

aktiv.

Solkilen 5, 3118 TØNSBERG

Moderne 2-roms med vestvendt balkong, sol til ca. 22 og sentral beliggenhet på Kilen. Garasje og heis!



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 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 85 140,-
Total ink omk.: Kr 3 435 140,-
Felleskostn.: Kr 2 473,-
Selger: Malin Kortgård

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 47/52 kvm
Tomtstr.: 6341.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 607
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1312260039

Moderne 2-roms med vestvendt balkong, sol til ca. 22 og sentral beliggenhet på Kilen.

Velkommen til Solkilen 5 – en moderne og lettstelt leilighet i 2. etasje med god planløsning og effektiv arealutnyttelse.

Boligen har lyse oppholdsrom, store vindusflater og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt balkong med gode møbleringsmuligheter og sol til ca. kl. 22 på sommerstid. Kjøkkenet har innredning fra Drømmekjøkken og integrerte hvitevarer. Praktisk sovealkove med to innganger og godt med garderobeplass. Flislagt bad, entré med garderobe og bod gir god funksjonalitet i hverdagen. Det er utvendige screens på alle vinduer.

Her bor du sentralt på Kilen med kort vei til butikker, servicetilbud, kino, spisesteder, turområder og Tønsberg sentrum. En innflyttingsklar leilighet med attraktiv beliggenhet og svært gode solforhold.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Energiattest	60
Egenerklæring	69
Meglerbrev fra forr.fører	74
Protokoll	76
Årsregnskap	82
Vedtekter	98
Husordensregler	115
Reguleringsbestemmelser med kart	118
Ferdigattest	126
Byggemeldte tegninger	128
Seksjonering	135
Nabolagsprofil	148
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Entré, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 2. etasje:

Entré: 5,5 m²

Bod: 1,9 m²

Bad/vaskerom: 4,7 m²

Stue/kjøkken: 25,3 m²

Soverom: 10,1 m²

Byggetegninger:

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

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

2024: Duodimmer kjøkken/stue ble satt inn. Termostat bad byttet.

2025: Montere elbillader.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6341.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Solkilen Terrasse ligger fint til på Kilen, ved foten av Presterødåsen. Her bor du med kort vei til et bredt servicetilbud og det meste du trenger i hverdagen innen enkel gangavstand.

På Kilen finner du blant annet dagligvarebutikk, sportsbutikk, møbelbutikk, kino, bowling, minigolf og flere spisesteder. Området gjør hverdagen praktisk, samtidig som du har kort vei videre inn til Tønsberg sentrum.

Sentrum nås enkelt med sykkel, bil eller kollektivtransport. Her finner du torget, Farmandstredet, hyggelige kaféer, restauranter og Tønsberg brygge med sitt populære folkeliv gjennom store deler av året.

For den som liker å gå tur, sykle eller være ute i naturen, er beliggenheten også god. Like i nærheten ligger Presterødkilen naturreservat med flotte turmuligheter langs vannet. I Tønsberg finnes det dessuten et variert utvalg av kyststier, naturstier og kulturstier. Når vinteren byr på snø, er det muligheter for skiløyper i nærliggende turområder.

Her får du en praktisk og sentral beliggenhet med kort vei til handel, byliv, sjø og fine uteområder.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca 1 km

Sandeåsen skole (1-7 kl.) ca 1.4 km

Presterød skole (1-7 kl.) ca 1.7 km

Træleborg skole (1-7 kl.) ca 1.9 km

Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) ca 2.2 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca 2.2 km

Færder videregående skole ca 2.9 km

Barnehager:

Presterød barnehage (1-5 år) ca 0.7 km

Trudvanglia barnehage (0-5 år) ca 1.1 km

Solvangkirkens barnehage (1-5 år) ca 1.3 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Kilen 4 (totalt 8 ulike linjer) ca 0.3 km

Tønsberg stasjon ca 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp ca 23 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligkompleks bestående av selveierleiligheter, samt næringslokaler og garasjeanlegg i underetasjen oppført i 2020. Besiktet leilighet ligger i 2. etasje. Det er tilhørende 1 p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader, plass H0204-B, samt bod i felles bodrom. Leiligheten har en god standard på overflater og installasjoner med ref til alder. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

PVC vinduer med 3-lags isolerglass. Det er montert utvendig solskjerming (zipscreen med motorstyring) på samtlige vinduer, med unntak av mindre vinduer ved balkongdør. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI30/40dB) PVC balkongdør med 3-lags isolerglass. Vestvendt balkong på 10 m² med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Rekkverk av stål og glass på 1 meter. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

Gulver har 1-stavs parkett. Vegger har malte/behandlede plater. Overflater i himling er malt betong med V-fug og nedsenket himling med malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret. 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 himling med downlights. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Nyere stålsluk og dokumentasjon på membranutførelse ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreliggekontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. 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 ble ikke indikert fukt ved søk med fuktindikator på tilgjengelige områder.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

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 besiktiget i rørfordelerskap, plassert i himling på bad. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i leiligheten. Ventilasjonsaggregat plassert over himlingsplater i bod.

Varmtvann fra felles sentral.

Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert.

Vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og soverom.

Rørskap plassert i bod. Styring av gulvvarme via trådløse regulatorer i de enkelte rommene.

Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Andre utvendige forhold:

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

2. etasje - Bad/vaskerom - 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.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.04.2026 av Olav Rudland Kvillhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Slagen elektriske. Beskrivelse av arbeidet: - Duodimmer kjøkken/stue ble satt inn - Termostat bad byttet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder stue med utgang til balkong, kjøkken, soverom, bad og gang/entré.

Ihht seksjoneringen disponerer leiligheten en bod og en p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader, plass H0204-B.

Standard

Velkommen til Solkilen 5 – en pen og moderne leilighet i 2. etasje med en smart og arealeffektiv planløsning.

Leiligheten oppleves lys og luftig, med store vindusflater som trekker dagslyset godt inn i oppholdsrommene. Her får du et åpent utsyn mot nærområdet, byen og Slottsfjellet, noe som gir boligen en fin romfølelse.

Den vestvendte balkongen er et stort pluss. Her er det god plass til utemøbler, planter og en hyggelig sittegruppe. Beliggenheten mot vest gir svært gode solforhold, og på sommerstid kan solen nytes helt frem til ca. kl. 22. Dette er et naturlig sted å trekke ut på varme dager, enten man vil spise ute, lese en bok eller samle venner.

Kjøkkenet har et rent og tidsriktig uttrykk, med innredning fra Drømmekjøkken og integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet sosialt og praktisk i bruk. Ved vinduet er det plass til spisebord, hvor man kan sitte godt til både i hverdagen og når man har gjester.

Stuen er enkel å møblere og har direkte utgang til balkongen. Sammen med kjøkkenet danner dette et trivelig oppholdsrom med god flyt og mye naturlig lys.

Leiligheten har en praktisk sovealkove med to innganger. Løsningen gir en fleksibel og romslig følelse, samtidig som garderobeplassen er godt ivaretatt. Dette gjør alkoven både funksjonell og lett å bruke i det daglige.

Badet er romslig og helfliset med nøytrale fliser på gulv og vegger. Her er det moderne innredning, ekstra skaplass og stort speil. Entréen gir et ryddig førsteinntrykk og har garderobeskap for yttertøy og sko. I tillegg er det bod i tilknytning til entréen, som gir god ekstra lagringsplass.

Boligen har enstavsparkett på gulv og malte gipsvegger. Det er montert utvendige screens på alle vinduer, noe som gir effektiv solskjerming og bidrar til et behagelig inneklima gjennom solrike dager.

Dette er en lettstelt og innflyttingsklar leilighet med moderne løsninger, gode oppbevaringsmuligheter og en attraktiv balkong med svært gode solforhold.

Velkommen til visning!

Innbo og løsøre

Taklampe ved spisebord og TV-ene medfølger ikke handelen.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Ifølge seksjoneringen disponerer leiligheten en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 89306061

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom med unntak av bad som har elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Norgespris er ikke avtalt på denne boligen.

Energimerke

A

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (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))

85 140 (Omkostninger totalt)

97 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
99 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 435 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 447 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 449 840 (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 12 743 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr (rabatt for fellesløsning). 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 818 510 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 274 041 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter, 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

46/5705

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. kr 2 472,30,-

Herav:

Oppvarming kr 535,-

Felleskostnader kr 1 774,30,-

Parkering kr 163,-

Felleskostnadene inkluderer a-konto fjernvarme, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, snørydding, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, grunnpakke bredbånd (begrenset tilgang).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 473

Fellesgjeld pr. dato

28.04.2026

Andel fellesformue

Kr 15 352

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Solkilen Terrasse

Organisasjonsnummer

924459174

Om sameiet

Sameiet Solkilen Terrasse, organisasjonsnr: 924459174.

Styreleder er Per Birkelund.

Kombinert sameie bestående av både næring og bolig. Det føres avdelingsregnskap. Sameiet er et kombinert sameie som består av 30 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. (7 parkeringsplasser, en næring). Bolig- og næringsseksjonene er fysisk adskilt og bruken er forskjellig. Dette er hensyntatt i nærværende vedtekter, som har til hensikt å ivareta men også separere og klargjøre for forskjellige bruksområder i forhold til bolig og næring.

Sameiet Solkilen terrasse har avtale med Techem om levering av energiservice tjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme i den enkelte boenhet. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt i hht forslag fra Techem, etter en stipulert beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader en gang pr. år. Hver seksjon betaler kun for sitt eget forbruk.

Sameiet har noen sosiale sammenkomster for de som kunne ønske det, som blant annet sommerfester og quiz kvelder ifølge selger.

I årsmøtet for 2025 kom det forslag å installere vannmålere for boligene. Dette ble ikke vedtatt.

Styrets arbeid i 2024:

- HMS og internkontroll for sameiet.
- Det er arrangert utvendig fasadevask, vask av vinduer og glassrekkverk, samt nedvask av fellesarealer, garasjevask. Det er sørget for renhold av avfallstasjoner, i tillegg er det etablert årlig avtale for renhold.
- Arrangert en høstdugnad.
- Flere punkter ihht brannsikkerhet og heis.

Kotyme i sameiet har så langt vært en økning i felleskostnadene på ca. 5-7% pr. år.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån p.t.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde budsjettert med kr. 25.500,- i underskudd for 2025. Regnskapet for 2024 gikk med kr. 50.402,- i overskudd.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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

- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, med unntak for fredager, lørdager og helligdager hvor det skal være alminnelig ro mellom kl. 24.00 og kl. 07.00.
- Sykler parkeres i sameiets oppsatte plasser for sykkelparkering.
- Garasjen skal ikke benyttes til lagring av bildekk, m.m. Det skal heller ikke festes/henges noe på veggene i garasjen.
- Det er kun tillatt bruk av elektrisk grill eller gassgrill på balkong/terrasse.

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Se sameiets vedtekter § 2.6 og husordensregler § 8 for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 607, seksjonsnummer 8 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:

3905/151/607/8:

15.10.1879 - Dokumentnr: 900096 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:1

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:4

Rett til å benytte Presterødkollen.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke funnet servitutten i gammel grunnbok.

27.04.1938 - Dokumentnr: 872 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke funnet servitutten i gammel grunnbok.

10.05.1938 - Dokumentnr: 1024 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:136

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke funnet servitutten i gammel grunnbok.

30.08.1940 - Dokumentnr: 1707 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:162

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke funnet servitutten i gammel grunnbok.

30.08.1940 - Dokumentnr: 1708 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:163

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Megler har ikke funnet servitutten i gammel grunnbok.

25.04.1953 - Dokumentnr: 500685 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:137

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

24.11.1955 - Dokumentnr: 503045 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: GNR. 151, BNR. 231

Bestemmelse om kloakkledning, vei, gjerdeplikt m.m.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

18.10.1956 - Dokumentnr: 502438 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Bestemmelser ihht vedlikehold, kostadsfordeling m.m.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

19.02.1957 - Dokumentnr: 500427 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:244

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutt er ikke rekvirert av megler.

27.05.1957 - Dokumentnr: 501123 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:241

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutt er ikke rekvirert av megler.

08.12.1975 - Dokumentnr: 507753 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutt er ikke rekvirert av megler.

19.02.1982 - Dokumentnr: 2048 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutt er ikke rekvirert av megler.

04.10.1993 - Dokumentnr: 11946 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:333

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutt er ikke rekvirert av megler.

20.03.1998 - Dokumentnr: 3206 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2009 - Dokumentnr: 106731 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Tønsberg Kommune

Org.nr: 921 383 681

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2019 - Dokumentnr: 1441180 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tønsberg Kommune, Org.nr: 921 383 681
Bestemmelse om vedlikeholdsansvar for fjellsikring
Det påhviler sameiere i Sameiet Solkilen terrasse årlig vedlikeholdsansvar for fiellsikring av fjellet, og tilgrensede fjellskjæring-l skrent mot øst.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:607
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

16.12.2019 - Dokumentnr: 1507720 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vedlikeholdsplikt for fellesarealer i sameiet
Det påhviler sameiere i gnr 151, bnr. 607 i Solkilen terrasse felles vedlikeholdsplikt for fellesarealer i sameiet.
Snr. 1 - 30 (denne seksjonen) er pliktig til å jevnlig vedlikeholde utearealet på taket, de har drifts og vedlikeholdsplikt. Kostnader forbundet med drift, hagearbeid og andre innretninger tilhørende boligseksjonene (1-30) dekkes av boligseksjonene.
Snr. 31 - 38 har alene drifts- og vedlikeholdsplikt for sine seksjoner. Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskiftninger mv. som Næringsseksjonene velger, dekkes av næring. Det er felles vedlikeholdsplikt av taket over Næringsseksjonen (uteareal bolig) for felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene (bolig og næring). Fordelingen skjer etter sameiebrøk. Det er felles vedlikeholdsplikt for garasjeanlegget, fordeling pr parkeringsplass.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

10.11.2020 - Dokumentnr: 3310097 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Lede AS, Org.nr: 979 422 679
Med tilhørende kabelanlegg.
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler.
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten kan fås ved henvendelse til megler inkl tegninger.

03.12.2019 - Dokumentnr: 1446706 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/5705

Seksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 677553 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:151 Bnr:607 Snr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 416534 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:151 Bnr:607 Snr:8

31.01.2020 - Dokumentnr: 2052279 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:151 Bnr:586

Veirett gis til gnr 151, bnr. 607 (denne eiendommen) i Tønsberg kommune.

Servitutten kan fås ved henvendelse til megler inkl kartskisse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for kombinert bolig- og forretningsbygg datert 31.03.2023.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 2017 for eiendommen.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.03.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Vei fra off.vei og over privat adkomst.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværend.
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Ras- og skredfare

Plan (vedtaksdato):

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) 2696.77m²

GJELDENE REGULERING:

Plannavn (vedtaksdato):

- Kilen (19.6.2013)
- Solkilen (3.2.2016)

Reguleringsformål:

- Naturformål av LNFR
- Bolig/forretning
- Friluftformål
- Frisikt
- Ras- og skredfare

RELATERTE PLANER:

Plannavn (vedtaksdato):

- Kilen vest (18.5.2017)
- Burotveien 2 (19.3.2014)
- Næringsområde Kilen Øst (19.6.2013)
- Kilden Kinosenter (11.9.2002)
- Ringvei Nord. Parsel - Kryssområde Kilen Øst (7.12.2005)
- Ringvei Nord, Parsell - Kryssområde Kilen Vest (25.11.2005)
- Ringvei Nord. Parsell: Slagendalen - Kilen (8.5.2002)

Reguleringsplaner med kart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det innføres begrensinger i adgang til kortidsleie av eierseksjonene. Grensen er satt til 90 døgn. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle leieforhold. Styret skal informeres om alle leieforhold og endringer av disse. Se sameiets vedtekter § 2.3 for mer informasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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 dekningsalg 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. 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- første hverdagsvisning inkl (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 per time 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
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

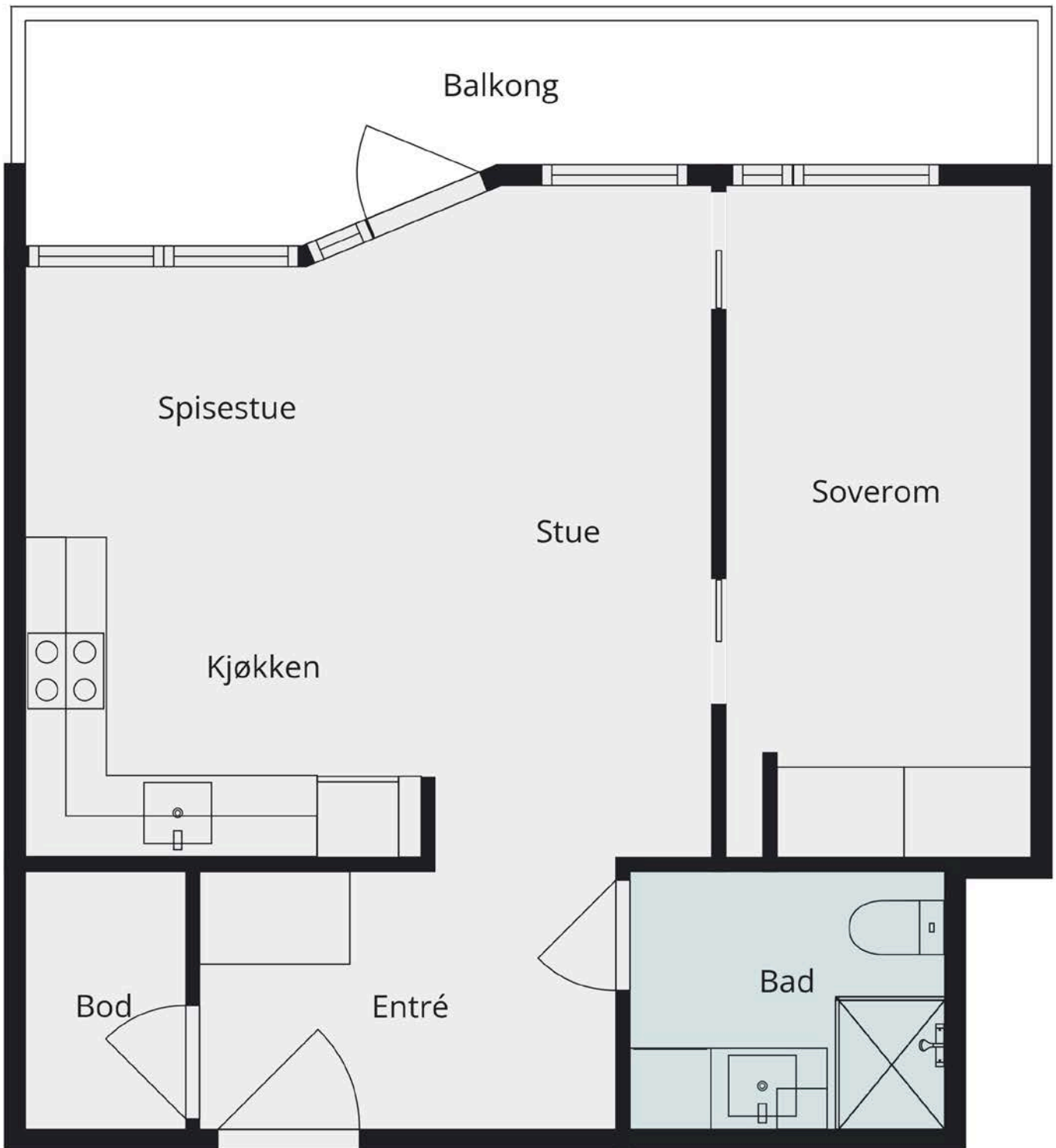
05.05.2026








































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Solkilen 5 , 3118 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 # gnr. 151, bnr. 607, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1791

Referansenummer: AW5311

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 Takstsenster 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

olav@vestfold-takst.no

977 29 852



Drammen[Takstsenster]
et senter for eiendoms
"Dr. eiendomsakst"

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Boligkompleks bestående av selveierleiligheter, samt næringslokaler og garasjeanlegg i underetasjen oppført i 2020.

Besiktet leilighet ligger i 2. etasje.
Det er tilhørende 1 p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader, plass H0204-B, samt bod i felles bodrom.

Leiligheten har en god standard på overflater og installasjoner med ref til alder.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningskroppens hovedkonstruksjon er sameiets vedlikeholdsansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.
Det er montert utvendig solskjerming (zip@screen med motorstyring) på samtlige vinduer, med unntak av mindre vinduer ved balkongdør.
Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (E130/40dB)
PVC balkongdør med 3-lags isolerglass.
Vestvendt balkong på 10 m² med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Rekkverk av stål og glass på 1 meter.
Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har 1-stavs parkett.
Vegger har malte/behandlede plater.
Overflater i himling er malt betong med V-fug og nedsenket himling med malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.
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 himling med downlights.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.
Nyere stålsluk og dokumentasjon på membranutførelse 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, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
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 fuktøk. 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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
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 besiktiget i rørfordelerskap, plassert i himling på bad.
Innvendig avløp er av plast.
Balansert ventilasjon i leiligheten.
Ventilasjonsaggregat plassert over himlingsplater i bod.
Varmtvann fra felles sentral.
Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom med unntak av bad som har elektriske varmekabler.
Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert.
Vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og soverom.
Rørskap plassert i bod. Styring av gulvvarme via trådløse regulatorene i de enkelte rommene.
Sikringssskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

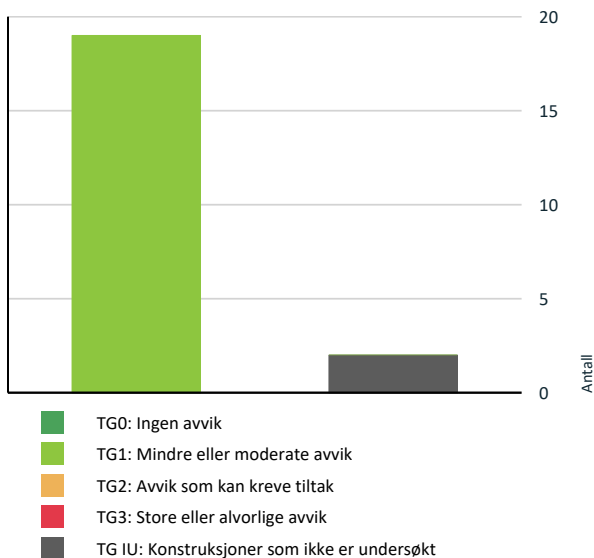
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid leiligheten siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med 3-lags isolerglass.

Det er montert utvendig solskjerming (zip®screen med motorstyring) på samtlige vinduer, med unntak av mindre vinduer ved balkongdør.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (EI30/40dB)
PVC balkongdør med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 10 m² med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregneret tre.
Rekkverk av stål og glass på 1 meter.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver har 1-stavs parkett.
Vegger har malte/behandlede plater.
Overflater i himling er malt betong med V-fug og nedsenket himling med malte/behandlede plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.
Retningsavvik er kontrollert i stue/kjøkken og soverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 4 mm - normalt iht. alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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.



Baderomskabin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere stålsluk og dokumentasjon på membranutførelse ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for

Tilstandsrapport

at ferdigattest kan utstedes.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i leiligheten.

Ventilasjonsaggregat plassert over himlingsplater i bod.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsdagstidspunkt.

Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

Filter blir jevnlig skiftet i regi av sameiet. Sist skiftet i oktober 2025.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmtvann fra felles sentral.

Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom med unntak av bad som har elektriske varmekabler.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcalling med kamera og automatisk døråpner montert.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og soverom.
Rørskap plassert i bod. Styring av gulvvarme via trådløse regulatorer i de enkelte rommene.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 11 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

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, jåmfør 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

Tilstandsrapport

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.



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

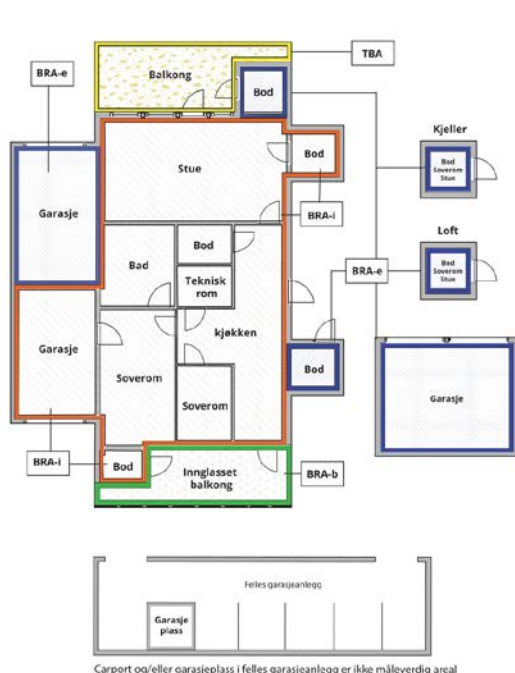
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	47			47	10
Underetasje		5		5	
SUM	47	5			10
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal 2. etasje:
Entré: 5,5 m²
Bod: 1,9 m²
Bad/vaskerom: 4,7 m²
Stue/kjøkken: 25,3 m²
Soverom: 10,1 m²

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

Kommentar: 2024:
Duodimmer kjøkken/stue ble satt inn.
Termostat bad byttet.

2025:
Montere elbillader.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug Lars Magnus Takvam	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	151	607		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Solkilen 5

Hjemmelshaver
Kortgård Malin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	14.01.2020	Innmeldt av Termoenergi Norge AS v/ SFM.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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.

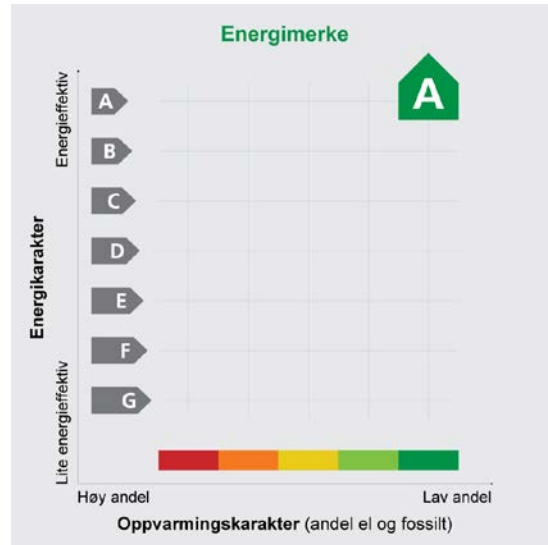
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette 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	Solkilen 5
Postnr	3118
Sted	Tønsberg
Leilighetsnr.	
Gnr.	151
Bnr.	607
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	300687295
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2020-1086812
Dato	14.01.2020



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ SFM
-------------	-----------------------------

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

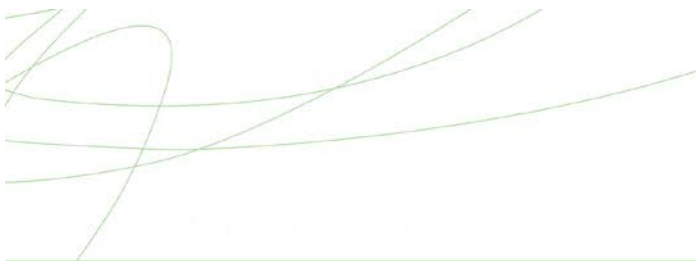
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

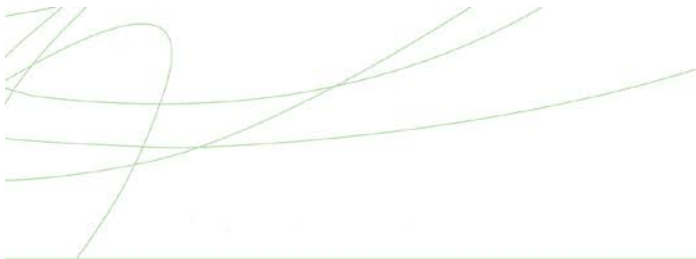
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	46,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	08.11.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solkilen 5	Gnr: 151
Postnr/Sted: 3118 Tønsberg	Bnr: 607
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 8
Bolignr: H0204	Festenr:
Dato: 14.01.2020 13:49:18	Bygnnr: 300687295
Energimerkenummer: A2020-1086812	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ SFM	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6289249007
ByggIdentId	6253794981
BruksenhetsIdentId	6290198815
AdressIdentId	6263693465
VegAdressIdentId	200990003

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	3803
Gnr.	151
Bnr.	607
Snr.	8
Fnr.	
Gateadresse	Solkilen 5
Postnummer	3118
Poststed	Tønsberg
Bygningsnr.	300687295
Bolignr.	H0204
Beskrivelse bolig/bygning	H0204
Dato fil opprettet	14.01.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	10 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	46 m ²
Totalt BRA	46 m ²
Oppvarmet luftvolum	116 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	31,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	116,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,37 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.11.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,63 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	35 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,840
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.1.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	SFM

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	18,4
Ventilasjonsvarme	2,4
Varmtvann	29,8
Vifter	5,9
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4211 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,95 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2563 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,36 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3906 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1828 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2383 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4211 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,3 %
--------------------------------------	--------



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

Malin Kortgård

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solkilen 5

3118 Tønsberg

3905-151/607/0/8



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Slagen elektriske

Beskrivelse av arbeidet: - Duodimmer kjøkken/stue ble satt inn - Termostat bad byttet

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.: 1312260039 . Vår ref.: 3463-1-08

Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Solkilen Terrasse
Organisasjonsnr: 924459174
Seksjonseier: Kortgård, Malin
Medeier:
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Solkilen 5, 3118 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 151
Bnr. 607

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 89306061.
- 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.

Kombinert sameie bestående av både næring og bolig. Det føres avdelingsregnskap. Sameiet Solkilen terrasse har avtale med Techem om levering av energiservice tjenester. Dette innebærer måling og avlesing av fjernvarme i den enkelte boenhet. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt i hht forslag fra Techem, etter en stipulert beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader en gang pr. år. Hver seksjon betaler kun for sitt eget forbruk. På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. For spørsmål om beboerportal, fastsatt à konto, avregning, samt innhentning av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00-14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no 1 garasje plass er tinglyst som tillegg bolig til hver seksjon. 7 plasser er egne seksjoner som tilhører næring (snr. 31)

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 472,30,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	535,00	
Felleskostnader BO	1 774,30	
Parkering	163,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	526,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 352,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Rundhaug pr. e-post: gro.runhaug@obos.no eller telefon: 33 30 94 56.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Per Birkelund, e-post:

solkilenterasse@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SOLKILEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 924459174

Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Kantina Gjermundsen Auto.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15

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:

Gro Runhaug 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 Gro Runhaug foreslått. Som protokollvitner ble Gunnhild Thorsen 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. Installering av individuelle vannmålere

Fremmet av: Bobbie Abell

Beslutningsnotat til årsmøtet i sameiet Solkilen Terrasse

Dato: 13. mai 2025

Sak: Forslag om installering av individuelle vannmålere

Bakgrunn

Sameiet har i dag én felles vannmåler, og kostnaden for vann og avløp fordeles likt mellom de 30 boenhetene. Dette betyr at hver boenhet ble fakturert for et fast forbruk på 93 m³ vann og 93 m³ avløp i 2024, totalt 186 m³. I 2025 faktureres vi for 105 m³ vann og 105 m³ avløp (Jmr faktura fra Tbg. Kommune)

Kostnaden fordeles likt uavhengig av hvor mange som bor i leiligheten, eller hva deres faktiske forbruk er.

Dagens praksis oppleves som urettferdig, særlig for aleneboere som vanligvis har et lavere vann- og avløpsforbruk enn husholdninger med flere personer. For eksempel bruker én person i en husholdning i snitt ca. 50-60m³ vann per år, tilsvarende 50-60m³ avløp, noe som er betydelig lavere enn det de faktureres for.

På bakgrunn av dette foreslår jeg at vi innfører individuelle vannmålere, slik at hver boenhet faktureres for sitt faktiske vann- og avløpsforbruk.

Analyse og vurdering

1. Rettferdig kostnadsfordeling

Ved å innføre individuelle vannmålere vil kostnadene for vann og avløp fordeles etter faktisk forbruk i stedet for et fast volum. Dette retter opp dagens, og 5 års skjevhet, og sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnadene mellom boenhetene. Særlig aleneboere vil med dette få redusert sine kostnader.

2. Redusert forbruk og lavere kostnader

Erfaringer fra andre sameier viser at individuelle vannmålere ofte gir økt bevissthet rundt eget vannforbruk. Når man betaler for det man bruker, kan forbruket reduseres med opptil 25% (hentet fra ista.com/IstaNytt, et globalt energifirma) Dette gir ikke bare lavere kostnader for den enkelte, men også for sameiet samlet.

Også Tønsberg kommune vedtok i kommunestyret i desember 2023 at fom. 01.01.2024 er det påbudt med vannmålere i nye bygg, også nye boliger. Ifølge Bodil Reinertsen, teknisk avd i Tbg. kommune, var årsaken nettopp vannsparing, men også fjernavlesing av forbruk.

3. Miljømessige gevinster

Redusert vannforbruk gir en positiv miljøeffekt, da det reduserer trykket på sameiets vannressurser og avløpssystemer. Dette bidrar også til lavere energibruk og mindre utslipp fra vann- og avløpshåndtering.

4. Økt attraktivitet og boligverdi

Leiligheter med individuelle vannmålere kan være mer attraktive på boligmarkedet, siden potensielle kjøpere ofte setter pris på rettferdige og oversiktlige kostnader.

5. Økonomisk konsekvens for beboerne

I dag (2025) betaler hver boenhet for 105 m³ vann og 105 m³ avløp, til en samlet kostnad på anslagsvis 5 250 kr per år (basert på en samlet gjennomsnittspris på 50 kroner per m³ inkl avgifter).

For en aleneboer som bruker 55 m³ vann og 55 m³ avløp, ville den faktiske kostnaden vært 2 750 kr per år. Dette betyr at aleneboeren i dag betaler omtrent 2 500 kr mer pr. år enn eget forbruk tilsier.

Det vil ikke påløpe kostnader til Tønsberg kommune ifm installering av deres vannmålere. Ingen leie, avgifter eller gebyrer.

6. Investering og tilbakebetalingstid

Sameiets styre ønsker ikke på nåværende tidspunkt å betale for at et rørleggerfirma skal utarbeide et tilbud. Rørleggerfirma Terjesen skulle ha betalt for å komme på befaring, mens PEC rørlegger gjorde dette gratis.- Tilbudet derfra ligger som vedlegg til dette notatet.

Kostnaden for å installere individuelle vannmålere er estimert til 9250 kr per boenhet hvis det skal installeres i flere enn en boenhet. Dersom alle 30 leilighetene går for dette (anbefalt), vil det være mulig med ytterligere avslag.

Investeringen (engangsutgiften) kan finansieres via en engangsutbetaling for den enkelte boenhet, eller en midlertidig økning i felleskostnadene (hvis alle ønsker målere).

Redusert vannforbruk og rettferdig fordeling av kostnader kan gi en tilbakebetalingstid på ca 4 år for aleneboere, mens større husholdninger vil betale for sitt faktiske forbruk.

7. Gjennomføring

Ifølge Reinertsen på Teknisk i kommunen, er det ikke noe krav til at alle må installere vannmålere (en for kaldt, og en for varmt vann). Hvis noen velger å ikke gjøre det, vil de betale forbruket som ligger igjen på hovedmåleren minus alle «småmålerne». All risiko ifm denne, vil falle på dem, sa hun. Hun mente at det bør være i alles interesse å ha kontroll over, og betale for sitt faktiske forbruk.

Dersom f.eks. 10 beboere ønsker målere, kan de i tillegg betale noe for «sin» andel av 4 felleskraner. Dette vil ikke utgjøre mange m³.

Styret må, overfor kommunen, anbefale at disse 10 kan installere målere på eget forbruk.

8. Konklusjon

Innføring av individuelle vannmålere vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, redusere sameiets samlede vannforbruk, øke den enkelte beboers bevissthet om eget forbruk, og derved gi både en økonomisk og miljømessig gevinst.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å utrede muligheten for å innføre individuelle vannmålere i sameiet. Styret/en komité bes om å innhente tilbud fra ytterligere en leverandør, og utarbeide en kostnads- og fremdriftsplan for installasjon av vannmålere i alle boenheter. Endelig beslutning om implementering tas på et ekstraordinært sameiemøte basert på styrets/komiteens innstilling.

Signatur:

Bobbie Abell

Leilighet 302, Solkilen 7.

Vedlegg: Tilbud fra PEC rørlegger av 21/3-25

«Hei igjen Bobbie, og takk for hyggelig befaringsdag.

Da har jeg fått satt sammen et tilbud til dere. Etter å ha sett nærmere på det, kan vi levere samme pris på de to forskjellige løsningene som var i skapene deres. Det er litt mer jobb i noen, men det er litt mer materiell på de andre. Så det går opp i opp i forhold til pris.

Pristilbud: 10 250,- inkl. mva.

Beskrivelse av arbeidene:

* Montering av vannmåler på kaldtvann mellom stoppekran og fordeler. Her er det tidligere satt av plass for disse.

* Montering av ny vannmåler på varmtvannsrør. Denne monteres etter eksisterende vannmåler.

* Tilkobling mellom vannmåler og fordeler. Dette gjøres med Sanipex rør og deler som er benyttet tidligere. Sammenkobling gjøres på litt forskjellige måter, og det må beregnes noe kryssing av rør i fordelerskap.

* Nødvendige søknadsarbeider til kommunen.

Som nevnt på befaringsdag gir vi samlerabatt på arbeidet dersom det blir bestilt til fler enheter og dette kan utføres samlet og etter hverandre. Vi kan da gi 1000,- inkl. mva. i rabatt på hver enhet. Pris pr enhet vil da være på 9 250,- inkl. mva.

Ved bestilling i mange enheter kan vi også lage en pakkepris ut ifra antall.

Generelt:

Selve vannmålerene er ikke medtatt i prisen. Vannmålerene leveres av Tønsberg kommune.

Pris forutsetter at stengeventiler i skap er i orden, og at vi kan stenge lokalt i skapene. Som nevnt på befaringsdag anbefaler jeg at alle beboere stenger og åpner stengeventiler i skapet en gang i året. Dette for å unngå at disse skal sette seg fast. Ventiler åpnes og stenges med vanlig flat skrutrekker med litt god bredde.

Alle vannmålere må det sendes søknader til kommune før oppstart. Dersom det blir aktuelt, sender jeg mer info rundt dette og hva jeg trenger for søknadene.

Håper tilbudet er av interesse, og det er bare å ta kontakt dersom noe er uklart.

Ha en fin helg.»

Andre Lysebo

Daglig leder

PEC Rørlegger

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å utrede muligheten for å innføre individuelle vannmålere i sameiet. Styret/en komité bes om å innhente tilbud fra ytterligere en leverandør, og utarbeide en kostnads- og fremdriftsplan for installasjon av vannmålere i alle boenheter. Endelig beslutning om implementering tas på et ekstraordinært sameie møte basert på styrets/komiteens innstilling.

Styrets forutsetning er at det nedsettes en komite for utrede saken videre. Styret vil ikke ta initiativ til nedsettelse av arbeidskomite. Styret foreslår at det velges en komite på årsmøtet (2025).

Hvis saken får et positivt vedtak på ekstraordinært årsmøte legges det til grunn at samtlige eiere må installere vannmålere i sin egen leilighet.

✗ Ikke vedtatt. Det ble flertall mot innstallering av vannmålere

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar å utrede muligheten for å innføre individuelle vannmålere i sameiet. Styret/en komité bes om å innhente tilbud fra ytterligere en leverandør, og utarbeide en kostnads- og fremdriftsplan for installasjon av vannmålere i alle boenheter. Endelig beslutning om implementering tas på et ekstraordinært sameiemøte basert på styrets/komiteens innstilling.

Forslag til vedtak 2:

Styrets forutsetning er at det nedsettes en komite for utrede saken videre. Styret vil ikke ta initiativ til nedsettelse av arbeidskomite. Styret foreslår at det velges en komite på årsmøtet (2025). Hvis saken får et positivt vedtak på ekstraordinært årsmøte legges det til grunn at samtlige eiere må installere vannmålere i sin egen leilighet.

Forslag til vedtak 3:

Saken avvises

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kontaktet og nominert følgende som **styrmedlemmer** og **varamedlemmer** i styret til SAMEIET SOLKILEN TERRASSE:

Styremedlemmer:

1. Tore Bjørkås (H0301, Solkilen 5)
2. Iselin Bekken (H0101, Solkilen 7)

Varamedlemer:

1. Gunnhild Thorsen (H0104, Solkilen 7)
2. Ingrid Overaae (H0104, Solkilen 5)

Forslag til valgkomite:

1. Tore Bjørkås (formann)
2. Gunnhild Thorsen
3. Ingrid Overaae

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Iselin Bekken
Tore Bjørkås

Følgende stilte til valg:

Iselin Bekken
Tore Bjørkås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Overaae
Gunnhild Thorsen

Følgende stilte til valg:

Ingrid Overaae
Gunnhild Thorsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Sonja Geertsen
Ingrid Overaae.
Gunnhild Thorsen.

Følgende stilte til valg:

Sonja Geertsen
Ingrid Overaae.
Gunnhild Thorsen.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3463

SAMEIET SOLKILEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SOLKILEN TERRASSE

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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Kantina Gjermundsen Auto.

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.

Styret vil avholde et informasjonsmøte rett etter årsmøtet.

På møtet vil vi orientere om følgende saker:

- Pågående reklamasjoner knyttet til fellesarealer
- Automatisk døråpner ved Solkilen 5 (fra garasjen til oppgangen)
- Nødprosedyrer ved heisstopp
- HMS-arbeidet som er etablert, samt tilhørende avtaler
- Brannvern, branninstrukser og nylig inngåtte avtaler knyttet til dette
- Gjeldende husordensregler, spesielt med hensyn til bruk av verandaene våre

Vi håper flest mulig har anledning til å delta!

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. Installering av individuelle vannmålere
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SOLKILEN TERRASSE

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

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 3463Årsregnskap 2024.pdf
 - 2. Revisjonsberetning_3463.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

Installering av individuelle vannmålere

Forslag fremmet av:

Bobbie Abell

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Beslutningsnotat til årsmøtet i sameiet Solkilen Terrasse

Dato: 13. mai 2025

Sak: Forslag om installering av individuelle vannmålere

Bakgrunn

Sameiet har i dag én felles vannmåler, og kostnaden for vann og avløp fordeles likt mellom de 30 boenhetene. Dette betyr at hver boenhet ble fakturert for et fast forbruk på 93 m³ vann og 93 m³ avløp i 2024, totalt 186 m³. I 2025 faktureres vi for 105 m³ vann og 105 m³ avløp (Jmr faktura fra Tbg. Kommune)

Kostnaden fordeles likt uavhengig av hvor mange som bor i leiligheten, eller hva deres faktiske forbruk er.

Dagens praksis oppleves som urettferdig, særlig for aleneboere som vanligvis har et lavere vann- og avløpsforbruk enn husholdninger med flere personer. For eksempel bruker én person i en husholdning i snitt ca. 50-60m³ vann per år, tilsvarende 50-60m³ avløp, noe som er betydelig lavere enn det de faktureres for.

På bakgrunn av dette foreslår jeg at vi innfører individuelle vannmålere, slik at hver boenhet faktureres for sitt faktiske vann- og avløpsforbruk.

Analyse og vurdering

1. Rettferdig kostnadsfordeling

Ved å innføre individuelle vannmålere vil kostnadene for vann og avløp fordeles etter faktisk forbruk i stedet for et fast volum. Dette retter opp dagens, og 5 års skjevhet, og sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnadene mellom boenhetene. Særlig aleneboere vil med dette få redusert sine kostnader.

2. Redusert forbruk og lavere kostnader

Erfaringer fra andre sameier viser at individuelle vannmålere ofte gir økt bevissthet rundt eget vannforbruk. Når man betaler for det man bruker, kan forbruket reduseres med opptil 25%(hentet fra ista.com/IstaNytt, et globalt energifirma) Dette gir ikke bare lavere kostnader for den enkelte, men også for sameiet samlet.

Også Tønsberg kommune vedtok i kommunestyret i desember 2023 at fom. 01.01.2024 er det påbudt med vannmålere i nye bygg, også nye boliger. Ifølge Bodil Reinertsen, teknisk avd i Tbg. kommune, var årsaken nettopp vannsparing, men også fjernavlesing av forbruk.

3. Miljømessige gevinster

Redusert vannforbruk gir en positiv miljøeffekt, da det reduserer trykket på sameiets vannressurser og avløpssystemer. Dette bidrar også til lavere energibruk og mindre utslipp fra vann- og avløpshåndtering.

4. Økt attraktivitet og boligverdi

Leiligheter med individuelle vannmålere kan være mer attraktive på boligmarkedet, siden potensielle kjøpere ofte setter pris på rettferdige og oversiktlige kostnader.

5. Økonomisk konsekvens for beboerne

I dag (2025) betaler hver boenhet for 105 m³ vann og 105 m³ avløp, til en samlet kostnad på anslagsvis 5 250 kr per år (basert på en samlet gjennomsnittspris på 50 kroner per m³ inkl avgifter).

For en aleneboer som bruker 55 m³ vann og 55 m³ avløp, ville den faktiske kostnaden vært 2 750 kr per år. Dette betyr at aleneboeren i dag betaler omtrent 2 500 kr mer pr. år enn eget forbruk tilsier.

Det vil ikke påløpe kostnader til Tønsberg kommune ifm installering av deres vannmålere. Ingen leie, avgifter eller gebyrer.

6. Investering og tilbakebetalingstid

Sameiets styre ønsker ikke på nåværende tidspunkt å betale for at et rørleggerfirma skal utarbeide et tilbud. Rørleggerfirma Terjesen skulle ha betalt for å komme på befaring, mens PEC rørlegger gjorde dette gratis.- Tilbudet derfra ligger som vedlegg til dette notatet.

Kostnaden for å installere individuelle vannmålere er estimert til 9250 kr per boenhet hvis det skal installeres i flere enn en boenhet. Dersom alle 30 leilighetene går for dette (anbefalt), vil det være mulig med ytterligere avslag.

Investeringen (engangsutgiften) kan finansieres via en engangsutbetaling for den enkelte boenhet, eller en midlertidig økning i felleskostnadene (hvis alle ønsker målere).

Redusert vannforbruk og rettferdig fordeling av kostnader kan gi en tilbakebetalingstid på ca 4 år for aleneboere, mens større husholdninger vil betale for sitt faktiske forbruk.

7. Gjennomføring

Ifølge Reinertsen på Teknisk i kommunen, er det ikke noe krav til at alle må installere vannmålere (en for kaldt, og en for varmt vann). Hvis noen velger å ikke gjøre det, vil de betale forbruket som ligger igjen på hovedmåleren minus alle «småmålerne». All risiko ifm denne, vil falle på dem, sa hun. Hun mente at det bør være i alles interesse å ha kontroll over, og betale for sitt faktiske forbruk.

Dersom f.eks. 10 beboere ønsker målere, kan de i tillegg betale noe for «sin» andel av 4 felleskraner. Dette vil ikke utgjøre mange m³.

Styret må, overfor kommunen, anbefale at disse 10 kan installere målere på eget forbruk.

8. Konklusjon

Innføring av individuelle vannmålere vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, redusere sameiets samlede vannforbruk, øke den enkelte beboers bevissthet om eget forbruk, og derved gi både en økonomisk og miljømessig gevinst.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å utrede muligheten for å innføre individuelle vannmålere i sameiet. Styret/en komité bes om å innhente tilbud fra ytterligere en leverandør, og utarbeide en kostnads- og fremdriftsplan for installasjon av vannmålere i alle boenheter. Endelig beslutning om implementering tas på et ekstraordinært sameiemøte basert på styrets/komiteens innstilling.

Signatur:

Bobbie Abell

Leilighet 302, Solkilen 7.

Vedlegg: Tilbud fra PEC rørlegger av 21/3-25

«Hei igjen Bobbie, og takk for hyggelig befarung i dag.

Da har jeg fått satt sammen et tilbud til dere. Etter å ha sett nærmere på det, kan vi levere samme pris på de to forskjellige løsningene som var i skapene deres. Det er litt mer jobb i noen, men det er litt mer materiell på de andre. Så det går opp i opp i forhold til pris.

Pristilbud: 10 250,- inkl. mva.

Beskrivelse av arbeidene:

* Montering av vannmåler på kaldtvann mellom stoppekran og fordeler. Her er det tidligere satt av plass for disse.

* Montering av ny vannmåler på varmtvannsrør. Denne monteres etter eksisterende vannmåler.

* Tilkobling mellom vannmåler og fordeler. Dette gjøres med Sanipex rør og deler som er benyttet tidligere. Sammenkobling gjøres på litt forskjellige måter, og det må beregnes noe kryssing av rør i fordelerskap.

* Nødvendige søknadsarbeider til kommunen.

Som nevnt på befarung gir vi samlerabatt på arbeidet dersom det blir bestilt til fler enheter og dette kan utføres samlet og etter hverandre. Vi kan da gi 1000,- inkl. mva. i rabatt på hver enhet. Pris pr enhet vil da være på 9 250,- inkl. mva.

Ved bestilling i mange enheter kan vi også lage en pakkepris ut ifra antall.

Generelt:

Selve vannmålerene er ikke medtatt i prisen. Vannmålerene leveres av Tønsberg kommune.

Pris forutsetter at stengeventiler i skap er i orden, og at vi kan stenge lokalt i skapene. Som nevnt på befarung anbefaler jeg at alle beboere stenger og åpner stengeventiler i skapet en gang i året. Dette for å unngå at disse skal sette seg fast. Ventiler åpnes og stenges med vanlig flat skrutrekker med litt god bredde.

Alle vannmålere må det sendes søknader til kommune før oppstart. Dersom det blir aktuelt, sender jeg mer info rundt dette og hva jeg treger for søknadene.

Håper tilbudet er av interesse, og det er bare å ta kontakt dersom noe er uklart.

Ha en fin helg.»

Andre Lysebo

Daglig leder

PEC Rørlegger

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å utrede muligheten for å innføre individuelle vannmålere i sameiet. Styret/en komité bes om å innhente tilbud fra ytterligere en leverandør, og utarbeide en kostnads- og fremdriftsplan for installasjon av vannmålere i alle boenheter. Endelig beslutning om implementering tas på et ekstraordinært sameie møte basert på styrets/komiteens innstilling.

Styrets forutsetning er at det nedsettes en komite for utrede saken videre. Styret vil ikke ta initiativ til nedsettelse av arbeidskomite. Styret foreslår at det velges en komite på årsmøtet (2025).

Hvis saken får et positivt vedtak på ekstraordinært årsmøte legges det til grunn at samtlige eiere må installere vannmålere i sin egen leilighet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Installering av individuelle vannmålere
- Mot Installering av individuelle vannmålere

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet vedtar å utrede muligheten for å innføre individuelle vannmålere i sameiet. Styret/en komité bes om å innhente tilbud fra ytterligere en leverandør, og utarbeide en kostnads- og fremdriftsplan for installasjon av vannmålere i alle boenheter. Endelig beslutning om implementering tas på et ekstraordinært sameiemøte basert på styrets/komiteens innstilling.

2. Styrets forutsetning er at det nedsettes en komite for utrede saken videre. Styret vil ikke ta initiativ til nedsettelse av arbeidskomite. Styret foreslår at det velges en komite på årsmøtet (2025). Hvis saken får et positivt vedtak på ekstraordinært årsmøte legges det til grunn at samtlige eiere må installere vannmålere i sin egen leilighet.

3. Saken avvises

Vedlegg

3. Notat til årsmøtet i sameiet Solkilen terrasse 135-25.pages

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kontaktet og nominert følgende som **styrmedlemmer** og **varamedlemmer** i styret til SAMEIET SOLKILEN TERRASSE:

Styremedlemmer:

1. Tore Bjørkås (H0301, Solkilen 5)
2. Iselin Bekken (H0101, Solkilen 7)

Varamedlemer:

1. Gunnhild Thorsen (H0104, Solkilen 7)
2. Ingrid Overaae (H0104, Solkilen 5)

Forslag til valgkomite:

1. Tore Bjørkås (formann)
2. Gunnhild Thorsen
3. Ingrid Overaae

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iselin Bekken
- Tore Bjørkås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnhild Thorsen
 - Ingrid Overaae
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2024 (SAMEIET SOLKILEN TERRASSE)

Styret i 2024

Følgende personer har utgjort styret i 2024:

Leder: Maggie Tanner
Styremedlem: Egil Iversen
Styremedlem: Geir Marthinsen
Styremedlem: Lars Ødegaard
Styremedlem: Tom E Grinde

Varamedlemmer: Iselin Bekken
Tore Bjørkås

Valgkomite: Anne Karin Klausen
Iselin Bekken
Tore Bjørkås

Det har blitt avholdt totalt 8 styremøter i løpet av året.

Styrets arbeid i 2024

Det har vært en del viktige og betydningsfulle arbeidsoppgaver for styret i 2024. Her nevnes blant annet:

Helse miljø og sikkerhet (HMS):

Styret har gjort et stort arbeid med å få på plass et elektronisk internkontrollsystem. Internkontrollforskriften pålegger sameiet å ha et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. Dette er styrets ansvar. I tillegg er internkontrollsystemet publisert i Styrevernet. Det er gjennomført årlige vernerunder og det er gjennomført brannøvelse.

Vedlikehold:

Det er arrangert utvendig fasadevask, vask av vinduer og glassrekkverk, samt nedvask av fellesarealer, garasjevask. Det er sørget for renhold av avfallstasjoner, i tillegg er det etablert årlig avtale for renhold.

I tillegg ble det arrangert en vellykket høstdugnad med påfølgende kaffe og boller.

Brannsikkerhet og heis:

Det er etablert nye lovpålagte avtaler knyttet til kontroll og service av branntekniske sikkerhetsanlegg, samt heiskontroll.

Det er sørget for gruppeskift av batterier i samtlige nødlysarmaturer

Garanti og reklamasjonssaker (ifm utløpsdato garanti tid):

Styret har lagt ned betydelig arbeid med å skaffe seg oversikt samt dokumentere og strukturere en rekke reklamasjonssaker som er fremmet mot ALENTO. Styret har vært i møter med ALENTO og det vært mye oppfølging og dialog og dette arbeidet pågår fremdeles.

Det er utredet et beslutningsnotat for dørautomatikk for slusedørene fra garasje i Solkilen 5. Det er fremmet reklamasjon mot Alento, da styrets vurdering er at det er en mangel i leveransen. Saken pågår ennå, og er ikke avsluttet.

Informasjon og kommunikasjon (VIBBO):

Styret har publisert flere viktige og en rekke temaer og informasjon på VIBBO for beboere og eiere, blant annet knyttet til brannsikkerhet og sikker hverdag.

Sosiale tiltak:

For å styrke samholdet i sameiet har det blitt arrangert både sommerfest og julearrangement. Disse sosiale tiltakene har bidratt til et godt bomiljø og styrket fellesskapsfølelsen.

Styret vil rette en stor takk til alle beboere og eiere som har bidratt med gode innspill til informasjon publisert på VIBBO, samt de som har deltatt i praktiske gjøremål for å vedlikeholde våre fellesarealer, samt sosiale tiltak. Deres engasjement er avgjørende for et godt bomiljø.

FRAMTIDSPLANER

Styret vil jobbe videre med å få på plass en vedlikeholdsplan.

Styret ønsker å se på muligheter for å forskjønne, utvikle uteområdet.

SAMEIET SOLKILEN TERRASSE
ORG.NR. 924 459 174, KUNDENR. 3463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	888 719	780 257	942 000	1 024 000
Andre inntekter	3	73 883	73 848	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		962 602	854 105	942 000	1 024 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-10 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 124	-7 088	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 960	-91 130	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-13 935	-15 750	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-348 396	-333 152	-441 000	-501 500
Forsikringer		-53 442	-45 862	-50 000	-60 000
Energi/fyring	9	-49 325	-63 751	-100 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 938	-3 976	-4 000	-4 000
Andre driftskostnader	10	-298 493	-138 764	-168 000	-219 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-938 072	-767 932	-939 960	-1 049 500
DRIFTSRESULTAT		24 530	86 173	2 040	-25 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 872	18 931	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 872	18 931	0	0
ÅRSRESULTAT		50 402	105 104	2 040	-25 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		50 402	105 104		

SAMEIET SOLKILEN TERRASSE
ORG.NR. 924 459 174, KUNDENR. 3463

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	120
Forskuddsbetalte kostnader		4 095	3 900
Andre kortsiktige fordringer	12	20 243	0
Energiavregning	13	8 010	13 061
Driftskonto OBOS-banken		163 682	185 532
Sparekonto OBOS-banken		566 438	616 266
SUM OMLØPSMIDLER		762 538	818 879
SUM EIENDELER		762 538	818 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		611 438	561 036
SUM EGENKAPITAL		611 438	561 036
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 217	24 712
Leverandørgjeld		120 883	229 031
Annen kortsiktig gjeld		0	4 099
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 100	257 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		762 538	818 879
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 13.03.2025			
Styret i Sameiet Solkilen Terrasse			
Maggie Tanner /s/	Lars Ødegaard /s/	Geir A. Marthinsen /s/	
Tom E Grinde /s/	Egil Iversen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	815 496
Felleskostnader næring	73 223
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	888 719

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie bolig	58 680
Garasjeleie næring	15 168
Husleie korreksjon reskontro	35
SUM ANDRE INNTEKTER	73 883

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 124.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 935
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-13 935
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 638
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-28 594
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 399
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 947
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-80 108
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 853
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-96 549
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 307
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-348 396
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-49 325
------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-49 325
----------------------------	----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 225
-----------	--------

Annet driftsmateriale	-927
-----------------------	------

Vaktmestertjenester	-43 988
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-203 483
---------------------	----------

Snørydding	-26 726
------------	---------

Andre fremmede tjenester	-13 536
--------------------------	---------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
--------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-1 249
-----------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 729
--------------------	--------

Velferdskostnader	-3 681
-------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 493
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	21 046
-------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	121
---	-----

Utbytte Gjensidige	4 705
--------------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER	25 872
----------------------------	---------------

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning felleskostnader næring skyldig	20 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 243

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-536 904
SUM INNETEKTER	-536 904

KOSTNADER

Techem	23 159
Fjernvarme	521 756
SUM KOSTNADER	544 914

SUM ENERGIAVREGNING	8 010
----------------------------	--------------

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLKILEN TERRASSE

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

03.12.19

Endret på årsmøte 25.05.20

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Solkilen Terrasse** og har gårdsnummer 161 og bruksnummer 607 i Tønsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.12.19.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 30 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. (7 parkeringsplasser, en næring)
Bolig- og næringsseksjonene er fysisk adskilt og bruken er forskjellig. Dette er hensyntatt i nærværende vedtekter, som har til hensikt å ivareta men også separere og klargjøre for forskjellige bruksområder i forhold til bolig og næring.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Næring og Bolig kan ikke uten samtykke fra den andre, foreta endringer av arealene som medfører vesentlig endringer i den andres eksklusive bruk. Boligseksjonene kan ikke nekte næringsseksjonene til fritt å omsette, leie ut, resekjonere og eller foreta bruksendring. Det forutsettes offentlig godkjenning hvis dette er påkrevd.

Det innføres begrensinger i adgang til kortidsleie av eierseksjonene. Grensen er satt til 90 døgn.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal informeres om alle leieforhold og endringer av disse.

Erverv av mer enn to boligseksjoner er ikke tillatt, og forbudet omfatter i tillegg stråmenn og indirekte erverv via selskap. Erverv i strid med forbudet gir grunnlag til pålegg om salg.

Stat og kommune kan til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

De beboere som går til anskaffelse av ladepunkt, må selv bekoste ladestasjon på sin parkeringsplass. Seksjonseier må også bekoste egen kurs tilknyttet hver seksjons sikringsskap og strømmåler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Boligseksjonene kan ikke motsette seg reseksjonering av næringsseksjonen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller

annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for Bolig og Næring.

Arealene er nærmere angitt i et eget situasjonskart vedlagt disse vedtektene (vedlegg 2) Arealet som Bolig i all hovedsak har eksklusiv disposisjonsrett til er «takhage» med tilleggende arealer.

Næring har i all hovedsak eksklusiv disposisjonsrett til parkeringsarealet mot vest (i tilknytning til Næring) og uteareal nord for bebyggelsen. Med den eksklusive disposisjonsretten følger også eksklusivt de løpende drifts- og vedlikeholdskostnader. Arealet måles opp ved seksjonering og tillegges næring i sin helhet.

For næring skal det gjelde alminnelige åpningstider iht. offentlige normer godkjent av Tønsberg kommune til enhver tid.

Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/ videoovervåking av næringsseksjonen og dets utearealer. Overvåkingen må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Så fremt det er mulig skal eventuelt bytte av plass ikke være til vesentlig ulempe for de seksjonseiere som disponerer en HC -plass. Når en seksjonseier med rettmessig behov for HC – plass selger sin seksjon, går denne HC – plassen tilbake til opprinnelig seksjonseier. HC – plassene vil rullere intern i sameiet etter behov. En rettmessig bruker til HC-plass skal ha utstedt gyldig parkeringsbevis. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Leietagere kan ikke kreve bruk av HC – plass. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Bygningskroppene fordeles slik at Næring alene ar drifts- og vedlikeholdskostnadene for sin del. Likeledes har Bolig alene drifts- og vedlikeholdskostnadene for sin del.

Det føres avdelings-regnskap for å skille mellom Bolig- og Næringsseksjonene.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. vedlegg 2, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

Ekstraordinære reparasjoner som ikke skyldes manglende vedlikehold av taket over Næring (uteareal til Bolig) fordeles mellom Bolig og Næring etter sameierbrøken. Det samme gjør reparasjoner forbundet med felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, herunder også bjelkelag, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i konstruksjoner mellom Bolig og Næring.

Kostnader forbundet med energi, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

Eier av næringsseksjonen skal dekke følgende:

- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet næringsdelen
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av heis i næringsdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen, herunder forbruk av vann (næringsseksjonen er tilknyttet separat vannmåler), strøm, renhold med mer.
- Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskifting av innretning som næringsseksjonen evt. velger å ha dekkes av Næring.

Eiere av boligseksjoner skal dekke følgende kostander i henhold til sameiebrøken:

- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av tekniske anlegg som bare betjener boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Drift, vedlikehold, påkostning og utskifting av bodarealene for boligene
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av heis i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Kostnader tilknyttet oppdatering av elektronisk porttelefon bekostes av den enkelte seksjonseier i forbindelse med inn- og utflytting.
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsparti og trapperom som kun benyttes av boligseksjonene.
- Boligseksjonene er pliktig til å jevnlig vedlikeholde utearealet på taket. Det være seg rens sluk, måke, sørge for jevnlig vedlikehold av tak og innretninger. Ved et eventuelt mislighold vil boligseksjonene være økonomisk ansvarlig for utbedring.
- Kostnader forbundet med drift, hagearbeid/plenklipping, snømåking, vedlikehold og utskifting av lekeapparater og andre innretninger (som f. eks. sandkasser, blomsterbed og gjerder) tilhørende boligseksjonene skal dekkes av Bolig.

Kostnader forbundet med garasjelegget fordeles mellom seksjonene som har bruksrett med en lik andel for hver parkeringsplass.

- Vedlikehold, drift, påkostninger og utskifting av teknisk anlegg som bare betjener garasjedelen.
- Vedlikehold, drift, påkostninger og utskifting av garasjeport og tilhørende dør
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i garasjedelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealer tilhørende garasjedelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende garasjedelen.
- Vedlikehold, drift, påkostninger og utskifting av ventilasjonsanlegg i garasjelegget.
- Elektrisk strøm i garasjelegget.
- Kostnader til snørydding i.f.m. nedkjørsel til garasjelegget
- Vedlikehold, drift, påkostning og utskifting av inngangsdører til kjeller/garasje.
- Byggforsikring.

Følgende kostnader fordeles mellom næring og bolig etter sameiebrøken:

- Byggforsikring
- Vaktmestertjenester i arealer som er felles for bolig og næring.
- Kostnader til oppvarming og belysning av arealer som er felles for bolig og næring.
- Eventuelt vakt og alarmtjenester

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr næring- og eierseksjon:

- Kostnader forbundet med TV og bredbånd fordeles med lik andel pr seksjon.
- Kostnader forbundet med forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjon og personalkostnader fordeles med lik andel pr seksjon.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte boligseksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseiere skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter seksjonseier å melde skriftlig til sameiet.

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 hæververk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 etter 5.1. 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. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Tak over Næring, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom både Bolig og Næring, skal sameiet holde ved like hvorpå drifts- og vedlikeholdskostnader reguleres etter sameiebrøken.

Bolig og Næring har for øvrig hver seg vedlikeholdsplikt når bygningsdelene ikke er felles. Dette innbefatter blant annet utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, 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 på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. 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.

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Bolig og Næring må forsikres i samme selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Bolig kan ikke under noen omstendigheter nekte Næring å foreta endringer av eksteriør eller interiør. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til Næring må ikke godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiet er tilknyttet kollektivt anlegg for TV. Det er derfor ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller.

Næringsseksjonen har rett til å føre ledninger, kanaler, rør og lignede nødvendige installasjoner gjennom fellesarealer, uavhengig om det er gitt rett til eksklusiv bruk.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene (uteareal på taket) fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er

erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangssalgloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ [38](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Ved avstemming i saker som berører både bolig og næring gjelder avstemming etter sameiebrøk. Ved avstemming som kun berører bolig stemmes det med en stemme pr. boligseksjon.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven [§ 20 annet ledd](#) annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av felles eiendom
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som går ut over seksjonseierens 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.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre til fem medlemmer, herunder en styreleder, i tillegg skal det velges to varamedlemmer. Det tilstrebes/oppfordres til at styret består av begge kjønn og at det er representanter fra Solkilen 5 og 7.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Næring har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

I felles anliggender forplikter styreleder og to styremedlemmer i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan

årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Solkilen Terrasse

Vedtatt på årsmøte 13.-18.april 2021

Husordensreglene er et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Formål

Husordensreglene har som formål å skape gode forhold mellom beboerne i sameiet, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen. Den enkelte beboer skal vise nødvendig hensyn overfor alle som bor og/eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Alle beboere, både eiere og leietakere, plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe/sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det anmodes også om et mest mulig røykfritt miljø i fellesarealene utendørs.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og kl. 07.00, med unntak for fredager, lørdager og helligdager hvor det skal være alminnelig ro mellom kl. 24.00 og kl. 07.00. Ved større private arrangementer bør naboene varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Alle beboere har ansvar for å bidra til at det til enhver tid er pent og ryddig i og rundt fellesområdene, dvs. ganger/korridorer, trapper, uteanlegg, i garasjeanlegg, ved søppelcontainere, m.v.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre private gjenstander skal ikke plasseres/oppbevares i oppganger, korridorer, på plen eller lekeområder.

Sykler parkeres i sameiets oppsatte plasser for sykkelparkering.

Garasjen skal ikke benyttes til lagring av bildekk, m.m. Det skal heller ikke festes/henges noe på veggene i garasjen.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Den enkelte beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Det er ikke tillatt å parkere bak eller mellom bygningene. Kun av - og påstigning samt varelevering tillates. Gjester/besøkende henvises til parkeringsplasser andre steder.

§ 4. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning, og de oppstilte søppelcontainere skal benyttes.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne eller på andre steder i fellesområdene.

Sigarettsneiper og snus skal ikke kastes i fellesområdene.

Større gjenstander som byggeavfall, m.v. skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørøpplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Det samme gjelder elektrikerarbeid, som kun skal utføres av autoriserte firmaer.

Evt. utvendig endring/fasadeendring/sol-og vindskjerming/m.m. skal følge sameiets regler og må ikke igangsettes uten at styret for sameiet har godkjent dette.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier/beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i den leiligheten man bor i/rår over.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt bruk av elektrisk grill eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til beboere i naboileiligheter.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med aktuelle politivedtekter og annet regelverk vedr. dyrehold. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Også for andre dyr forutsettes at eier av dyret har kontroll på dyret innenfor sameiets område slik at det ikke løper fritt uten tilsyn.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo(er) for brudd på husordensreglene, eller på grunn av andre sjenerende forhold, rettes primært direkte til naboen(e) selv slik at problemet kan løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene, eller annet, skal rapporteres skriftlig til styret. Skade på fellesarealer skal meddeles styret umiddelbart.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene vedtas av årsmøtet. Vedtak skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styret gis imidlertid fullmakt til å foreta løpende tilpasninger av reglene. Dersom styret foretar slik endring, legges de endrede reglene fram for førstkommende årsmøte til behandling/godkjenning.



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	151	607	0	8	Solkilen 5, 3118 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	152.98m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	593.18m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	5601.99m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	2696.77m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	4624.56m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3905 20100020	Kilen (19.6.2013)	Naturformål av LNFR	123.04m ²
3905 20110038	Solkilen (3.2.2016)	Bolig/forretning	5568.62m ²
3905 20110038	Solkilen (3.2.2016)	Friluftformål	2563.58m ²
3905 20110038	Solkilen (3.2.2016)	Frisikt	68.59m ²
3905 20110038	Solkilen (3.2.2016)	Ras- og skredfare	7160.08m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20140105	Kilen vest (18.5.2017)
53032	Burotveien 2 (19.3.2014)
57006	Næringsområde Kilen Øst (19.6.2013)
57010	Kilden Kinosenter (11.9.2002)
57023	Ringvei Nord. Parsel - Kryssområde Kilen Øst (7.12.2005)

61237-B1 Ringvei Nord, Parsell - Kryssområde Kilen Vest (25.11.2005)

61236 Ringvei Nord, Parsell: Slagendalen - Kilen (8.5.2002)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



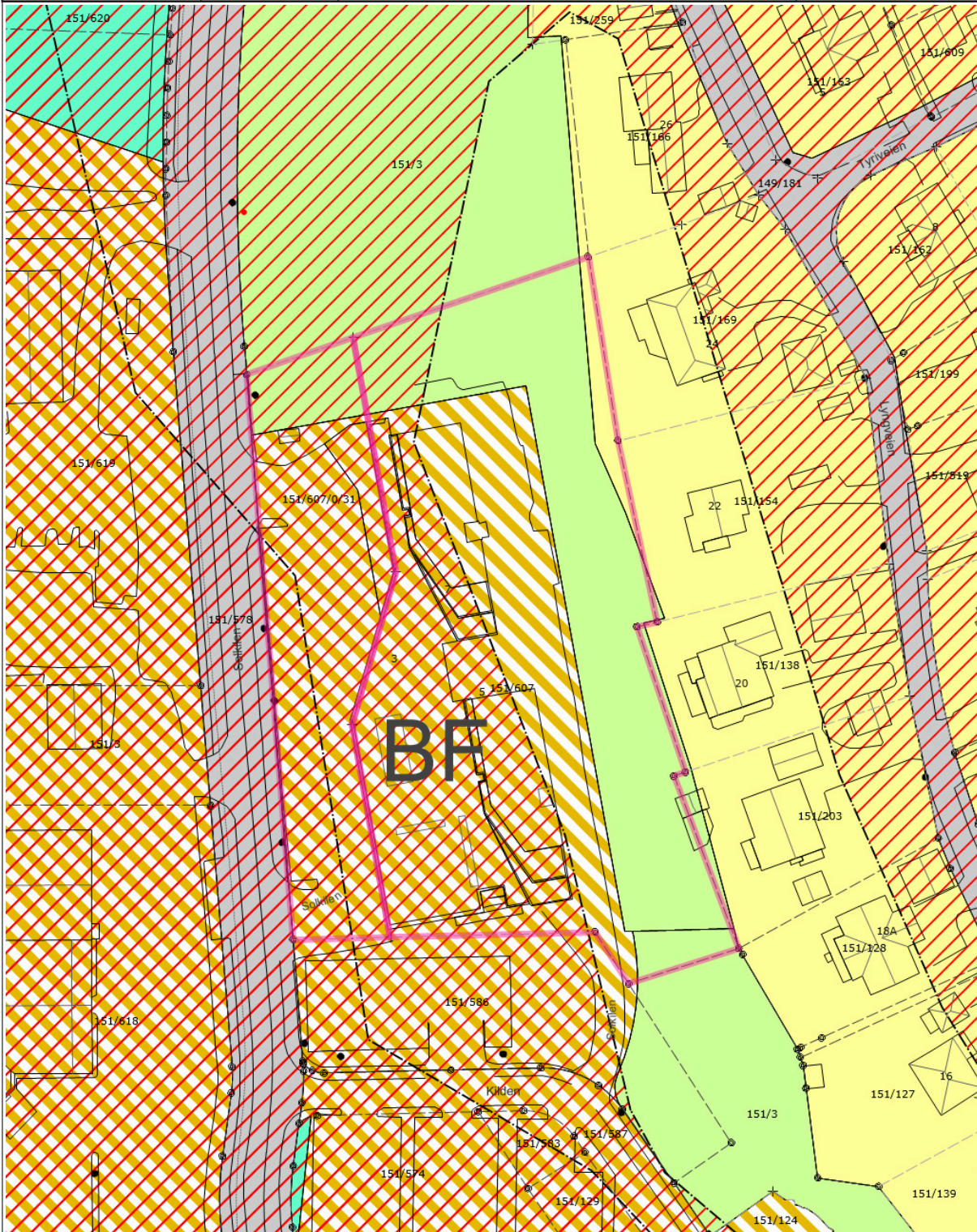
Tønsberg
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 607	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Solkilen 5 3118 TØNSBERG			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for faresoner	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - 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	 Forsenkingskurve	 Høydekurve



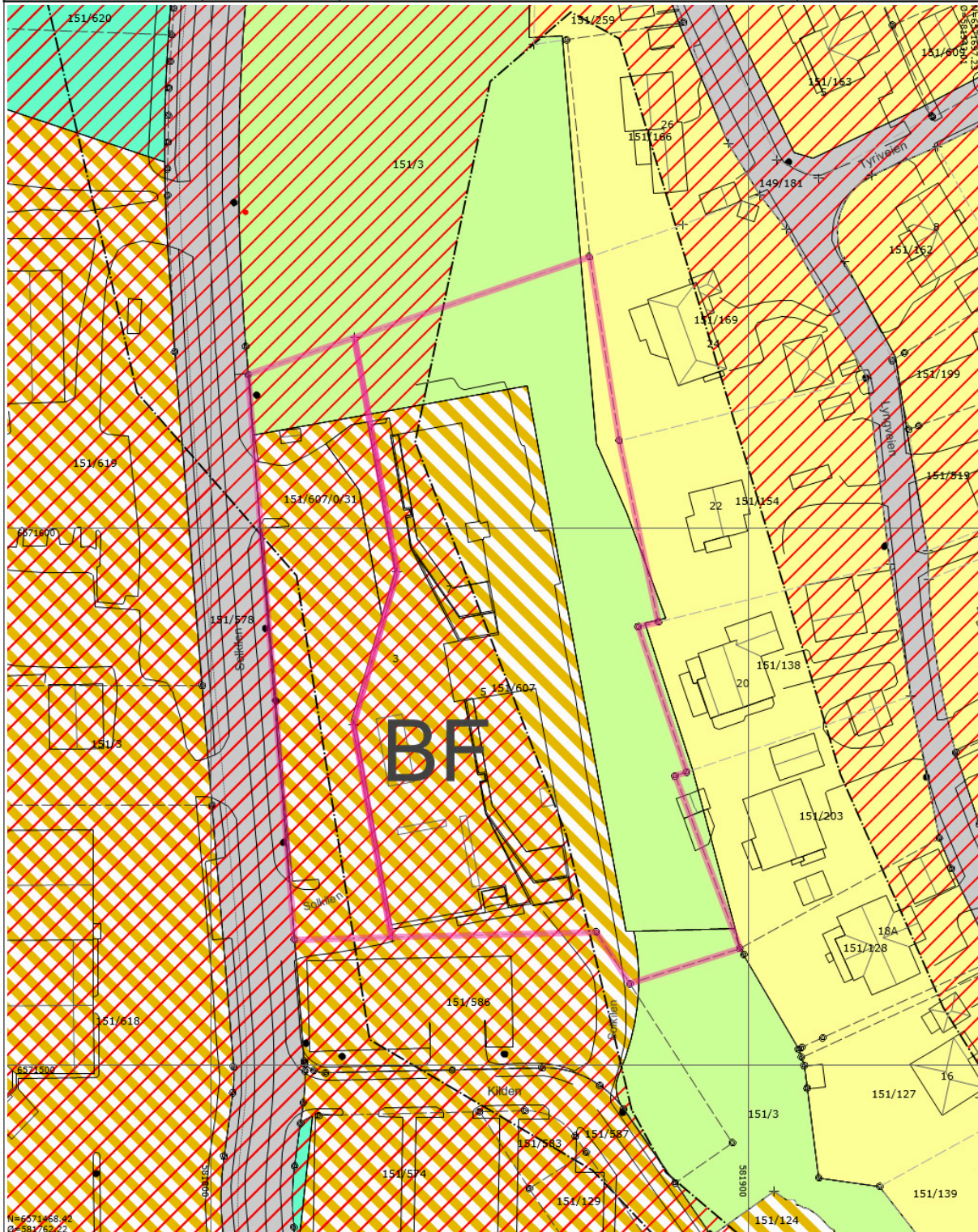
Tønsberg
kommune

Kommuneplan





Eiendom:	Gnr: 151	Bnr: 607	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Solkilen 5 3118 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for faresoner	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - 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	 Forsenkingskurve	 Høydekurve

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpFareGrense		RpGrense
	RpFormålgrense		RpSikringGrense		RpInfrastrukturGrense
	RpGjennomføringGrense	⇄	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert støttemur		Ras- og skredfare
	Krav om felles planlegging		Krav vedrørende infrastruktur		Frisikt
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/forretning		Bolig/forretning/kontor
	ForretningKontor		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser		Grønnstruktur		Friområde
	Vegetasjonsskjerm		Naturformål		Friluftformål
	Forsenkningskurve		Høydekurve		



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 23/40926

Vedtaksdato: 31.03.2023
Saksnummer: 486/23

Boxs Arkitektstudio As
Alfheim 24
1384 Asker

Solkilen 3, 5 og 7 - 151/607 - oppføring av bilforretning og boliger i Felt BF - ferdigattest

Søker: Boxs Arkitektstudio As, Alfheim 24, 1384 Asker
Tiltakshaver: Solkilen AS, Lerkeveien 9, 3142 VESTSKOGEN

	Gårdsnr.	Bruksnr.
Bygningsnummer:	151	607
	300687295	

Tiltakets formål: Kombinert bolig- og forretningsbygg
Tiltakets art: Nybygg

Gjennomføringsplan: 30.3.2023, versjon 11

Vedtaksnummer:	Rammetillatelse	UBA 107/17
	Igangsettingstillatelse 1	DFUB 189/18
	Igangsettingstillatelse 2	DFUB 313/18
	Igangsettingstillatelse 3	DFUB 439/18
	Endring av rammetillatelse	DFUB 889/19
	Midleritdig brukstillatelse	27.01.2020
	Ferdigattest	DBP 655/20
	Endring av rammetillatelse	DPB 480/23
	Ferdigattest	DPB 486/23

Bruksenhet: Solkilen 3 H0101(forretningslokale)
Solkilen 5 H0101 (bolig)
Solkilen 5 H0102 (bolig)
Solkilen 5 H0103 (bolig)
Solkilen 5 H0104 (bolig)
Solkilen 5 H0201 (bolig)
Solkilen 5 H0202 (bolig)
Solkilen 5 H0203 (bolig)
Solkilen 5 H0204 (bolig)

Solkilen 5 H0301 (bolig)
Solkilen 5 H0302 (bolig)
Solkilen 5 H0303 (bolig)
Solkilen 5 H0304 (bolig)
Solkilen 5 H0401 (bolig)
Solkilen 5 H0402 (bolig)
Solkilen 7 H0101 (bolig)
Solkilen 7 H0102 (bolig)
Solkilen 7 H0103 (bolig)
Solkilen 7 H0104 (bolig)
Solkilen 7 H0201 (bolig)
Solkilen 7 H0202 (bolig)
Solkilen 7 H0203 (bolig)
Solkilen 7 H0204 (bolig)
Solkilen 7 H0301 (bolig)
Solkilen 7 H0302 (bolig)
Solkilen 7 H0303 (bolig)
Solkilen 7 H0304 (bolig)
Solkilen 7 H0401 (bolig)
Solkilen 7 H0402 (bolig)

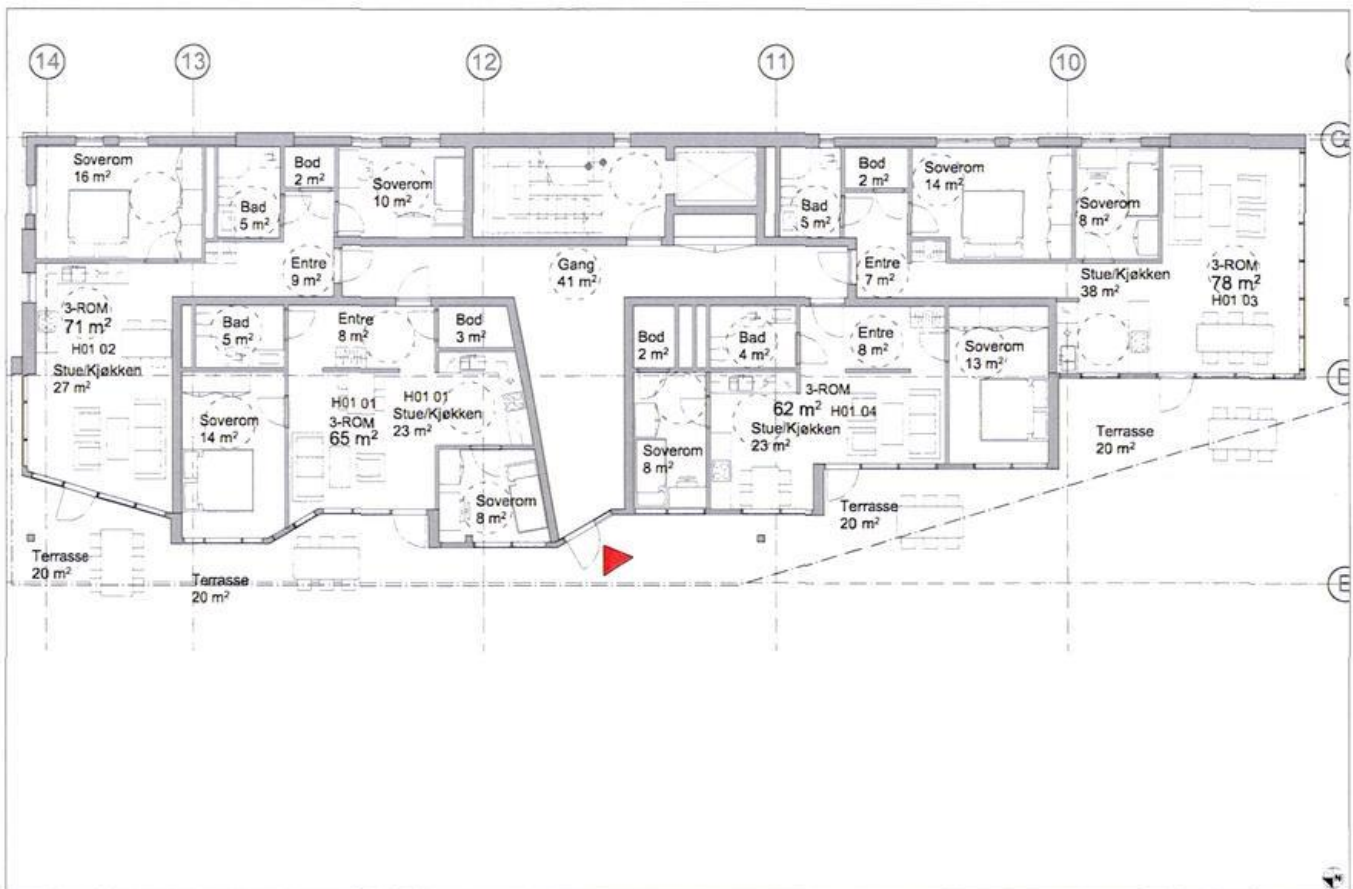
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE
TILTAK

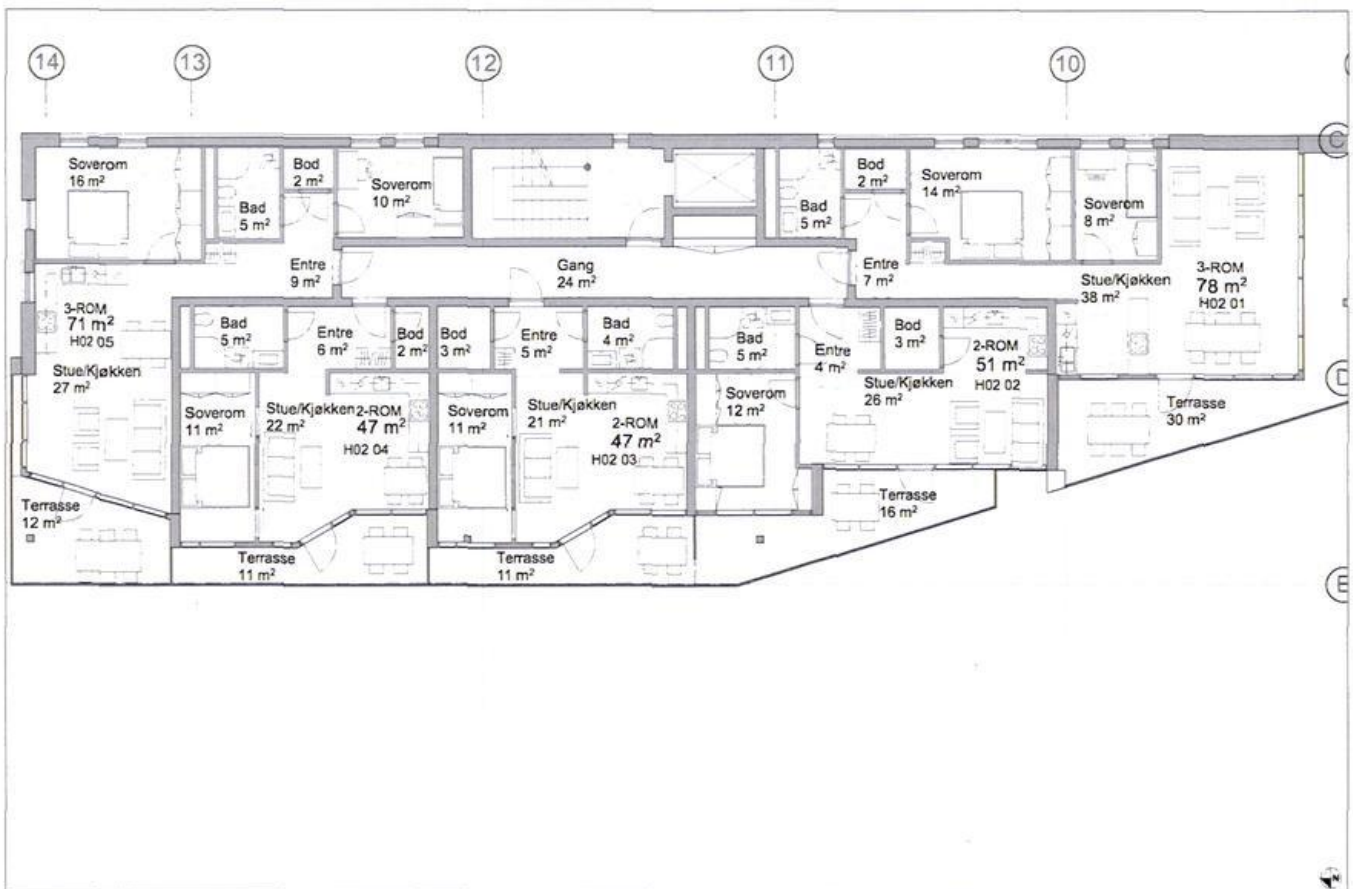
Sted
Tønsberg

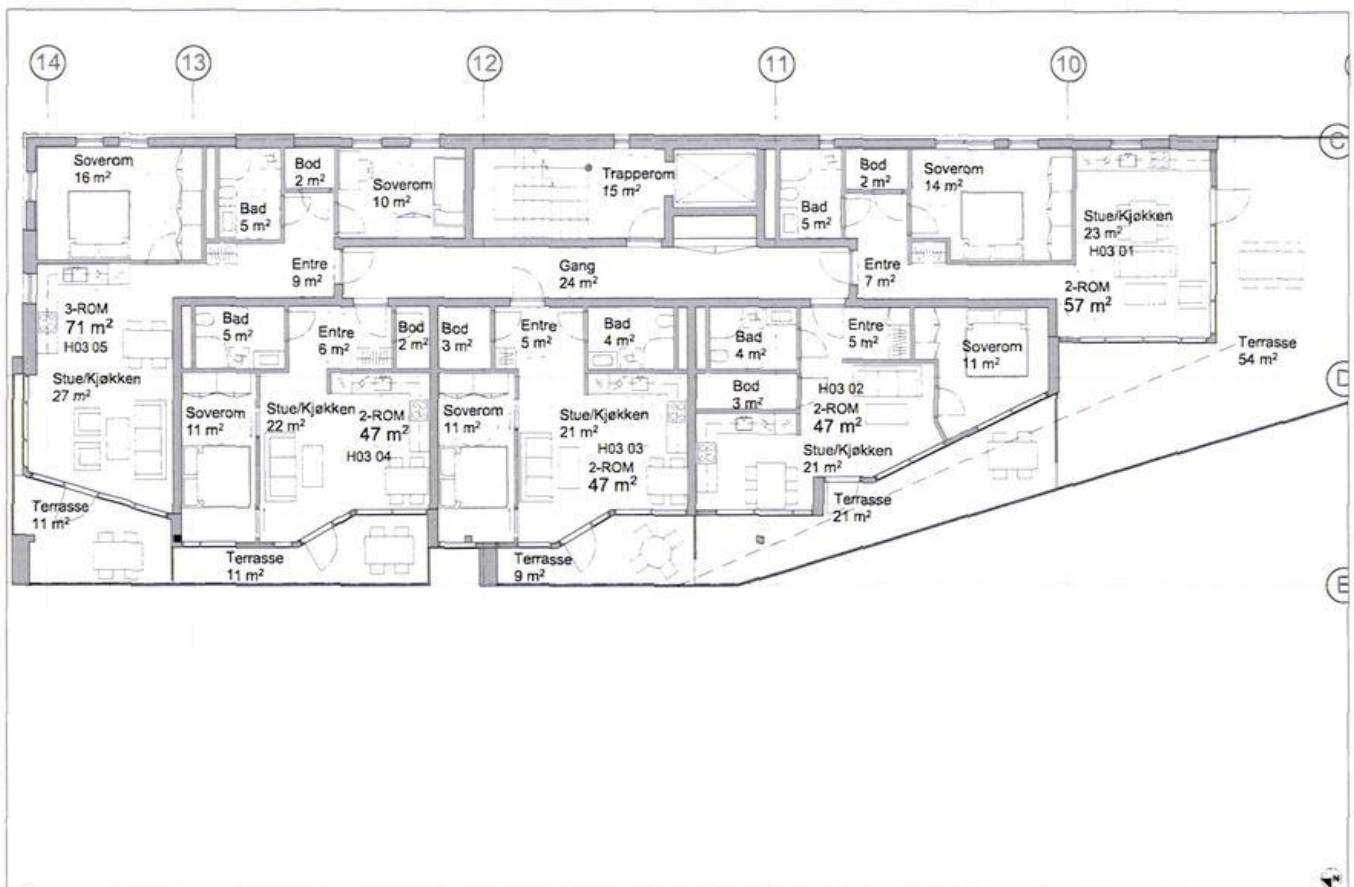
Dato
31.03.2023

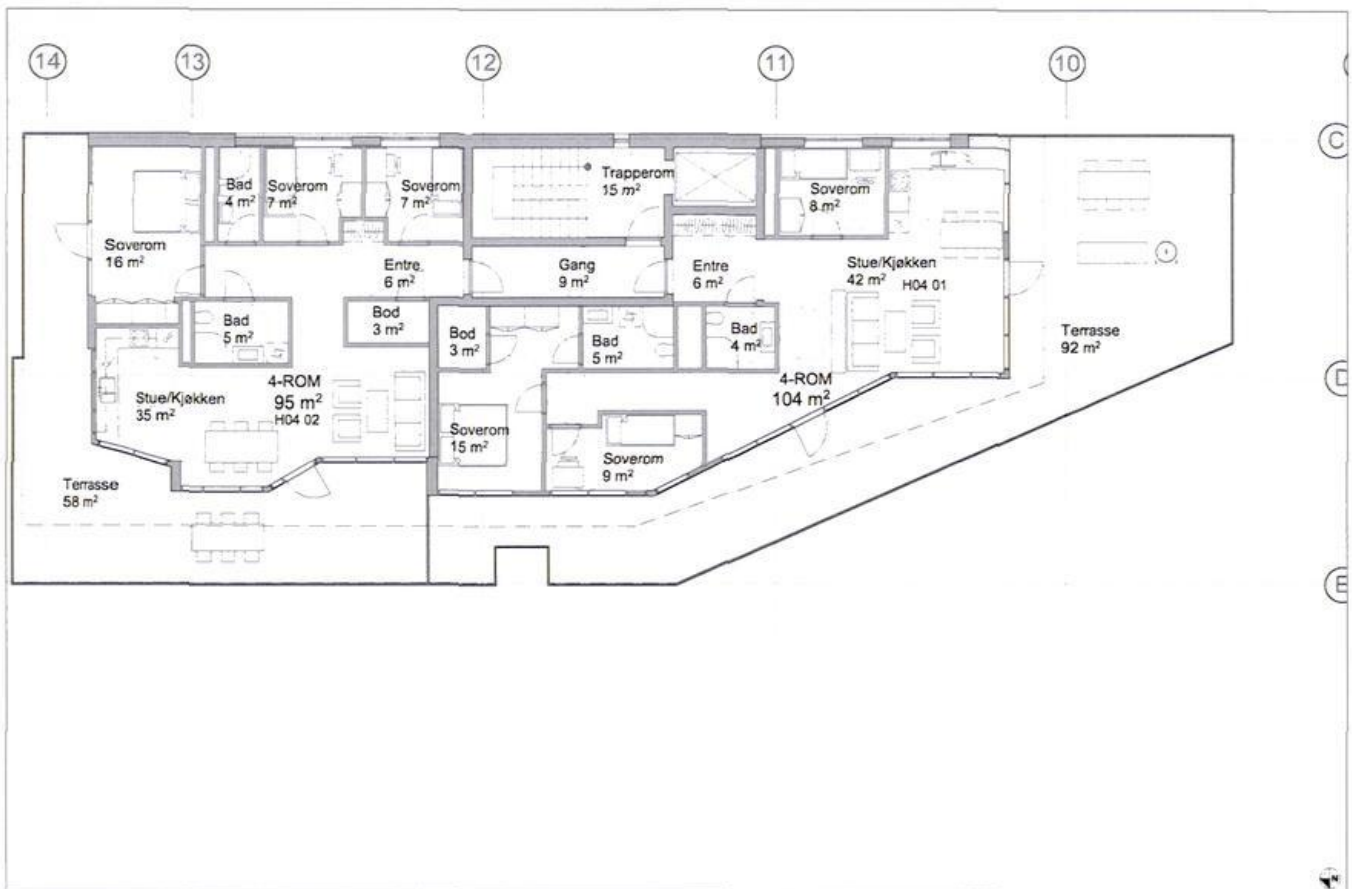
Underskrift
Eirik Waage

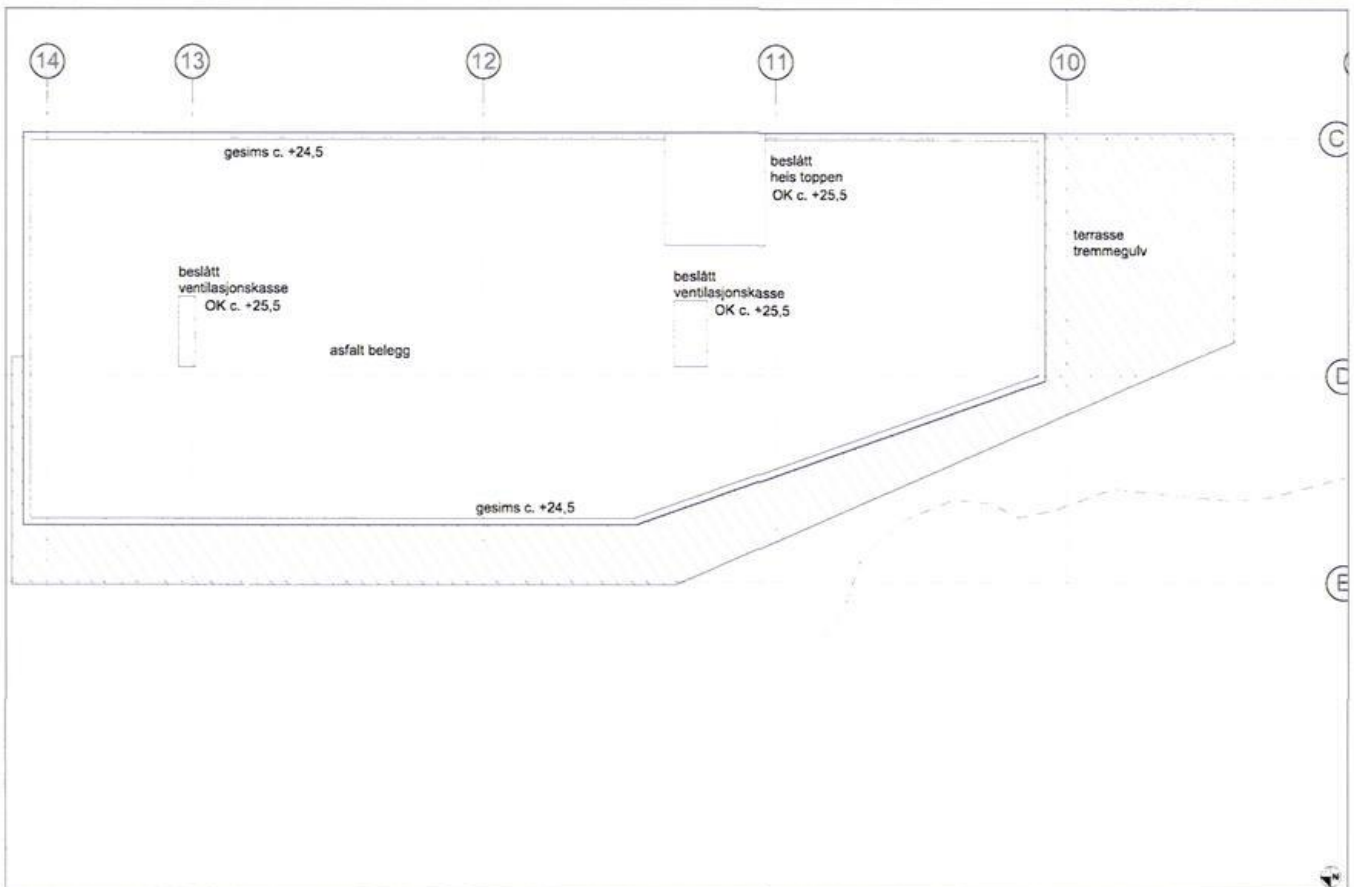
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.*











Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602615453
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 950611839 Navn TØNSBERG KOMMUNE Adresse Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr 919443588 Navn SOLKILEN TERRASSE AS Bruksenhet Adresse Postboks 1255, Trudvang, 3105 TØNSBERG

Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr 0704 Gnr 151 Bnr 607

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0704	151	607	0	1	78 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	2	64 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	3	65 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	4	74 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	5	78 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	6	51 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	7	46 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	8	46 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	9	72 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	10	94 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	11	65 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	12	46 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	13	72 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	14	110 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	15	103 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	16	78 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	17	64 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	18	66 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	19	74 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	151	607	0	20	78 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	21	52 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	22	47 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	23	47 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	24	72 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	25	94 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	26	65 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	27	47 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	28	72 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	29	110 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	30	103 / 5705	Boligseksjon	Ja	Nei
0704	151	607	0	31	3565 / 5705	Næringsseksjon	Ja	Ja
0704	151	607	0	32	1 / 5705	Næringsseksjon	Nei	Nei
0704	151	607	0	33	1 / 5705	Næringsseksjon	Nei	Nei
0704	151	607	0	34	1 / 5705	Næringsseksjon	Nei	Nei
0704	151	607	0	35	1 / 5705	Næringsseksjon	Nei	Nei
0704	151	607	0	36	1 / 5705	Næringsseksjon	Nei	Nei
0704	151	607	0	37	1 / 5705	Næringsseksjon	Nei	Nei
0704	151	607	0	38	1 / 5705	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

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

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 Megleroppgjøret AS	Fødselsnr./Org.nr. 991076122	E-postadresse annette@megleroppgjoret.no	
Adresse PB 380	Postnummer 3101	Poststed Tønsberg	Telefonnummer 9249438

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0704	Kommunens navn Tønsberg	Gårdsnr. 151	Bruksnr. 607	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919443588	Solkilen Terrasse	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	78	B	13	B	72	B	25	B	94	B	37	N	1	49
2	B	64	B	14	B	110	B	26	B	65	B	38	N	1	50
3	B	65	B	15	B	103	B	27	B	47	B	39			51
4	B	74	B	16	B	78	B	28	B	72	B	40			52
5	B	78	B	17	B	64	B	29	B	110	B	41			53
6	B	51	B	18	B	66	B	30	B	103	B	42			54
7	B	46	B	19	B	74	B	31	N	3565	BG	43			55
8	B	46	B	20	B	78	B	32	N	1		44			56
9	B	72	B	21	B	52	B	33	N	1		45			57
10	B	94	B	22	B	47	B	34	N	1		46			58
11	B	65	B	23	B	47	B	35	N	1		47			59
12	B	46	B	24	B	72	B	36	N	1		48			60
Sum tellere: 5705				Nevner = 5705											

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

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.

Boligseksjonene, snr 1 - 30 er pliktig til å jevnlig vedlikeholde utearealet på taket.

Boligseksjonene, snr. 1 - 30 har alene drifts og vedlikeholdsplikt for sin del. Næringsseksjonene 31 - 38 har alene drifts og vedlikeholdsplikt for sin del. Boligseksjonene kan ikke nekte næringsseksjonen å reisekjøpere, leie ut, omsette og eller foreta bruksendring.

Seksjonseiere i sameiet Solkilen Terrasse har felles vedlikeholdsplikt for fellesarealet i sameiet.

Kostnader forbundet med drift, hagearbeid og andre innretninger tilhørende boligseksjonen dekkes av bolig. Kostnader forbundet med drift og vedlikehold utskiftninger mv. som næring velger, dekkes av næring.

Det er felles vedlikeholdsplikt av taket over næring (uteareal bolig) for felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene mellom bolig og næring. Fordelingen er etter sameiebrøk.

Det er felles vedlikeholdsplikt for garasjeanlegget, fordeling pr parkeringsplass.

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 søknadpliktige 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

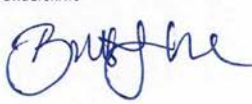
Dato _____ | Innsenderens underskrift _____

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	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

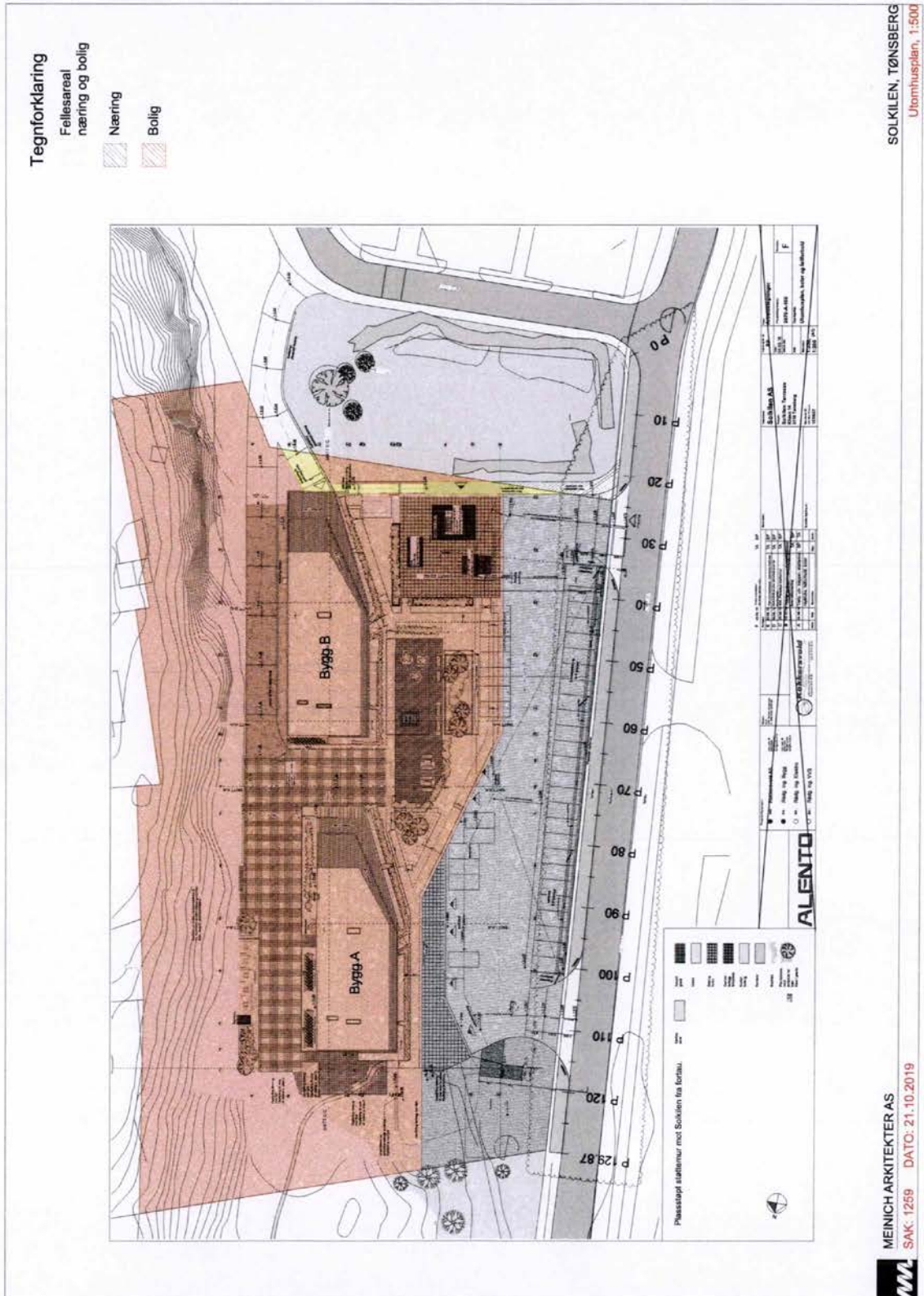
10. Underskrifter		
Sted og dato Tønsberg 20.11.2019	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver GUNNAR GJERMUNDSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

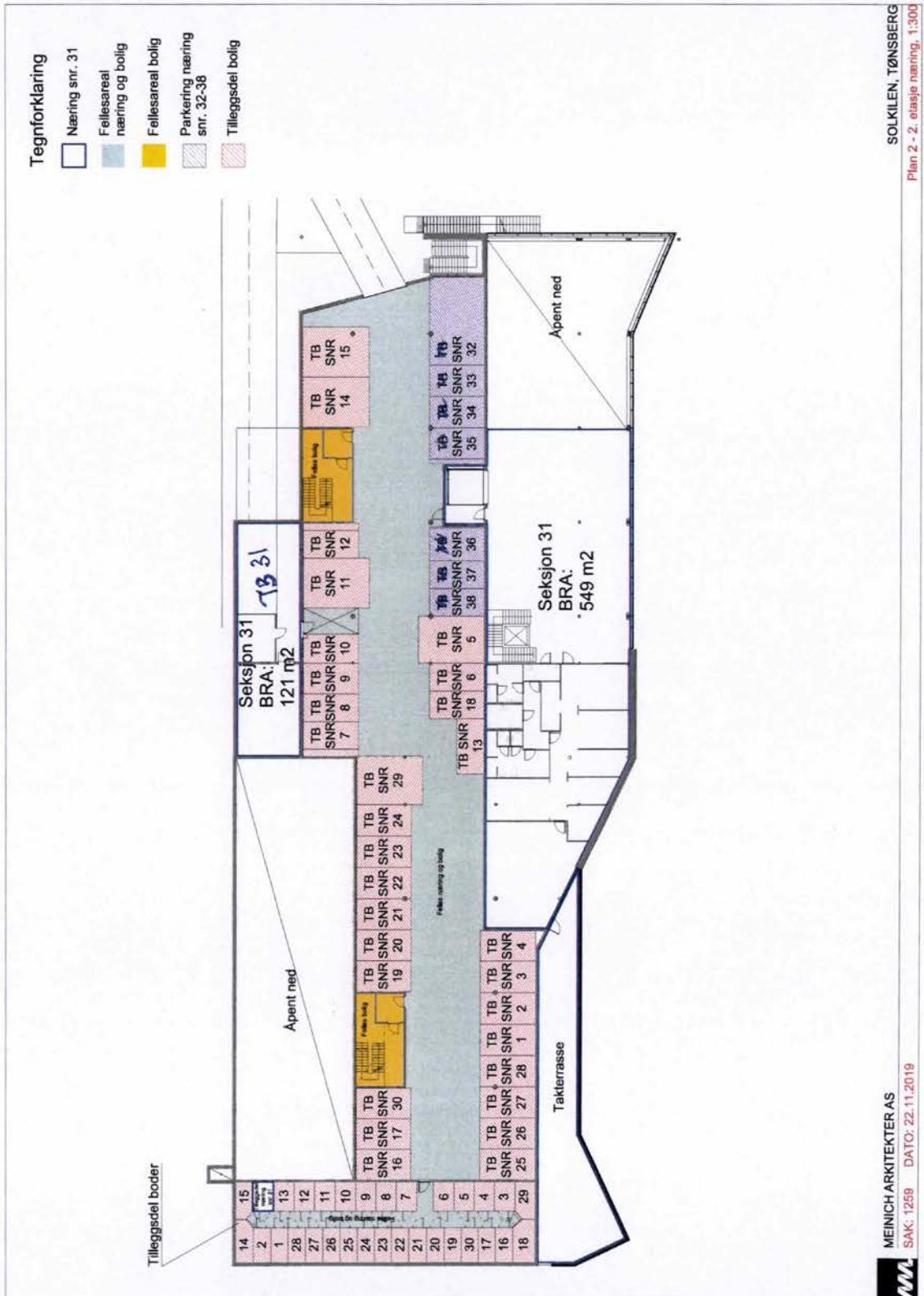
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

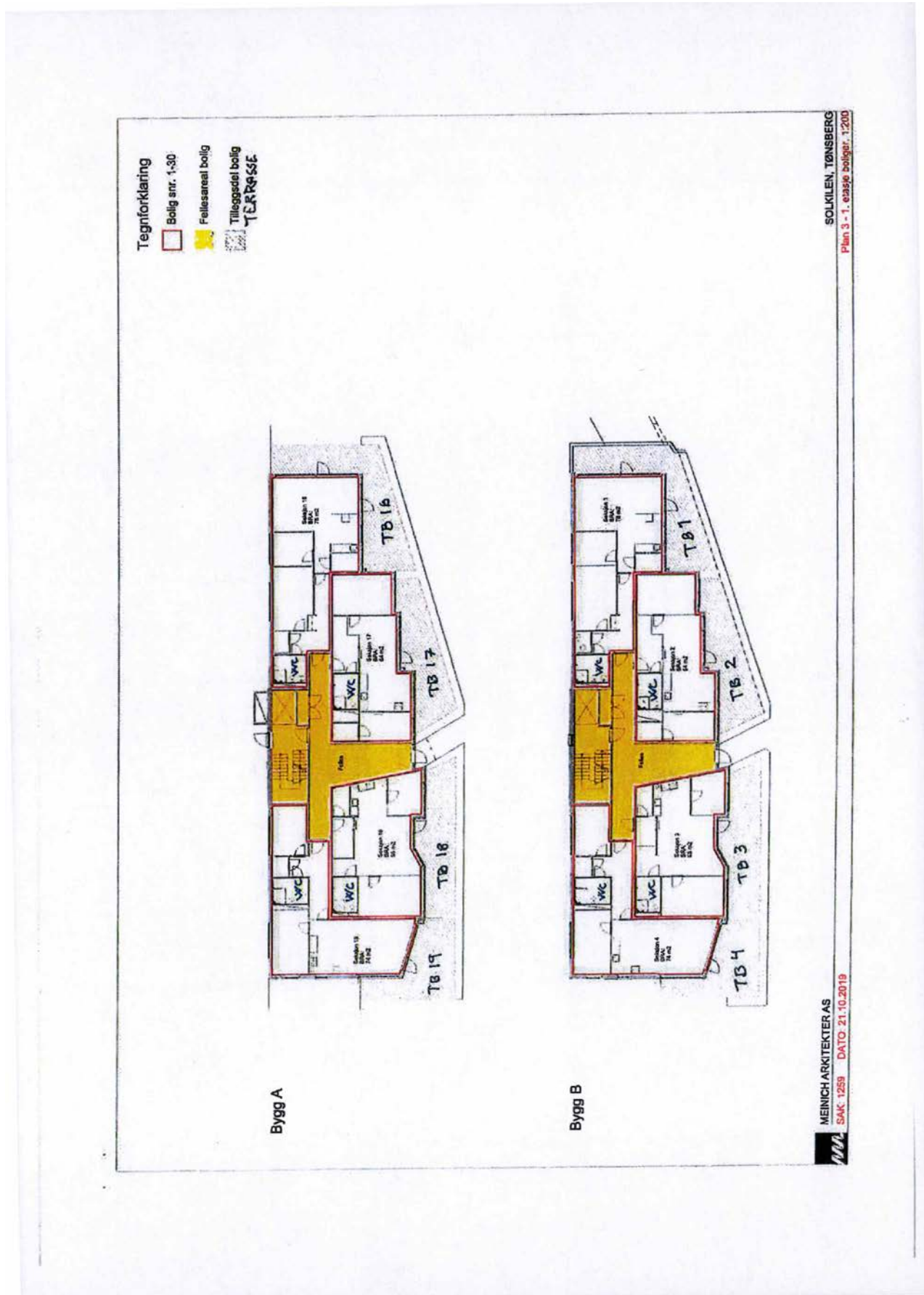
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0704	Kommunens navn TØNSBERG	Gårdsnr. 151	Bruksnr. 607	Festenr.
Dato 27/11-19	Underskrift 	Stempel TØNSBERG KOMMUNE MATRIKkelMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG		

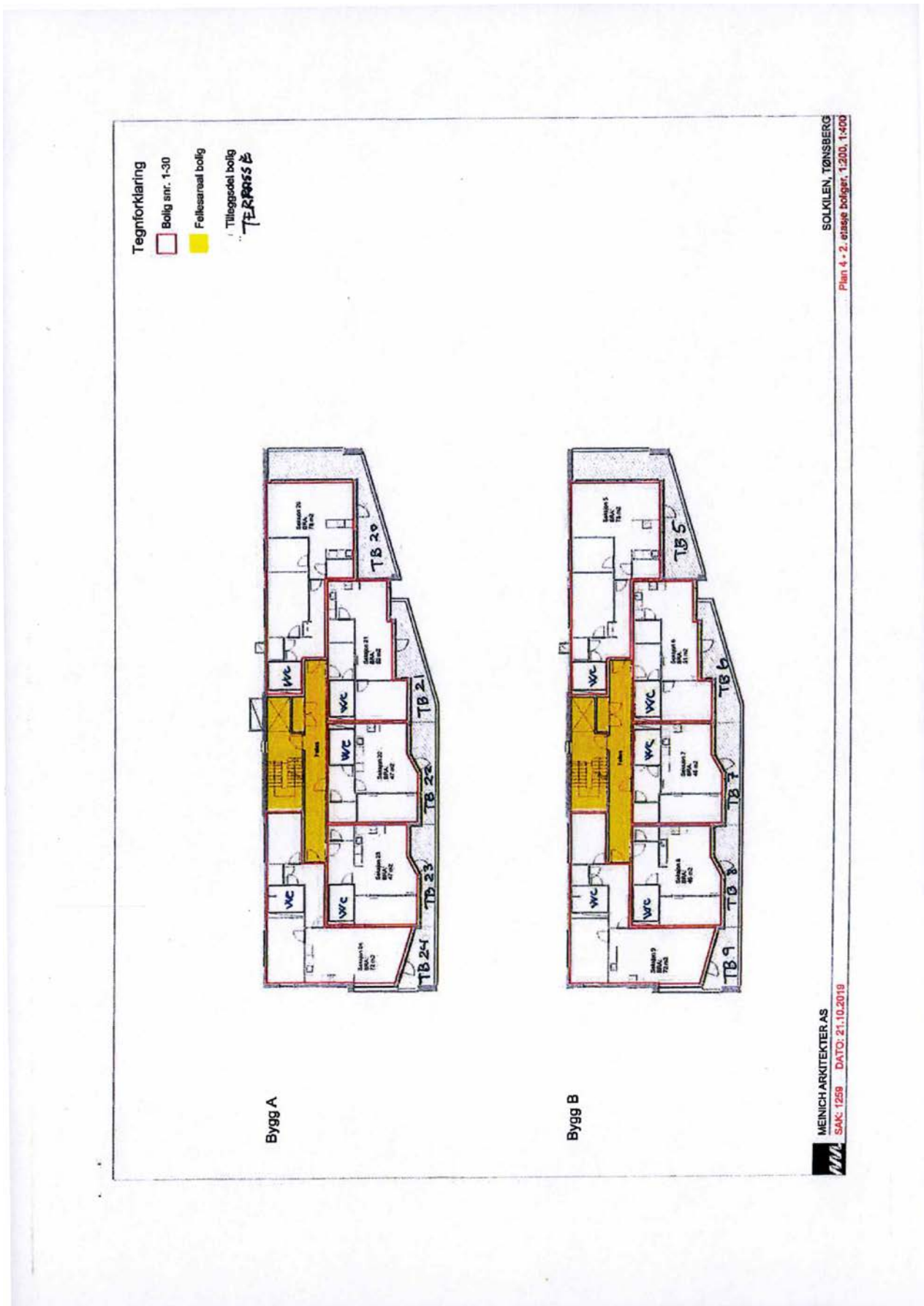
Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

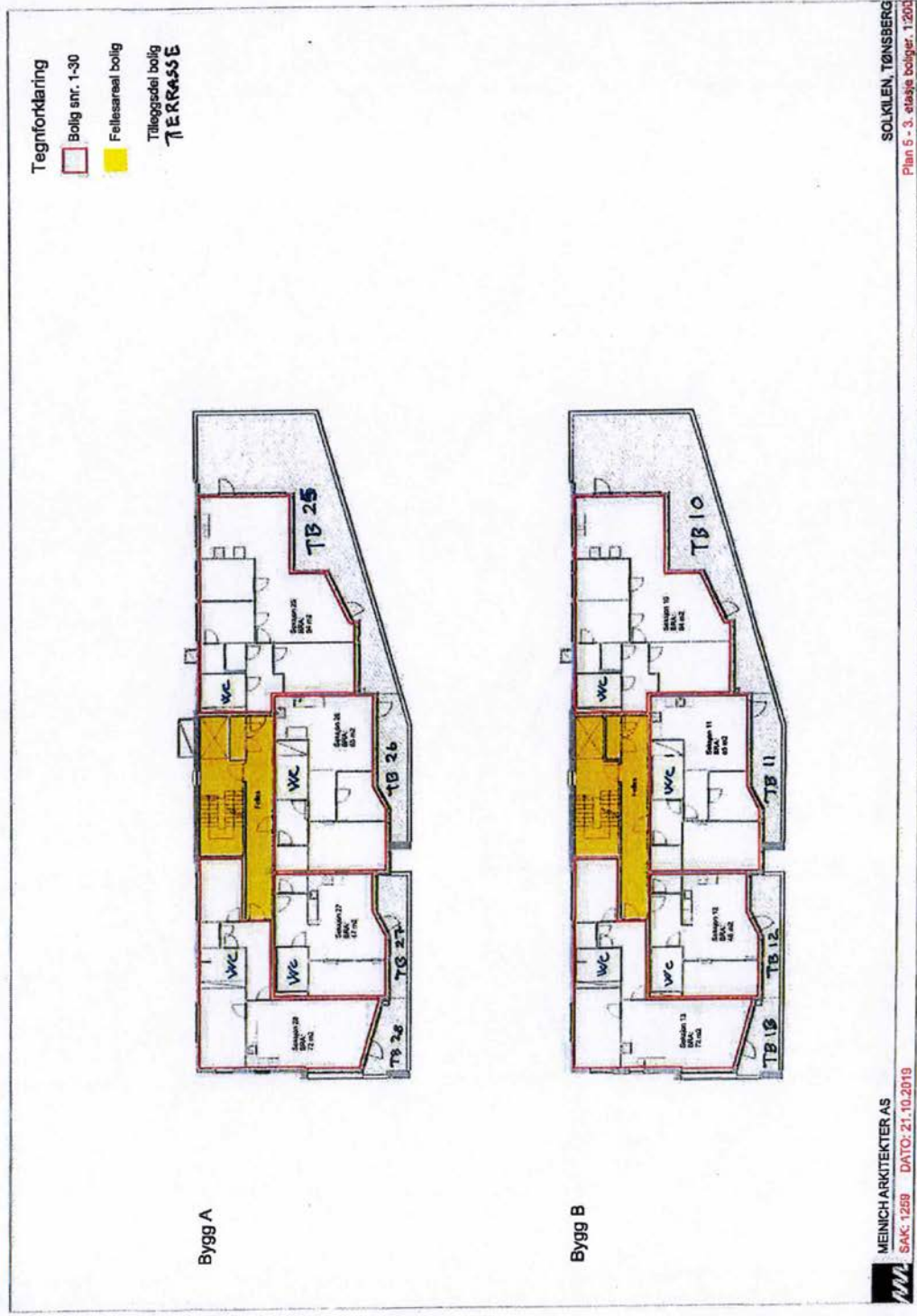
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
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															

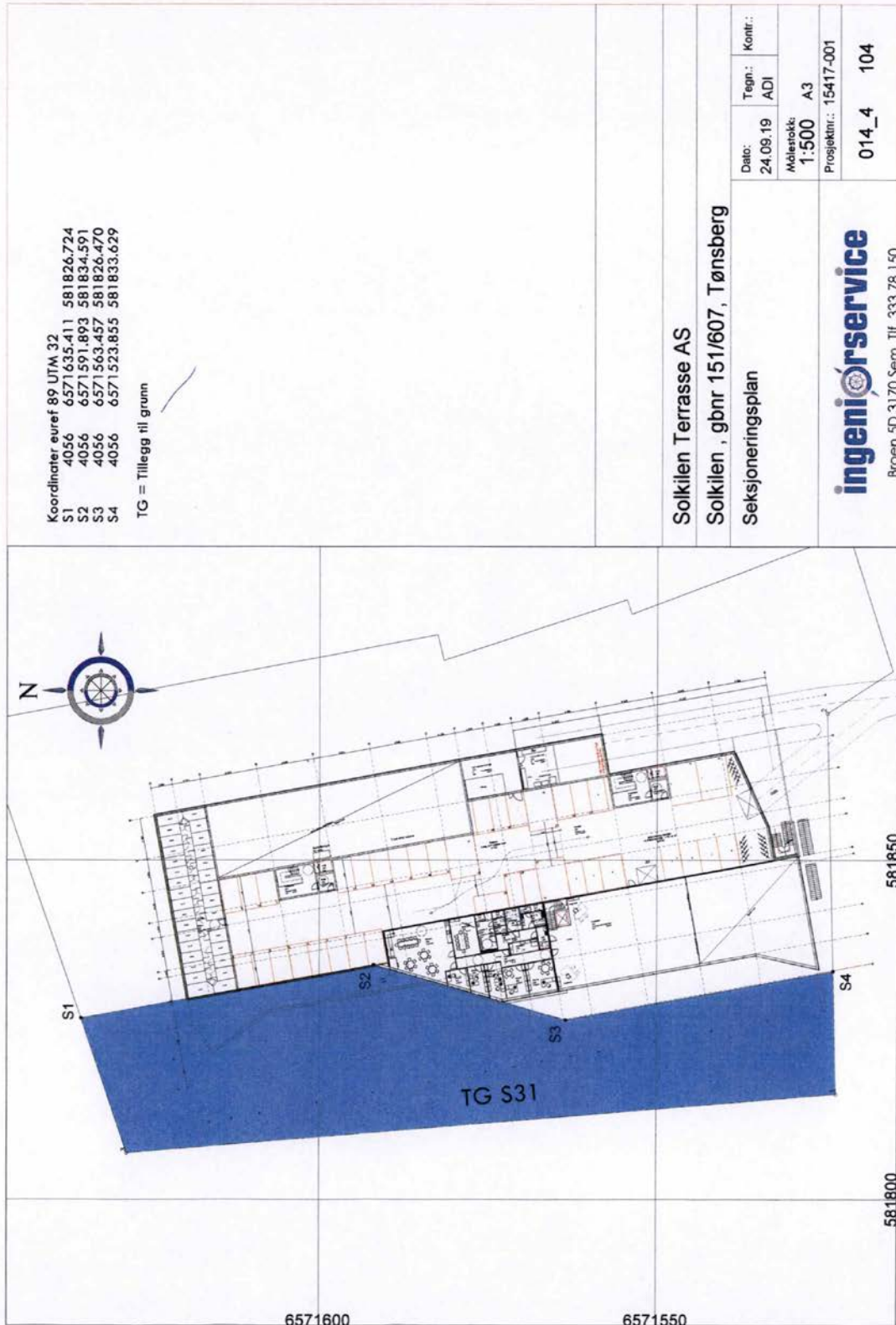












Nabolagsprofil

Solkilen 5 - Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Kilen	4 min
Totalt 8 ulike linjer	
	0.3 km
Tønsberg stasjon	22 min
Linje RE11, RX11	
	1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	12 min
91 elever, 5 klasser	
	1 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	17 min
328 elever, 19 klasser	
	1.4 km
Presterød skole (1-7 kl.)	20 min
338 elever, 26 klasser	
	1.7 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	21 min
212 elever, 14 klasser	
	1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
431 elever, 32 klasser	
	2.2 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole	7 min
56 elever, 3 klasser	
	2.2 km
Færder videregående skole	6 min
750 elever	
	2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kilden Tønsberg	2 min
Gjermundsen Auto avd. Tønsberg	2 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

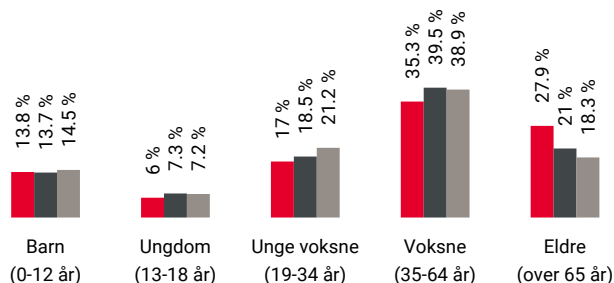
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Presterød barnehage (1-5 år)	9 min
47 barn	
	0.7 km
Trudvanglia barnehage (0-5 år)	13 min
48 barn	
	1.1 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år)	15 min
50 barn	
	1.3 km


Dagligvare


Coop Extra Kilen	4 min
Rema 1000 Tønsberg	7 min
Post i butikk	
	0.6 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

Sport

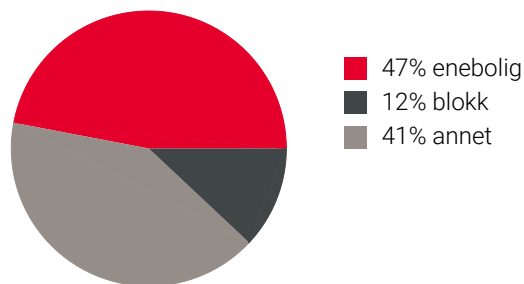
 Grevinneveien Presterødåsen Ballø... 11 min 
Ballspill 0.9 km

 Elihu volleyballbane 11 min 
Sandvolleyball 0.9 km

 EVO Tønsberg 8 min 

 SPREK Fritid Tønsberg 11 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

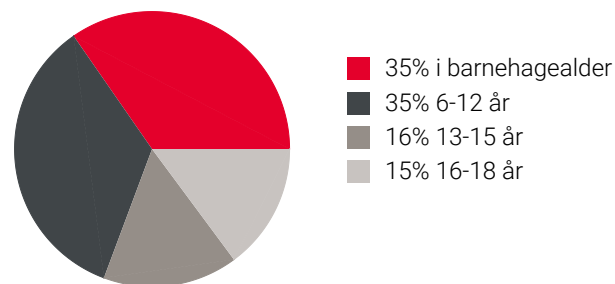


Varer/Tjenester

 Olsrød senter 15 min 

 Vitusapotek Kilen 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

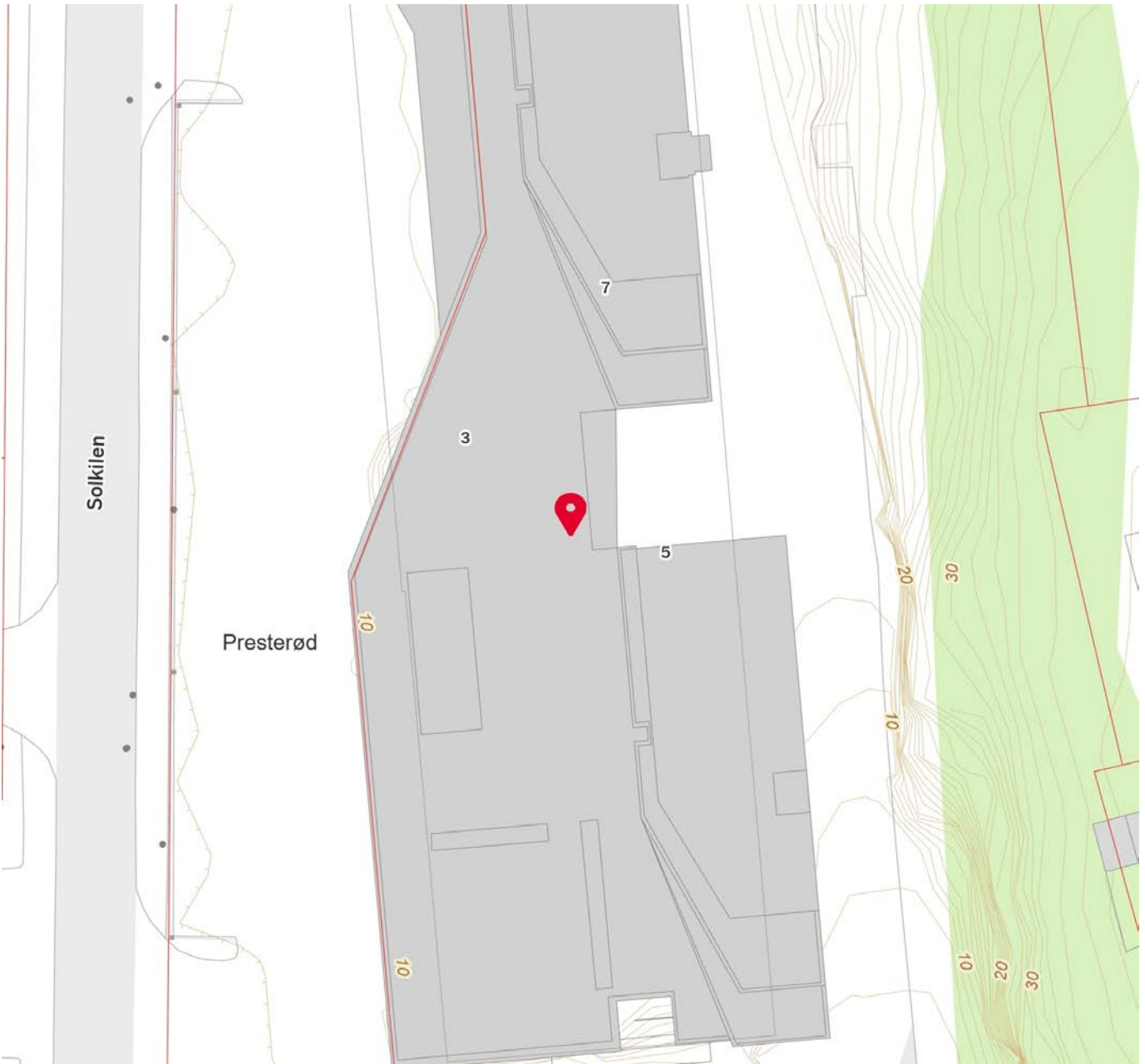


0% 44%

 Presterød/Sande
 Tønsberg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Solkilen 5
3118 TØNSBERGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt DahleTelefon: 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 viderefordlet 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