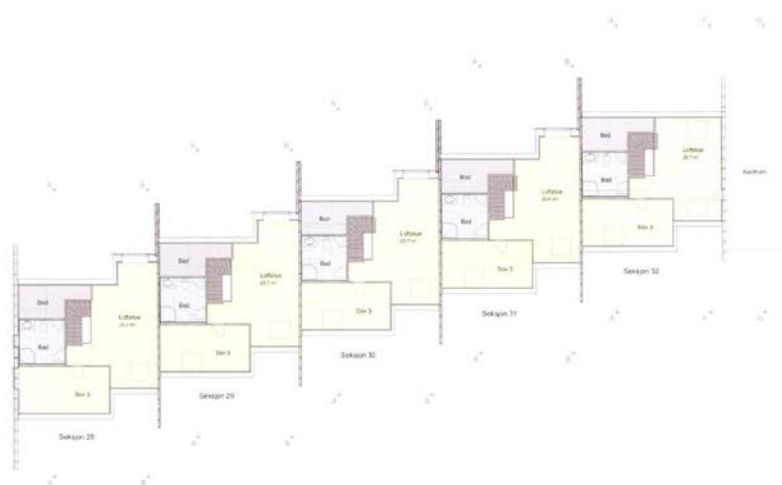
|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| 300740802 | Gauterødveien 149 A og B |
| 300740804 | Gauterødveien 151 A og B |
| 300740791 | Gauterødveien 153 A og B |
| 300740795 | Gauterødveien 155 A og B |
| 300740796 | Gauterødveien 157 A og B |
| 300740798 | Gauterødveien 159 A og B |
| 300740755 | Gauterødveien 161 A og B |
| 300740780 | Gauterødveien 163 A og B |
| 300740783 | Gauterødveien 165 A og B |
| 301248469 | Unummeret bruksenhet     |
| 301248528 | Unummeret bruksenhet     |
| 301248548 | Unummeret bruksenhet     |
| 301248551 | Unummeret bruksenhet     |
| 301248552 | Unummeret bruksenhet     |
| 301248572 | Unummeret bruksenhet     |

|                       |             |                             |
|-----------------------|-------------|-----------------------------|
| <b>Vedtaksnummer:</b> | DFUB 639/18 | Ett-trinnstillatelse        |
|                       | DFUB 043/19 | Midlertidig brukstillatelse |
|                       | DPB 242/20  | Midlertidig brukstillatelse |
|                       | DPB 727/20  | Midlertidig brukstillatelse |
|                       | DPB 130520  | Midlertidig brukstillatelse |
|                       | DPB 1307/20 | Midlertidig brukstillatelse |
|                       | DPB 067/21  | Midlertidig brukstillatelse |
|                       | DPB 917/21  | Midlertidig brukstillatelse |
|                       | DPB 1122/21 | Midlertidig brukstillatelse |
|                       | DPB 1004/23 | Ferdigattest                |

|             |             |                                                                                         |
|-------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sted</b> | <b>Dato</b> | <b>Underskrift</b>                                                                      |
| Tønsberg    | 18.09.2023  | Eirik Waage                                                                             |
|             |             | <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i> |



# Vedlegg E-17



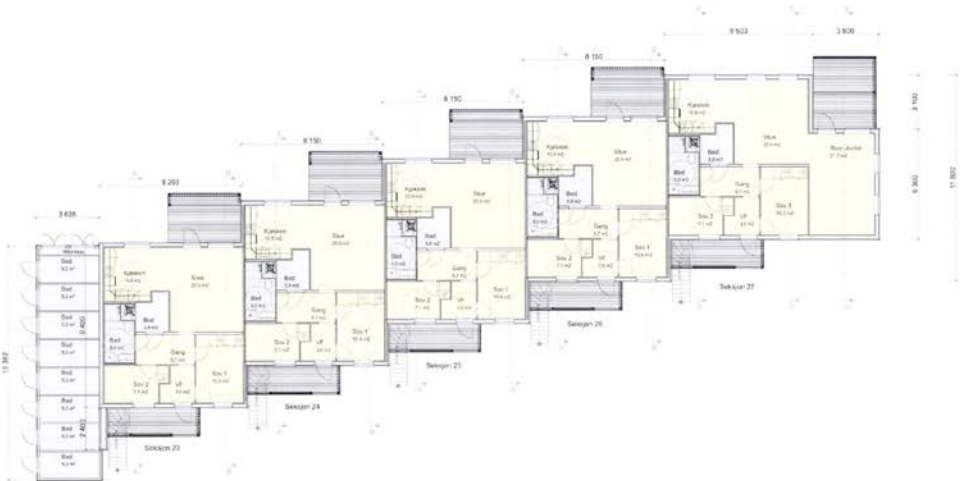
Prosjekt: Tensberg 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198,



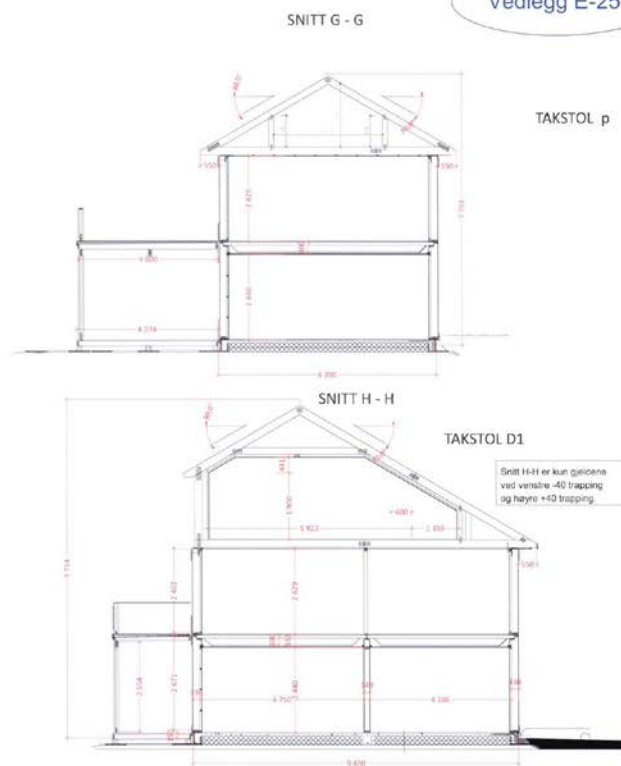
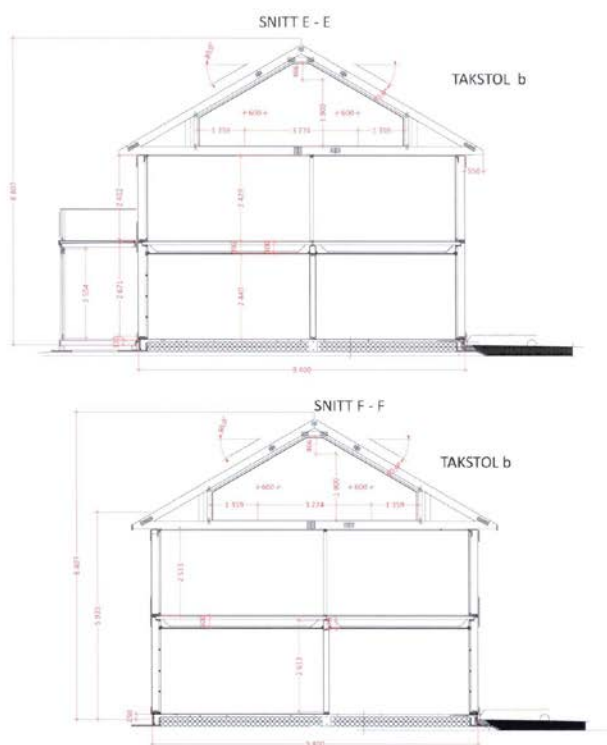
Vedlegg E-16



Vedlegg E-15

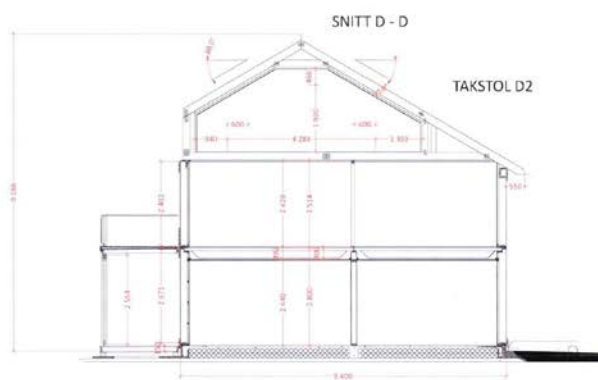
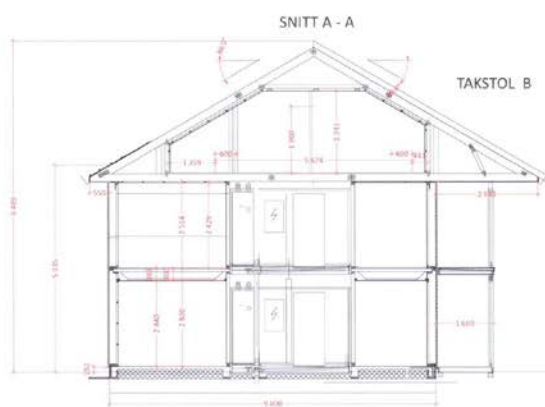


|                                                                                                                                       |                     |                         |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| <b>LINNMONTUNET</b>                                                                                                                   |                     | <b>Dato:</b> 21.08.2017 |                     |
| <b>Oppgavetype:</b>                                                                                                                   |                     | <b>Uttak:</b>           | <b>Ark A1</b>       |
| <b>Oppmåling:</b>                                                                                                                     | Tønsberg Kommune    | <b>Uttak:</b>           | <b>Ark A3</b>       |
| <b>Bygning:</b>                                                                                                                       | Plan 1, Etg - Hus D | <b>Uttak:</b>           |                     |
| <b>Fase:</b>                                                                                                                          | Etg-Innsmåling      | <b>Uttak:</b>           |                     |
|  <b>Trysilhus</b><br><small>trysilhus.no</small> |                     | <b>Sign:</b>            | <b>Arkiv:</b>       |
|                                                                                                                                       |                     | <b>Signat:</b>          | <b>Arkivsignat:</b> |
| Trysilhus Norge AS                                                                                                                    |                     | <b>Uttak:</b>           | <b>Arkiv:</b>       |



|                                                                                                                                       |                        |             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|------------|
| Ansettelse                                                                                                                            |                        | LINNOMTUNET |            |
| Oppsett                                                                                                                               |                        | Dato        | 03.08.2017 |
| Ansatt                                                                                                                                | Tønsberg Kommune       | Medlem      | 2017       |
| Oppgitt                                                                                                                               | Snitt EE, FF, GG og HH | Ansatt      | A1         |
| Farge                                                                                                                                 | Ell - Inntektskutt     | Ansatt      | A3         |
|  <b>Trysilhus</b><br><small>Trysilhus AS</small> |                        | Oppgitt     | Ansatt     |
| Trysilhus Flatslandt Westel 2016                                                                                                      |                        | Oppgitt     | Ansatt     |

# Vedlegg E-24



Revisjon: 01  
Dato: 01.08.2017  
Tegn: [Signature]

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Prosjekt: LINNOMTUNET           |                  |
| Kommune: Tønsberg Kommune       | Dato: 01.08.2017 |
| Tegning: Snitt AA, BB, CC og DD | Arkiv: A1        |
| Navn: EIT - brennsekknad        | Arkiv: A3        |
| Trysilhus                       |                  |
| Trysilhus Prosjekt Modell 2019  |                  |
| 6162-0100                       |                  |



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602512455  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn             | Adresse                      |
|-----------------|------------------|------------------------------|
| 950611839       | TØNSBERG KOMMUNE | Postboks 2410, 3104 TØNSBERG |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn                | Bruksenhet | Adresse                              |
|-------------------|---------------------|------------|--------------------------------------|
| 990048940         | TRYSILHUS SØRØST AS |            | Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 0704 | 147 | 348 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 1   | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 2   | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 3   | 93 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 4   | 114 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 5   | 111 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 6   | 125 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 7   | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 8   | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 9   | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 10  | 93 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 11  | 113 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 12  | 113 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 13  | 110 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 14  | 130 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 15  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 16  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 17  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 18  | 93 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 19  | 113 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |



Doknr: 598113 Tinglyst: 27.05.2019  
STATENS KARTVERK





## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 20  | 114 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 21  | 111 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 22  | 125 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 23  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 24  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 25  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 26  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 27  | 93 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 28  | 113 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 29  | 113 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 30  | 113 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 31  | 113 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 32  | 130 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 33  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 34  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 35  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 36  | 93 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 37  | 113 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 38  | 113 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 39  | 110 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 40  | 130 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 41  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 42  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 43  | 71 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 44  | 93 / 4624  | Boligseksjon | Ja                    | Ja                  |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 45  | 114 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 46  | 111 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 47  | 111 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0704 | 147 | 348 | 0   | 48  | 125 / 4624 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvisenten (kommunen)                                     |                                               |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                                               |                                      |
| Kommunens navn<br><b>TØNSBERG</b>                                     | Kommunens adresse<br><b>PB 2410, 3104 TBG</b> | Kontaktperson<br><b>BRITT J NÆSS</b> |

| 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<br><b>Trysilhus Sørøst AS</b>                                                                                                                                                                | Fødselsnr./Org.nr.<br><b>990048940</b> | E-postadresse<br><b>hege@trysilhus.no</b> |                                  |
| Adresse<br><b>Postboks 323 Bragernes</b>                                                                                                                                                          | Postnummer<br><b>3001</b>              | Poststed<br><b>Drammen</b>                | Telefonnummer<br><b>32215500</b> |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                                   |                        |                        |          |
|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------|----------|
| Kommunenr.<br><b>0704</b>     | Kommunens navn<br><b>Tønsberg</b> | Gårdsnr.<br><b>147</b> | Bruksnr.<br><b>348</b> | Festenr. |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                            |                             |
|----------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn                       | Eierandel (oppgis som brøk) |
| <b>990048940</b>                                   | <b>Trysilhus Sørøst AS</b> | <b>1/1</b>                  |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |
|                                                    |                            |                             |

| 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. |        |                                                                                                                                                   |               |               |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                                                      |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |               |        | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |      |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                                                | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                     | Tilleggsareal | S.nr          | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                                                                                                                   | B      | 71                                                                                                                                                | BG            | 13            | B      | 110                                                                                                                                                          | B             | 25   | B      | 71                                                                                                                                                                                                                                             | BG            | 37   | B      | 113           | B             | 49   |        |               |               |
| 2                                                                                                                   | B      | 71                                                                                                                                                | BG            | 14            | B      | 130                                                                                                                                                          | B             | 26   | B      | 71                                                                                                                                                                                                                                             | BG            | 38   | B      | 113           | B             | 50   |        |               |               |
| 3                                                                                                                   | B      | 93                                                                                                                                                | BG            | 15            | B      | 71                                                                                                                                                           | BG            | 27   | B      | 93                                                                                                                                                                                                                                             | BG            | 39   | B      | 110           | B             | 51   |        |               |               |
| 4                                                                                                                   | B      | 114                                                                                                                                               | B             | 16            | B      | 71                                                                                                                                                           | BG            | 28   | B      | 113                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 40   | B      | 130           | B             | 52   |        |               |               |
| 5                                                                                                                   | B      | 111                                                                                                                                               | B             | 17            | B      | 71                                                                                                                                                           | BG            | 29   | B      | 113                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 41   | B      | 71            | BG            | 53   |        |               |               |
| 6                                                                                                                   | B      | 125                                                                                                                                               | B             | 18            | B      | 93                                                                                                                                                           | BG            | 30   | B      | 113                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 42   | B      | 71            | BG            | 54   |        |               |               |
| 7                                                                                                                   | B      | 71                                                                                                                                                | BG            | 19            | B      | 113                                                                                                                                                          | B             | 31   | B      | 113                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 43   | B      | 71            | BG            | 55   |        |               |               |
| 8                                                                                                                   | B      | 71                                                                                                                                                | BG            | 20            | B      | 114                                                                                                                                                          | B             | 32   | B      | 130                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 44   | B      | 93            | BG            | 56   |        |               |               |
| 9                                                                                                                   | B      | 71                                                                                                                                                | BG            | 21            | B      | 111                                                                                                                                                          | B             | 33   | B      | 71                                                                                                                                                                                                                                             | BG            | 45   | B      | 114           | B             | 57   |        |               |               |
| 10                                                                                                                  | B      | 93                                                                                                                                                | BG            | 22            | B      | 125                                                                                                                                                          | B             | 34   | B      | 71                                                                                                                                                                                                                                             | BG            | 46   | B      | 111           | B             | 58   |        |               |               |
| 11                                                                                                                  | B      | 113                                                                                                                                               | B             | 23            | B      | 71                                                                                                                                                           | BG            | 35   | B      | 71                                                                                                                                                                                                                                             | BG            | 47   | B      | 111           | B             | 59   |        |               |               |
| 12                                                                                                                  | B      | 113                                                                                                                                               | B             | 24            | B      | 71                                                                                                                                                           | BG            | 36   | B      | 93                                                                                                                                                                                                                                             | BG            | 48   | B      | 125           | B             | 60   |        |               |               |
| Sum tellere: 4624                                                                                                   |        |                                                                                                                                                   |               | Nevner = 4624 |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |      |        |               |               |

|      |                                                  |                                                              |
|------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Dato | Innsenderens underskrift<br><i>Hege Storholt</i> | Rett kopi/avskrift bekreftes<br>Drammen, den <b>12.12.18</b> |
|------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|

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

*Hege Storholt*  
**HEGE STORHOLT**  
Eiendomsmegler MNEF

Side 1 av 4



##### 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, festgrunn 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

Rett kopi/avskrift bekreftes

Drammen, den 12.12.15

HEGE STORHOLT  
Eiendomsmegler MNEF

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

Side 2 av 4

**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<br>Drammen, | Hjemmelshavers underskrift<br><i>Henriette Borchgrevink</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>HENRIETTE BORCHGREVINK og Håkon Svensli-Resell for Trysilhus Sørøst AS |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift<br><i>Håkon Resell</i>           | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                           |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                  | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                           |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                  | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                           |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                  | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                           |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                  | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                           |
| Sted og dato             | Hjemmelshavers underskrift                                  | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                                           |

**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):**

|                    |                                    |                                                                                                     |                 |          |
|--------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Kommun.nr.<br>0704 | Kommunens navn<br>TØNSBERG         | Gårdsnr.<br>147                                                                                     | Bruksnr.<br>348 | Festenr. |
| Dato<br>04/03-19   | Underskrift<br><i>Borchgrevink</i> | Stempel<br><b>TØNSBERG KOMMUNE</b><br><b>MATRIKKELMYNDIGHETEN</b><br>Postboks 2410<br>3104 TØNSBERG |                 |          |

Dato | Innsenderens underskrift

Rett kopi/avskrift bekreftes  
Drammen, den 12/12-18

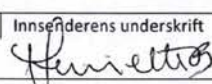
*Hege Storholt*  
**HEGE STORHOLT**  
Eiendomsmegler MNEF



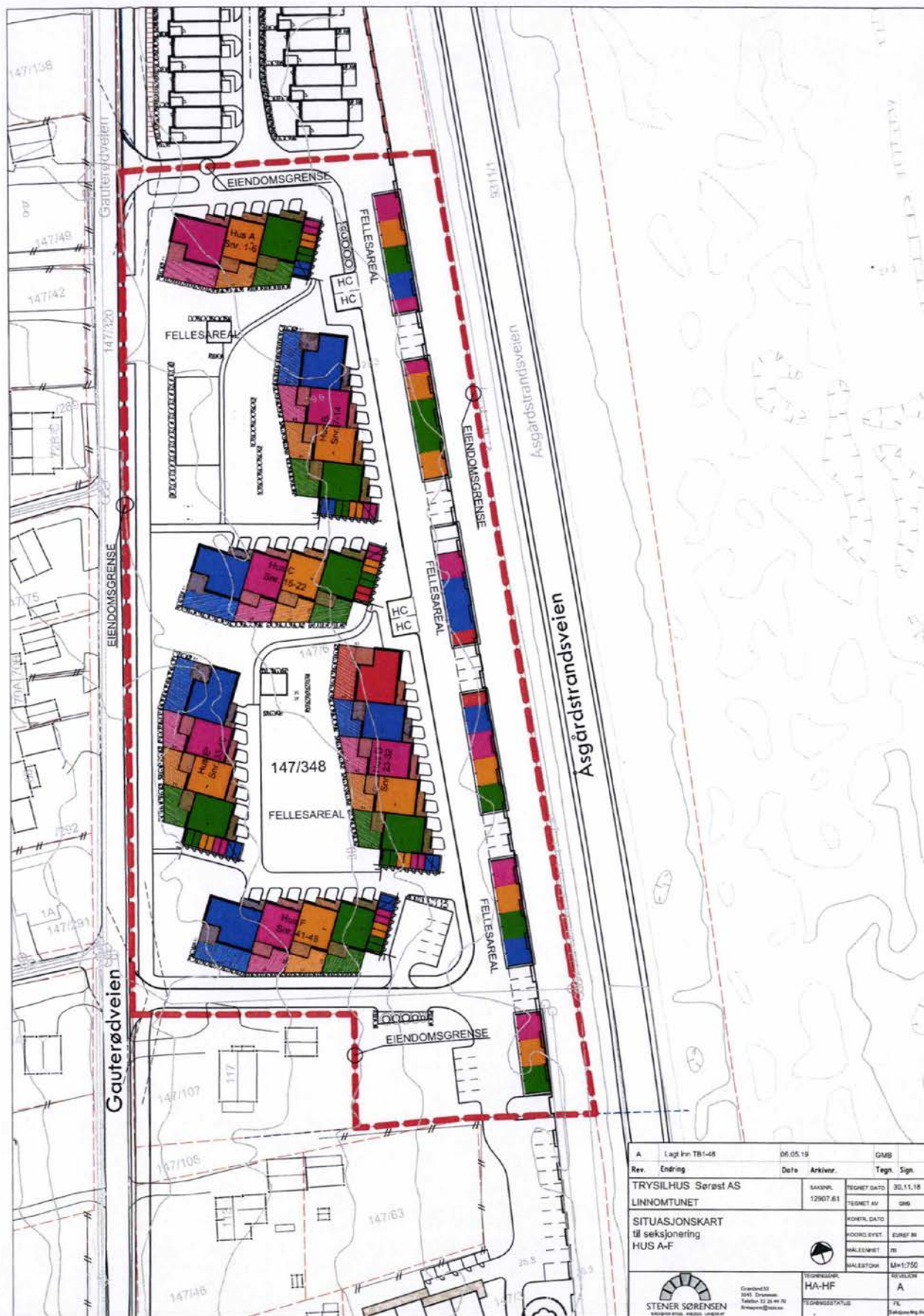
#### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjons-<br>nummer |             | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også<br>fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |                    | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst<br>skriver du nevneren, som vil være summen<br>av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |             | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |                    |      |             |                  |                    |      |             |                  |                    |      |             |                  |                    |
|---------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|-------------|------------------|--------------------|------|-------------|------------------|--------------------|------|-------------|------------------|--------------------|
| S.nr                | For-<br>mål | Brøk<br>(teller)                                                                                                                                     | Tilleggs-<br>areal | S.nr                                                                                                                                                               | For-<br>mål | Brøk<br>(teller)                                                                                                                                                                                                                               | Tilleggs-<br>areal | S.nr | For-<br>mål | Brøk<br>(teller) | Tilleggs-<br>areal | S.nr | For-<br>mål | Brøk<br>(teller) | Tilleggs-<br>areal | S.nr | For-<br>mål | Brøk<br>(teller) | Tilleggs-<br>areal |
| 61                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 85                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 109  |             |                  |                    | 133  |             |                  |                    | 157  |             |                  |                    |
| 62                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 86                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 110  |             |                  |                    | 134  |             |                  |                    | 158  |             |                  |                    |
| 63                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 87                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 111  |             |                  |                    | 135  |             |                  |                    | 159  |             |                  |                    |
| 64                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 88                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 112  |             |                  |                    | 136  |             |                  |                    | 160  |             |                  |                    |
| 65                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 89                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 113  |             |                  |                    | 137  |             |                  |                    | 161  |             |                  |                    |
| 66                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 90                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 114  |             |                  |                    | 138  |             |                  |                    | 162  |             |                  |                    |
| 67                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 91                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 115  |             |                  |                    | 139  |             |                  |                    | 163  |             |                  |                    |
| 68                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 92                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 116  |             |                  |                    | 140  |             |                  |                    | 164  |             |                  |                    |
| 69                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 93                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 117  |             |                  |                    | 141  |             |                  |                    | 165  |             |                  |                    |
| 70                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 94                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 118  |             |                  |                    | 142  |             |                  |                    | 166  |             |                  |                    |
| 71                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 95                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 119  |             |                  |                    | 143  |             |                  |                    | 167  |             |                  |                    |
| 72                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 96                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 120  |             |                  |                    | 144  |             |                  |                    | 168  |             |                  |                    |
| 73                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 97                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 121  |             |                  |                    | 145  |             |                  |                    | 169  |             |                  |                    |
| 74                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 98                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 122  |             |                  |                    | 146  |             |                  |                    | 170  |             |                  |                    |
| 75                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 99                                                                                                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 123  |             |                  |                    | 147  |             |                  |                    | 171  |             |                  |                    |
| 76                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 100                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 124  |             |                  |                    | 148  |             |                  |                    | 172  |             |                  |                    |
| 77                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 101                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 125  |             |                  |                    | 149  |             |                  |                    | 173  |             |                  |                    |
| 78                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 102                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 126  |             |                  |                    | 150  |             |                  |                    | 174  |             |                  |                    |
| 79                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 103                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 127  |             |                  |                    | 151  |             |                  |                    | 175  |             |                  |                    |
| 80                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 104                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 128  |             |                  |                    | 152  |             |                  |                    | 176  |             |                  |                    |
| 81                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 105                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 129  |             |                  |                    | 153  |             |                  |                    | 177  |             |                  |                    |
| 82                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 106                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 130  |             |                  |                    | 154  |             |                  |                    | 178  |             |                  |                    |
| 83                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 107                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 131  |             |                  |                    | 155  |             |                  |                    | 179  |             |                  |                    |
| 84                  |             |                                                                                                                                                      |                    | 108                                                                                                                                                                |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 132  |             |                  |                    | 156  |             |                  |                    | 180  |             |                  |                    |
| Sum tellere:        |             |                                                                                                                                                      |                    | Nevner =                                                                                                                                                           |             |                                                                                                                                                                                                                                                |                    |      |             |                  |                    |      |             |                  |                    |      |             |                  |                    |

|      |                                                                                     |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato | Innsenderens underskrift                                                            |
|      |  |





|                      |                 |          |          |                |           |
|----------------------|-----------------|----------|----------|----------------|-----------|
| A                    | Lagt inn TB1-48 | 06.05.19 |          | GMB            |           |
| Rev.                 | Endring         | Date     | Arkivnr. | Tegn.          | Sign.     |
| TRYLSILHUS Serøst AS |                 |          | SAKOPPL. | TEGNET DATO    | 30.11.18  |
| LINNMONTUNET         |                 |          | 12907.61 | TEGNET AV      | GMB       |
| SITUASJONSKART       |                 |          |          | AKSETAL DATO   |           |
| III seksjonering     |                 |          |          | HOVDL. EYST.   | ESKREF IN |
| HUS A-F              |                 |          |          | MALEINNET      | IN        |
|                      |                 |          |          | MALESTOKK      | M=1:750   |
|                      |                 |          |          | TEGNINGSKOP.   | HA-HF     |
|                      |                 |          |          | TEGNINGSSTATUS |           |
|                      |                 |          |          | REVISJON       | A         |
|                      |                 |          |          |                |           |



Stener Sørensen

Grøntved 83  
2405 Grøntved  
Telefon 32 24 46 30  
Email [stener@stener.no](mailto:stener@stener.no)

STENER SØRENSEN  
KONSTRUKTØR, INGENIØR, LANDSKAP

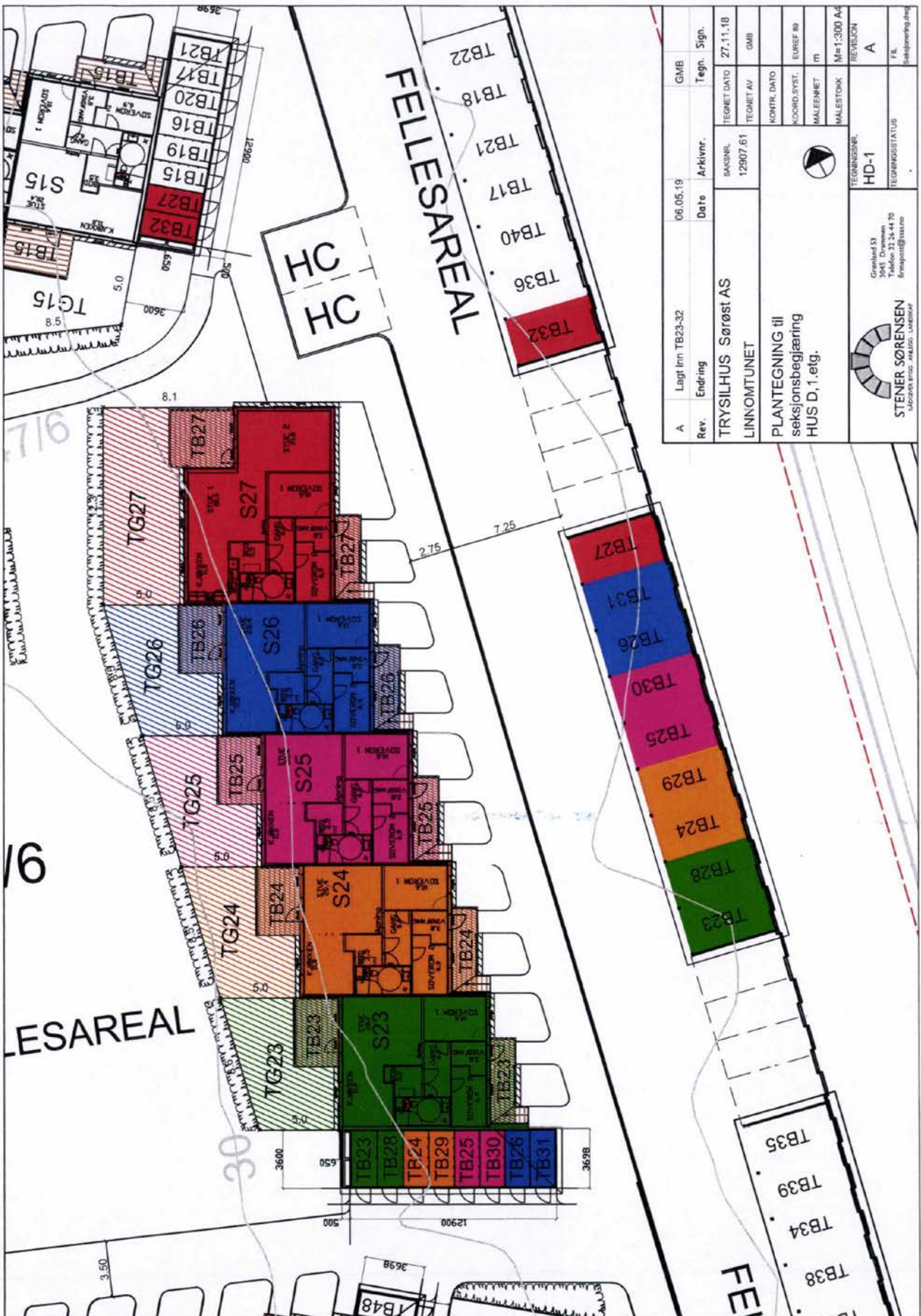
Grøntland 33  
3440 Drammen  
Telefon 32 25 44 30  
stener@stener.no

TEGNINGSKOP.  
HA-HF

TEGNINGSSTATUS

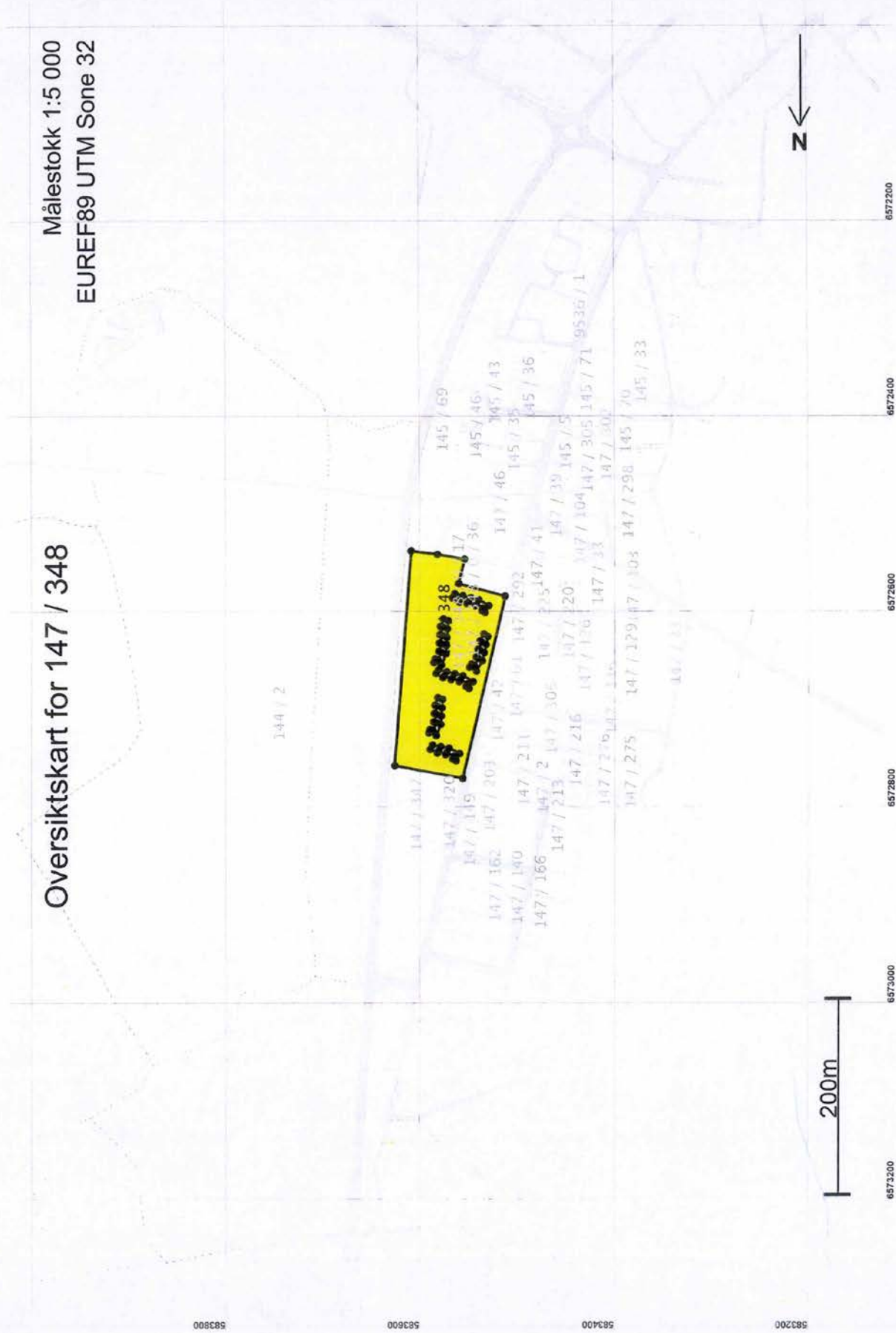
REVISJON  
A





# Oversiktskart for 147 / 348

Målestokk 1:5 000  
EUREF89 UTM Sone 32





Teig 1 (Hovedteig)  
147 / 348

Målestokk 1:2 000  
EUREF89 UTM Sone 32



06.03.2019 09.30

Side 17 av 25

# Festekontrakt

Ver.C. 29.1.18

☐ Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

|                                                      |                      |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innsenders navn (rekvivrent):<br>Trysilhus Sørøst AS |                      | Plass for tinglysingsstempel<br><br>Doknr.: 1508089 Tinglyst: 06.11.2018<br>STATENS KARTVERK |
| Adresse:<br>Postboks 323, Bragernes                  |                      |                                                                                                                                                                                |
| Postnummer:<br>3001                                  | Poststed:<br>Drammen |                                                                                                                                                                                |
| Fødselsnr./Org.nr.<br>99048940                       | Ref.nr.              |                                                                                                                                                                                |

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e)                                                                                                                                                                                                                                               |                         |                                 |                                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Kommunenr.<br>0704                                                                                                                                                                                                                                             | Kommunenavn<br>Tønsberg | Gnr.<br>147                     | Bnr.<br>348                      | Festenr.<br>..... |
| Beskaffenhets: <sup>2)</sup><br><input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd                                                                                                                                                |                         | Tomtens areal:<br>ca. 17 780 m2 | Tomteverdi:<br>kr. 12 500 000 .- |                   |
| Hva skal grunnen brukes til:                                                                                                                                                                                                                                   |                         |                                 |                                  |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet |                         |                                 |                                  |                   |
| 2. Bortfestes av                                                                                                                                                                                                                                               |                         |                                 |                                  |                   |
| Fødselsnr./Org.nr.                                                                                                                                                                                                                                             | Navn                    |                                 |                                  | Ideell andel      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                | Tor Ivar Eilerås        |                                 |                                  | 1/2               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                | Liv Eilerås             |                                 |                                  | 1/2               |

| 3. Til                    |                             |                     |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Fødselsnr./Org.nr.<br>990 | Navn<br>Trysilhus Sørøst AS | Ideell andel<br>1/1 |

| 4. Festeavgift pr. år                      |
|--------------------------------------------|
| kr 500 000.-, tilsvarende 4% av tomteverdi |

| 5. Festetid <sup>3)</sup>                   |                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Antall år<br>I h.h.t. tomtefestelovens § 7. | Regnet fra – dato<br>1.1.2019 |

| 6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup>                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter: Utbyggers byggelån for oppføring av sameie |

| 7. Supplerende tekst. <sup>5)</sup>                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.</p> <p>27.10.2018 div L. Ellorås</p> |

|                    |                                               |                                      |
|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| Dato<br>27/10-2018 | Bortfesterens underskrift<br>Tor Ivar Eilerås | Festerens underskrift<br>Liv Eilerås |
|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|

Kartverket – rev 11/14

Festekontrakt

Side 1 av 3



| 8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|
| Feste-<br>kontrakten er i<br>samsvar med:                       | <input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsforretning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Datert                 |  |
| Regulering av<br>festeavgift                                    | <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15.<br><input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:<br>Festeavgiften skal reguleres etter konsumprisindeks hvert 10 år. Første regulering skal finne sted 2028.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |  |
| Innløsningsrett                                                 | <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI.<br><input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:<br>Festeren kan kreve innløsning i det tiende året av festeavtalen. Festeren kan kreve innløsning etter 30 år. Det kan ikke kreves innløsning i de mellomliggende år. Etter 30 år gjelder rett til innløsning hvert annet år i samsvar med tomtefestelovens.<br>Ved innløsning skal det betales tomtepris tilsvarende 25 ganger årlig festeavgift.                                                                                              |                        |  |
| Overdragelse<br>og pantsettelse                                 | Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere.<br>NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |  |
| Vilkår til fordel<br>for panthavere                             | Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:<br>a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,<br>b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,<br>c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |  |
| Omkostninger                                                    | Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:<br>Fester.<br><br>(herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |  |
| Twister etc.                                                    | Eventuelle twister som måtte utsprenge av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |  |
| Elektronisk<br>kommunikasjon                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |  |
| Øvrige<br>rettigheter og<br>vilkår (som ikke<br>skal tinglyses) | Fester bærer alle kostnader som tilligger festetomten som følge av erklæringer tinglyst på festetomten gjeldene vei, vann, avløp og renovasjon.<br>Festers formål er etablering av boliger for videresalg som eierseksjoner. Fester etablerer boligene som del av sin næringsvirksomhet, og festet er ikke til festers eget boligformål.<br>Fester har ikke adgang til fremfeste.<br>Fester kan overføre sin festerett til kommende eiere av eierseksjoner i boligsameiet som opprettes på eiendommen. Ved hjemmelsoverføring av eierseksjoner i Sameiet overføres samtidig andel av festerett til tomten.<br>Festeavgift forfaller for et år av gangen med betaling innen 01. juli for det inneværende år.<br>29/10-18 <i>deid b. Eilberg</i> |                        |  |
| Dato                                                            | Bortfesteres underskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Festers underskrift    |  |
| 29/10 2018                                                      | <i>Tor Luan Eilberg</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <i>deid b. Eilberg</i> |  |



|                                                                              |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.  |                                                                      |
| <b>9. Underskrifter</b>                                                      |                                                                      |
| Sted <i>Rdica</i>                                                            | Dato <i>29-10-2018</i>                                               |
| Bortfesteres underskrift<br><i>Tor Ivar Eilerås</i><br><i>Liv L. Eilerås</i> | Gjentas med blokkbokstaver<br>TOR IVAR EILERÅS<br>LIV EILERÅS        |
| Sted <i>Drammen</i>                                                          | Dato <i>2/11-18</i>                                                  |
| Festeres underskrift<br><i>Håkon Svensli-Pedersen</i>                        | Gjentas med blokkbokstaver<br>HÅKON SVENSLI-PEDERSEN<br>TRINE HASTAD |
| Sted <i>Rdica</i>                                                            | Dato <i>29/10 2018</i>                                               |
| Grunneier samtykke<br><i>Tor Ivar Eilerås</i><br><i>Liv L. Eilerås</i>       | Gjentas med blokkbokstaver<br>TOR IVAR EILERÅS<br>LIV EILERÅS        |

#### Noter

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.



Retur: Irysilhus Sørøst AS  
Postboks 323, Bragernes  
3001 Drammen

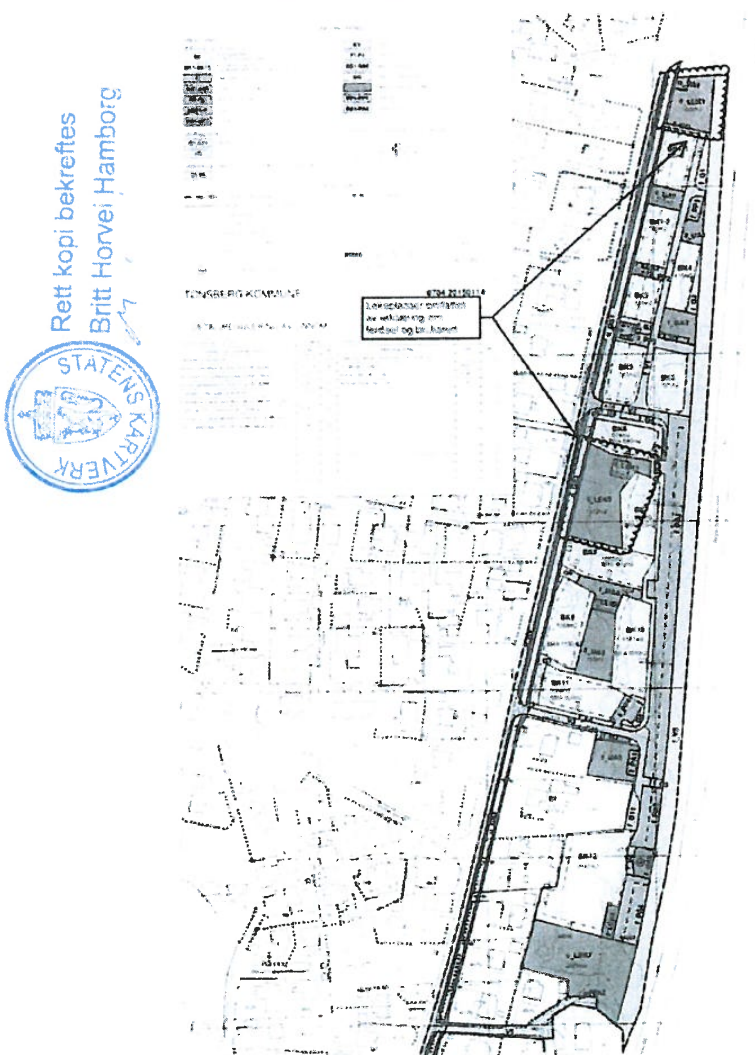
org. nr. 990 048 940

## ERKLÆRING

om

Rettighet til ferdsel og bruk av lekeplasser på Linnom.

Undertegnede, som hjemmelshavere og rettighetshavere til g.nr.147 b.nr. 348 snr. 1-48 og g.nr. 147 b.nr. 347 snr. 1-21, i Tonsberg kommune, gir med denne erklæring alle nåværende og fremtidige eiere/festere av g.bnr. 147 b.nr. 348 snr. 1-48, g.nr. 147 b.nr. 347 snr.1-21 og gbnr. 147/351 rett til alminnelig adkomst til og bruk av lekeplassene f-LEK1 og f-LEK5 og interne veier anlagt på gbnr. 147/348 snr 1-48 og gbnr. 147/347 snr. 1-21 som vist på utsnitt av detaljregulering av Linnom angitt nedenfor.



Doknr.: 992926 Tinglyst: 27.08.2019  
STATENS KARTVERK

Rett kopi/avskrift bekreftes  
Drammen den 12/8 79  
*Hege Storholt*  
HEGE STORHOLT  
Eiendomsregler MNEF

Lim inn nytt rev. kart

Rettigheten er stilt som vilkår for oppfyllelsen av detaljregulering Linnom med Plan ID. 0704 20150114 i Tønsberg kommune.

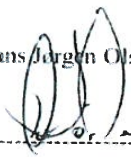
Undertegnede, som hjemmelshavere og rettighetshavere til g.nr.147 b.nr.351, i Tønsberg kommune, gir med denne erklæring alle nåværende og fremtidige eiere/festere av g.nr. 147 b.nr. 347 snr. 1-21 og g.nr. 147 b.nr. 348 snr. 1-48 rett til alminnelig adkomst over g.nr. 147/ b. nr. 351 til offentlig lekeplass o LEK7 som vist på utsnitt av detaljregulering av Linnom angitt ovenfor.

Denne erklæring skal tinglyses på g.nr 147/ b.nr. 347 snr. 1-21, g.nr 147/ b.nr. 348 snr. 1-48 og g.nr. 147/ b. nr. 351 i Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, <sup>12/8</sup>.....2019

Hjemmelshaver til gbnr. 147/347 seksjon 1-21: Hans Jørgen Olsen Røren

Org nr. 913 863 941  
Fnr.....

  
Hans Jørgen Olsen Røren Olav Jordanger for  
hjemmelshaver grunnet generallfullmakt

Tønsberg, <sup>4/8</sup>.....2019

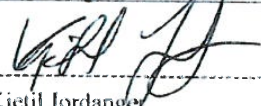
Hjemmelshaver til gbnr. 147/348 seksjon 1-48: Liv Langedrag Eilerås

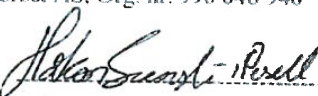
Fnr.....

  
Liv Langedrag Eilerås

Drammen, <sup>12/8</sup>.....2019

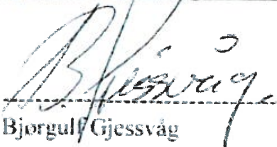
Fester av gbnr. 147/348/seksjon 1-48: Trysilhus Sorøst AS, Org. nr. 990 048 940

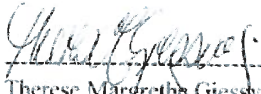
  
Kjetil Jordange

  
Håkon Svensli-Resell

Tønsberg, <sup>19.06</sup>.....2019

Hjemmelshaver til gbnr. 147/351: Storgata Eiendom Uthygging AS, Org. nr. 990 973 458

  
Bjørgulf Gjessvåg

  
Therese Margrethe Gjessvåg

Rett kopi/avskrift bekreftes  
Drammen, den <sup>12-8-19</sup>  
  
HEGG STORHOLT  
Eiendomsmegler MNEF



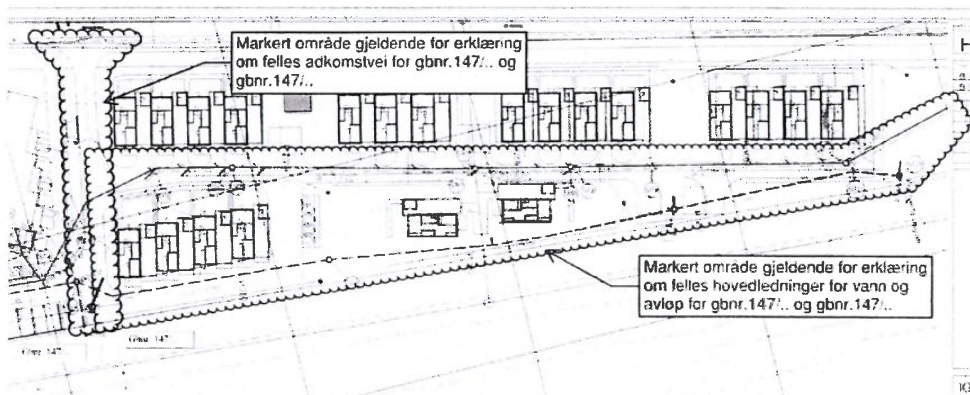


Doknr: 992766 Tinglyst: 27.08.2019  
STATENS KARTVERK

**ERKLÆRING**  
**om felles adkomstvei**  
**og**  
**felles hovedledninger for vann og avløp**

Erklæring gjelder:

- A. Rettighet til fordel for de som til enhver tid eier gbnr.147. bnr. 348 snr. 1-48 i Tønsberg kommune til å anlegge og ha liggende felles hovedledningsanlegg for VA over privat eiendom gnr. 147 bnr. 347 snr. 1-21 i Tønsberg kommune, beliggende mellom Åsgårdstrandsveien og Gauterødveien som vist i kartutsnitt nedenfor.
- B. Gjensidig rettighet for de som til enhver tid eier/fester de 2 ovennevnte eiendommer til å anlegge og bruke regulert felles adkomstvei som vist i kartutsnitt nedenfor:



For felles VA ledninger:

1. De som til enhver tid eier/fester gbnr.147. bnr. 348 snr. 1-48 får en vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende hovedledningsanlegg på gnr. 147 bnr. 347 snr. 1-21 iht. ovenstående tegning.
2. De som til enhver tid eier/fester gnr.147. bnr. 348 snr. 1-48 og gnr.147 bnr. 347 snr. 1-21 gis også samme rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget i eksisterende trase. Ombyggingen/rehabiliteringen forutsettes ikke å medføre ytterligere restriksjoner på utnyttelsen av eiendommen.
3. De som til enhver tid eier/fester gnr.147. bnr. 348 snr. 1-48 og gnr. 147 bnr. 347 snr. 1-21 gis også samme rett til fri adkomst til traseen for personell og materiell til anleggets utførelse og til senere ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av det felles ledningsanlegget.

For felles adkomstvei:

De som til enhver tid eier/fester gnr.147. bnr. 348 snr. 1-48 og gnr.147 bnr. 347 snr. 1-21 gis samme rett til opparbeidelse og fremtidig vedlikehold av felles adkomstvei i samsvar med detaljregulering Linnom med Plan ID. 0704 20150114

Rett kopi bekreftes  
Britt Horvei Hamborg



Rett kopi/avskrift bekreftes  
Drammen, den 12.8.14  
Hege Storholt  
HEGE STORHOLT  
Eiendomsmegler MNEF



Denne erklæring skal tinglyses på eiendommene gnr. 147 bnr. 348 snr. 1-48 og gnr. 147 bnr. 347 snr. 1-21 i Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra samtlige eiere/festere av de angjeldende eiendommene.

### Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

For felles VA ledninger:

- a) Ved arbeider på eiendommen skal arealene settes i stand opprinnelig standard
- b) De som til enhver tid eier gbnr. 147/ 347 snr. 1-21 skal ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traseen, eller benytte eiendommen på en slik måte at ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging hindres, eller at ledningsanlegget kan utsettes for skade. Normalt kreves en avstand på minimum 4,0 m mellom bebyggelse og hovedledning.
- c) Kostnader til anleggelse, fremtidig drift og eventuelle utbedringer skal fordeles mellom eiendommene forholdsmessig i forhold til antall tilknyttede boenheter som ved tinglysningstidspunkt er slik:  
gbnr.147/348 snr. 1-48      48/69 deler  
gbnr.147/347 snr. 1-21      21/69 deler  
Ved senere endringer i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

For felles adkomstvei:

- a) Kostnader til anleggelse, fremtidig drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene forholdsmessig i forhold til antall tilknyttede boenheter som ved tinglysningstidspunkt er slik:  
gbnr.147/348 snr. 1-48      48/69 deler  
gbnr.147/347 snr. 1-21      21/69 deler  
Ved senere endringer i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Hjemmelshaver til gbnr. 147/347 seksjon 1-21: Hans Jørgen Olsen Røren

Org.nr 913 863 941  
Fnr .....

Hans Jørgen Olsen Røren

Olav Jordanger (se generallfullmakt)

Tønsberg <sup>9/8</sup> .....2019

Hjemmelshaver til gbnr. 147/348 snr. 1-48: Liv Langedrag Eilerås

Fnr .....

Liv L. Eilerås

Liv Langedrag Eilerås



Rett kopi/avskrift bekreftes  
Drammen, den 12/8-19

Hege Storholt  
HEGE STORHOLT  
Eiendomsmegler MNEF

Retur til: Trysilhus Sørøst AS, postboks 323 Bragernes, 3001 Drammen

Felles VA og adkomstvei

Drammen, <sup>12/8</sup>.....2019

Fester av gbnr. 147/348 snr. 1-48, Trysilhus Sørøst AS, Org. nr. 990 048 940



Kjetil Jordanger



Håkon Svensli-Resell



Rett kopi/avskrift bekreftes  
Drammen, den <sup>12/8-19</sup>



HEGER STORHOLT  
Eiendomsmegler MNEF

Trysilhus Sorøst AS, org nr 990 048 940  
Postboks 323, Bragernes  
3001 Drammen



Innsender iht. følgebrev/-  
innsender ikke oppgitt:

990048940

org.nr./fødselsnr.

15/6-19

AKR

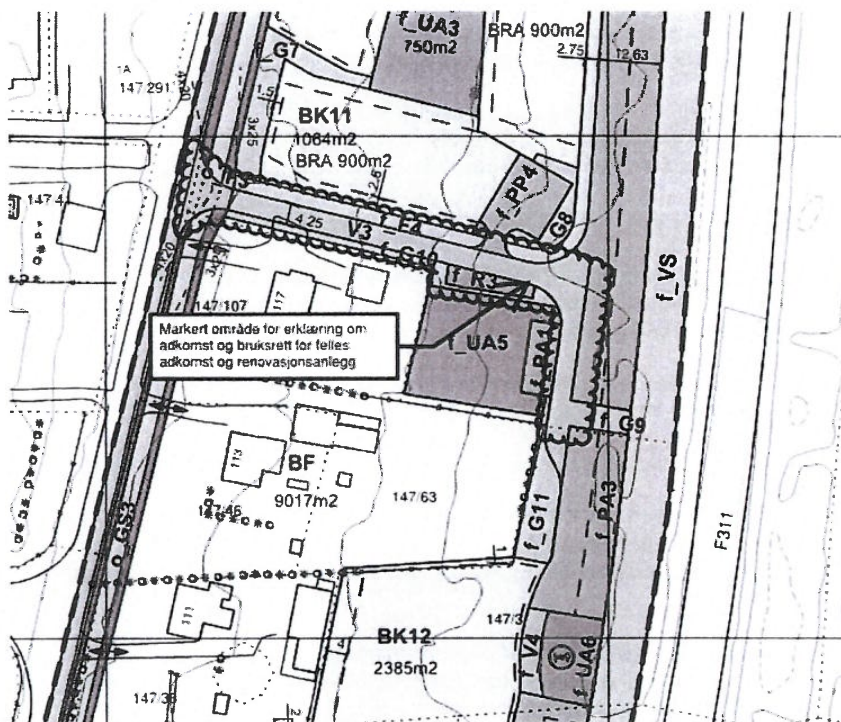


Doknr: 941865 Tinglyst: 15.08.2019  
STATENS KARTVERK

## ERKLÆRING OM ADKOMST OG BRUKSRETT FOR FELLES ADKOMST OG RENOVASJONSANLEGG, SAMT FELLES VEDLIKEHOLDS- OG DRIFTSANSVAR



Erklæringen gjelder felles adkomstvei og renovasjonsanlegg på gbnr. 147/348 snr. 1-48 i samsvar med detaljregulering Linnom Plan ID 0704 2015114 og for område markert på utsnitt av reguleringsplan nedenfor:



Rett kopi bekreftes  
Britt Horvei Hamborg



På gnr. 147. bnr. 348 snr. 1-48 og 147/351 etableres felles adkomstvei (V3) som betjener trafikk til boliger beliggende på gbnr. 147/348 snr. 1-48, 147/63 og gbnr. 147/351.

Adkomstveien opparbeides på gbnr. 147/348 snr. 1-48 og 147/351. Bruksrett/veirett for denne veien skal sikres ved denne erklæring for alle som til enhver tid eier seksjoner/boenheter oppført på gbnr. 147/63 og 147/351.

På gnr. 147. bnr. 348 etableres felles renovasjonsanlegg som betjener de som til enhver tid eier boliger beliggende på gbnr. 147/348 snr. 1-48 og gbnr. 147/351.

Adkomst og bruksrett for alle som skal benytte renovasjonsanlegget skal sikres ved denne erklæring for de som til enhver tid eier boenheter oppført på gbnr. 147/351.

### 1. Rettighet til adkomst og bruk av felles renovasjonsanlegg

De som til enhver tid eier boliger eiendommen gnr. 147 bnr. 351 i Tønsberg kommune har adkomst og bruksrett til renovasjonsanlegget på gnr. 147 bnr. 348 snr. 1-48.

Rett kopi/avskrift bekreftes  
Drammen, den 12/6-19  
Hege Storholt  
HEGE STORHOLT  
Eiendomsmegler MNEF



## 2. Rettighet til bruk av felles adkomstvei

De som til enhver tid eier boliger på eiendommen gbnr. 147/351 og gbnr. 147/63 i Tonsberg kommune har bruksrett til adkomstvei opparbeidet på gnr.147 bnr. 348 snr. 1-48.

## 3. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

### a) Felles opparbeidelse, vedlikehold og drift av adkomstvei

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles adkomstvei på gnr. 147 bnr. 348 snr. 1-48 skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner den enkelte eiendommen har bruksrett for. Til grunn for antatt fordelingsnøkkel adkomstvei er lagt det totale antall 66 boenheter på de angjeldende eiendommer slik:

Gnr. 147 bnr. 348 svarer for 48/65 deler av kostnader

Gnr. 147 bnr. 63 svarer for 3/65 deler av kostnader

Gnr. 147 bnr. 351 svarer for 14/65 deler av kostnader

### b) Felles opparbeidelse, vedlikehold og drift av renovasjonsanlegg

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles renovasjonsanlegg på gnr. 147 bnr. 348 snr. 1-48 skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner den enkelte eiendommen har bruksrett for.

Til grunn for fordelingsnøkkel renovasjonsanlegg er lagt det antall boenheter på de angjeldende eiendommer fordelt slik:

Gnr. 147 bnr. 348 svarer for 22/36 deler av kostnader (begrenset til seksjon 33-48 og 23,24,25,28,29 og 30)

Gnr. 147 bnr. 351 svarer for 14/36 deler av kostnader

For gnr. 147 bnr. 348 er dette beregnet på grunnlag av de ovennevnte seksjoner skal bruke dette anlegget. De øvrige seksjoner på gnr.147 bnr. 348 skal benytte annet tilsvarende anlegg på eiendommen.

Denne erklæring skal tinglyses på de angjeldende eiendommer. Dersom de angjeldende eiendommer gnr. 147 bnr. 348 og gnr.147 bnr. 351 seksjoner skal erklæringen tinglyses på samtlige seksjoner ved seksjonering, samtidig som styret og årsmøtet i eierseksjonssameiene anses bundet av denne erklæring.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr./ bnr. 147/348 snr. 1-48 og 147/351 i Tonsberg kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshavere til de 3 eiendommene gnr. 147 bnr. 348 snr. 1-48, gnr. 147 bnr. 351 og 63.

Tonsberg <sup>9/8</sup>.....2019

Hjemmelshaver til gbnr. 147/348 snr. 1-48, Liv Langedrag Eilerås

Fnr.

*Liv L. Eilerås*  
Liv Langedrag Eilerås



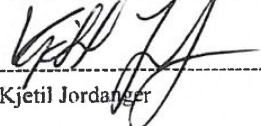
Rett kopi/avskrift bekreftes  
Drammen, den 12/8-19

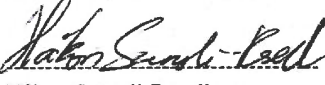
*Hege Størholt*  
HEGE STØRHOLT  
Eiendomsmegler MNEF



Drammen...<sup>12/8</sup>...2019

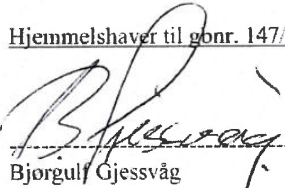
Fester av gbnr. 147/348 snr. 1-48, Trysilhus Sørøst AS, Org. nr. 990 048 940

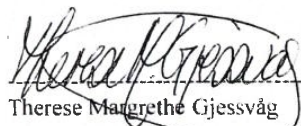
  
Kjetil Jordanger

  
Håkon Svensli-Resell

Tønsberg <sup>19.06</sup>...2019

Hjemmelshaver til gbnr. 147/351: Storgata Eiendom Utbygging AS, Org. nr. 990 973 458

  
Bjørgulf Gjessvåg

  
Therese Margrethe Gjessvåg



Rett kopi/avskrift bekreftes  
Drammen, den 12/8-19

  
HEGE STØRHOLT  
Eiendomsmegler MNEF

# Nabolagsprofil

Gauterødveien 139A - Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 57 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Granheimveien<br>Linje 01, N01       | 3 min<br>0.2 km  |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 10 min<br>4.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp             | 28 min           |

## Skoler

|                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Sandeåsen skole (1-7 kl.)<br>328 elever, 19 klasser             | 18 min<br>1.6 km |
| Presterød skole (1-7 kl.)<br>338 elever, 26 klasser             | 19 min<br>1.7 km |
| Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)<br>91 elever, 5 klasser     | 6 min<br>2.7 km  |
| Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)<br>431 elever, 32 klasser     | 5 min<br>2.6 km  |
| Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)<br>325 elever, 23 klasser     | 6 min<br>3.1 km  |
| Slottsfjellet videregående Steinerskole<br>56 elever, 3 klasser | 12 min<br>4.6 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever                         | 10 min<br>5.4 km |

«Jeg liker dette nabolaget fordi vi er hyggelige og informerer eller spør om det er greit at det blir støyete en dag. Det er veldig rolig og deilig her»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

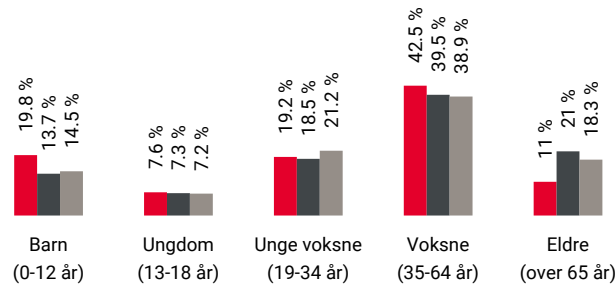
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Linnom/Ilebrekke | 1 859     | 745           |
| Tønsberg         | 55 203    | 26 865        |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Ilebrekke barnehage (1-5 år)<br>69 barn  | 14 min<br>1.3 km |
| Fyllpå barnehage (1-5 år)<br>53 barn     | 17 min<br>1.5 km |
| Sandeåsen barnehage (0-5 år)<br>166 barn | 19 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Gauterød<br>PostNord, søndagsåpent | 7 min<br>0.6 km |
| Coop Extra Ilebrekke                    | 14 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Gateparkering

Lett 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

## Sport

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| ⚽ Linnom Balløkke       | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill               | 0.4 km |   |
| ⚽ Eggeskallet Balløkke  | 11 min | 🚶 |
| Ballspill               | 0.9 km |   |
| 🚴 Level treningssenter  | 17 min | 🚶 |
| 🚴 SPREK Fritid Tønsberg | 5 min  | 🚗 |

## Boligmasse



60% enebolig  
15% rekkehus  
11% blokk  
14% annet

## Varer/Tjenester



Olsrød senter

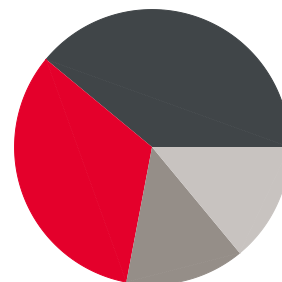
17 min 🚶



Boots apotek Olsrød

17 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder  
39% 6-12 år  
14% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



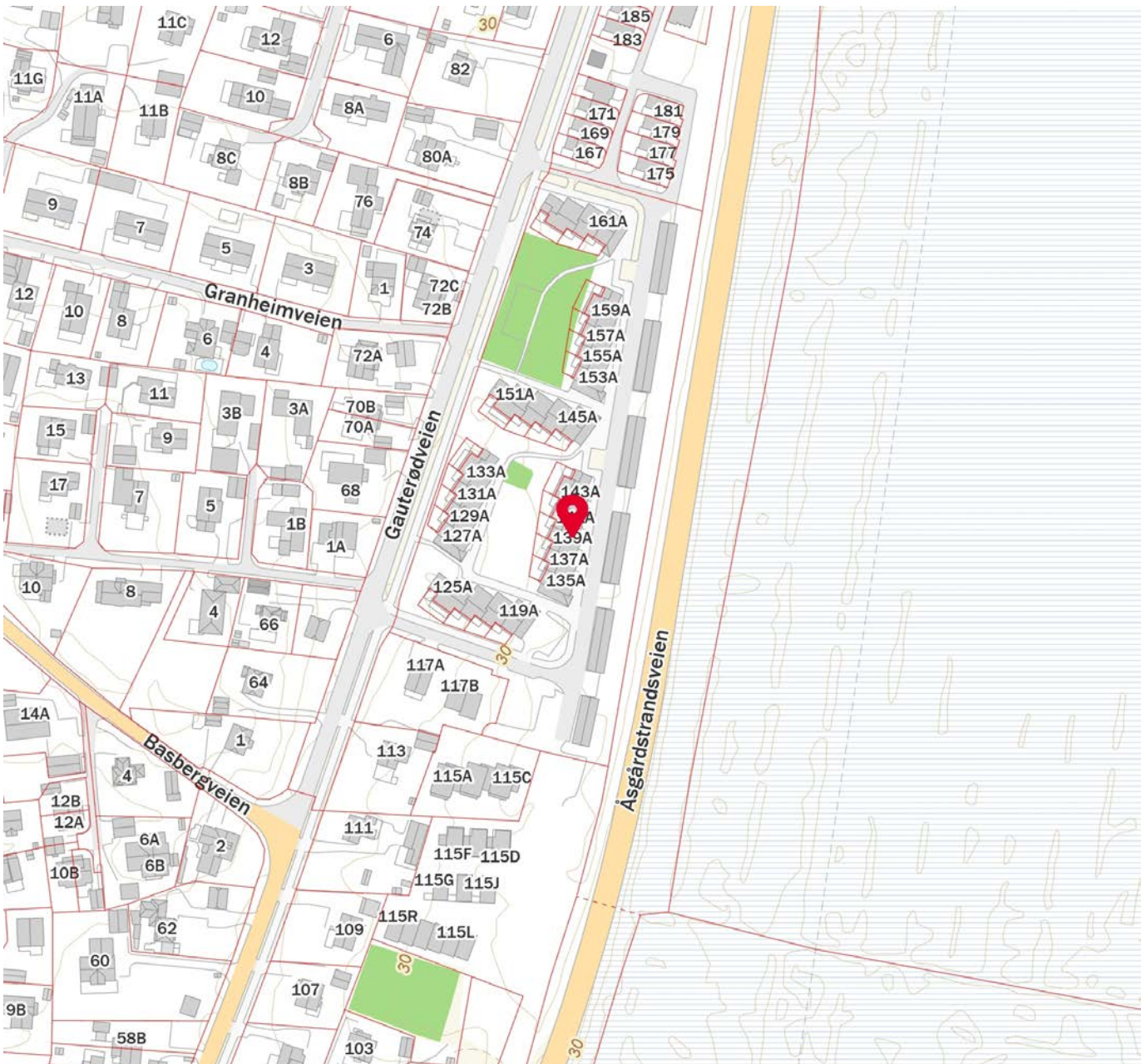
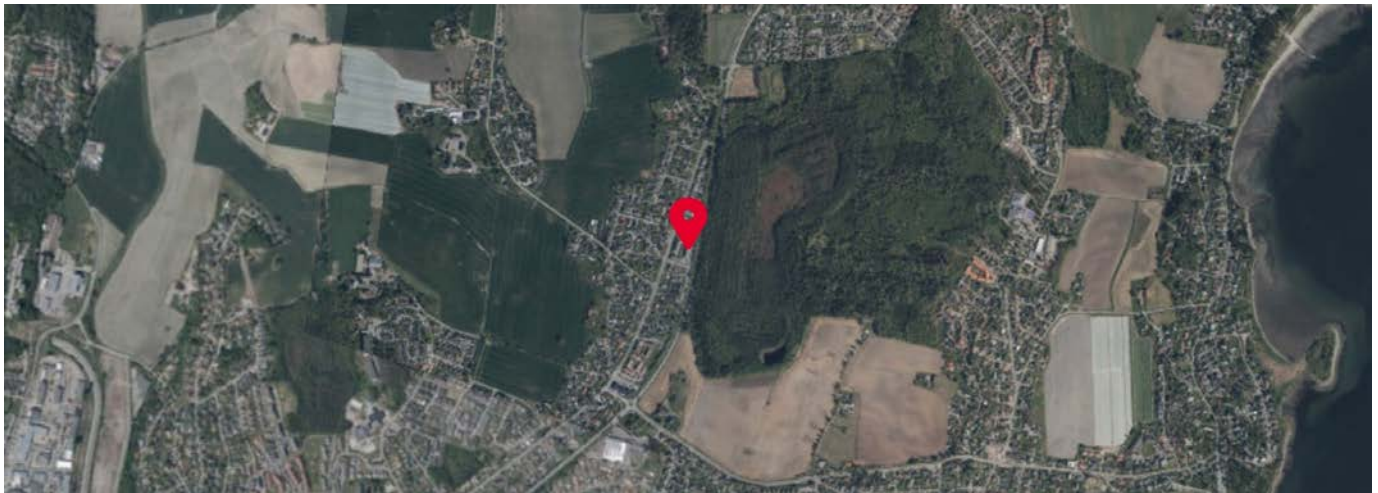
0%

44%

■ Linnom/Ilebrekke  
■ Tønsberg  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |







## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



For eiendommen:

**Adresse:** Gauterødveien 139A  
3114 TØNSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kaia Hostvedt Dahle

**Telefon:** 909 82 998  
**E-post:** kaia.dahle@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre