

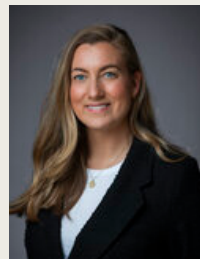
Føniks vei 10 B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Føniks vei 10 B

Prisantydning	5 850 000
Omkostninger	Ca. 2,65% av salgssum
Bruksareal	140,0 m²
BRA-I	108,0 m²
BRA-E	32,0 m²
TBA	72,0
Soverom	3
Eiendomstype	Vertikaldelt tomannsbolig
Tomteareal	2 245 m²
Byggeår	2010

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Føniks vei 10B - et flott rekkehus med attraktiv og fredelig beliggenhet, helt innerst i en blindvei. Boligen holder en gjennomgående god standard og byr på moderne, gjennomtenkte farge- og materialvalg.

Man ønskes velkommen inn i en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i en praktisk skyvedørsgarderobe. Fra gangen er det inngang til et toalett/vaskerom – en svært praktisk løsning, spesielt for barnefamilier.

Stue og kjøkken ligger i en moderne åpen løsning, og får rikelig med dagslys fra vinduer på to sider. Her er det god plass til både sofagruppe, øvrig møblement og en romslig spiseplass. Fra stuen er det utgang til en flott og solrik markterasse som strekker seg rundt husveggen. Deler av uteområdet er avskjermet med gjerde og hekk, og gir en privat atmosfære uten innsyn. Her kan solen nytes hele dagen!

I hagen står en koselig hagestue som fungerer som en ekstra stue og forlenger både sommer- og utesesongen. Hagen er pent opparbeidet med busker og trær.

Kjøkkenet fra Keo ble satt inn i 2024 og fremstår lekkert og tidsriktig, med gode oppbevaringsmuligheter.

Boligen har tre gode soverom, alle plassert i 2. etasje. Hovedsoverommet har rikelig skaplass og utgang til en herlig, solrik balkong. I samme etasje finner du et stort baderom med fliser og varmekabler, innredet med servant med underskap, dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett – et romslig og behagelig bad. Det finnes også godt med lagringsplass i både bod og et mindre gulvet loft.

Til boligen følger en garasjeplass i felles garasjerekke, og sameiet har ellers godt med parkeringsplasser på fellesområdet.

Dette er en svært praktisk og innbydende familiebolig i et rolig og barnevennlig område. Beliggenheten innerst i blindvei er trygg og skjermet, med fine turområder i skogen rett bak huset. Det er også kort vei til flere barnehager samt Presterød barne- og ungdomsskole.

En bolig som virkelig bør oppleves – velkommen til visning!





























Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i attraktivt og populært boligområde på Øvre Råel, kun ca. 3 km fra Tønsberg sentrum. Kort vei til en rekke idrettsfasiliteter og små rekreasjonsanlegg. Rett i nærheten har du adkomst til flotte tur- og friluftsområder. Det er langstrakt lysløype i skogen ved Søndre Slagen kirke som er mye brukt såvel sommer som på ski vinterstid. En tur i flotte Råelåsen er også å anbefale. Det er også barnehager i nærområdet, samt Kiwi dagligvareforretning og den flotte Meny-butikken på Tolvsrød.

Tolvsrødsenteret med gode shoppingmuligheter og ulike servicetilbud samt Olsrød park med diverse forretninger, legesenter, Level treningssenter med spa- og velværeavdeling samt svømme-/badeanlegg ligger i kort avstand fra eiendommen.

I tillegg er det kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane samt til Slagenhallen for innendørs idrett. Tidligere Flinthallen er gjort om til Padel-tennis.

Til Vestfold sin største arbeidsplass, Sentralsykehuset i Vestfold, er det sykkelavstand da sykehuset ligger på "rett side" av byen i forhold til Råel. Fra eiendommen er det også kort vei til sjøen på Husvik samt Nes med en rekke badestrender og badeplasser samt småbåthavner. Det er heller ikke langt til Klopp på Husvik hvor det er en nydelig sandstrand og en småbåthavn. Til Tønsberg sentrum med alt av sentrumsfunksjoner, jernbanestasjon, svømmehall, kjøpesenter etc. er ca. 10 minutter unna på sykkel. Det er busskommunikasjon med busstopp i umiddelbar nærhet.

Velkommen!



Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:
 1. etasje: Entré, toalett/vaskerom og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til deilig vestvendt markterrasse.
 2. etasje: Gang, 3 soverom, bad og kontor/bod.

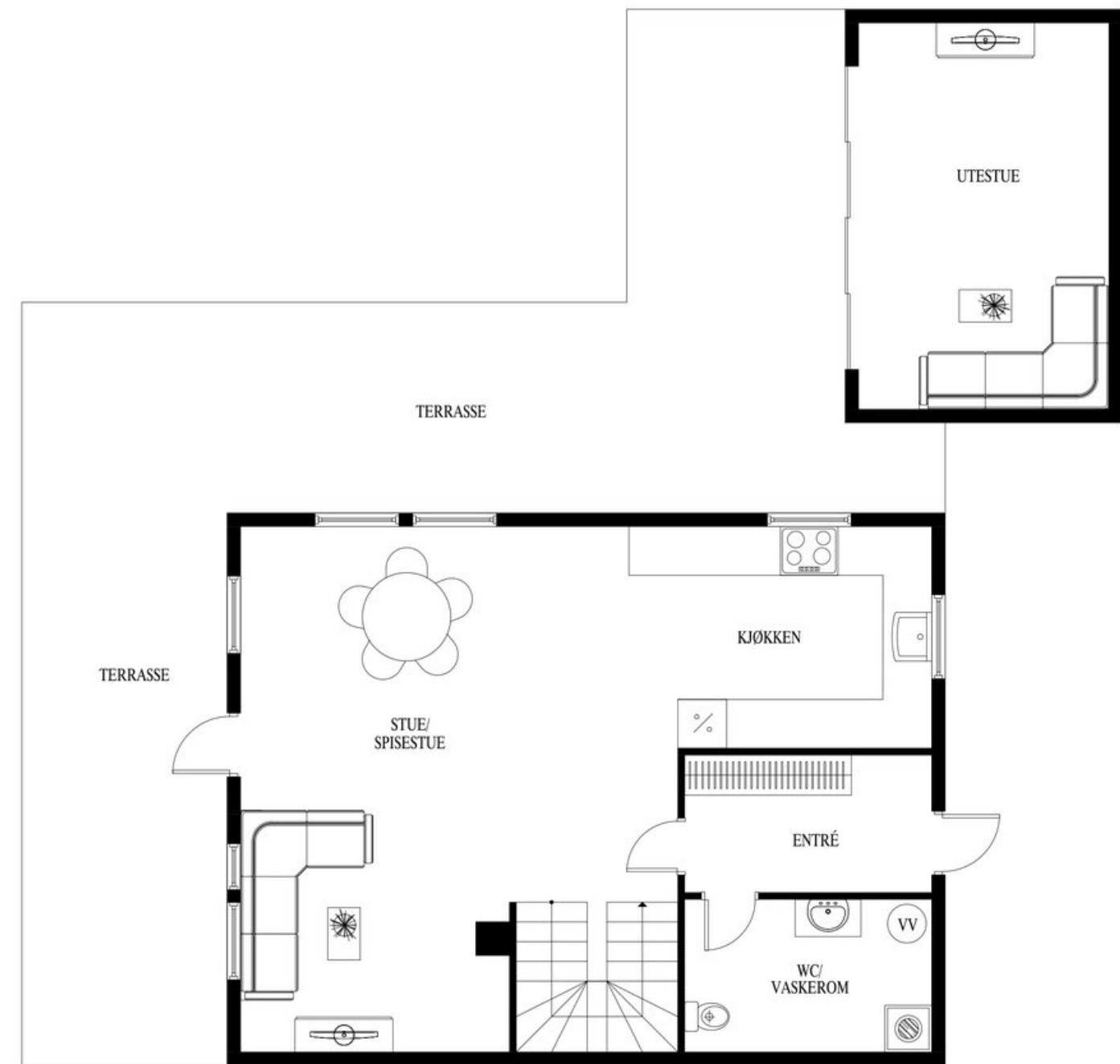
I tillegg disponerer boligen en garasje plass i felles garasjerekke.

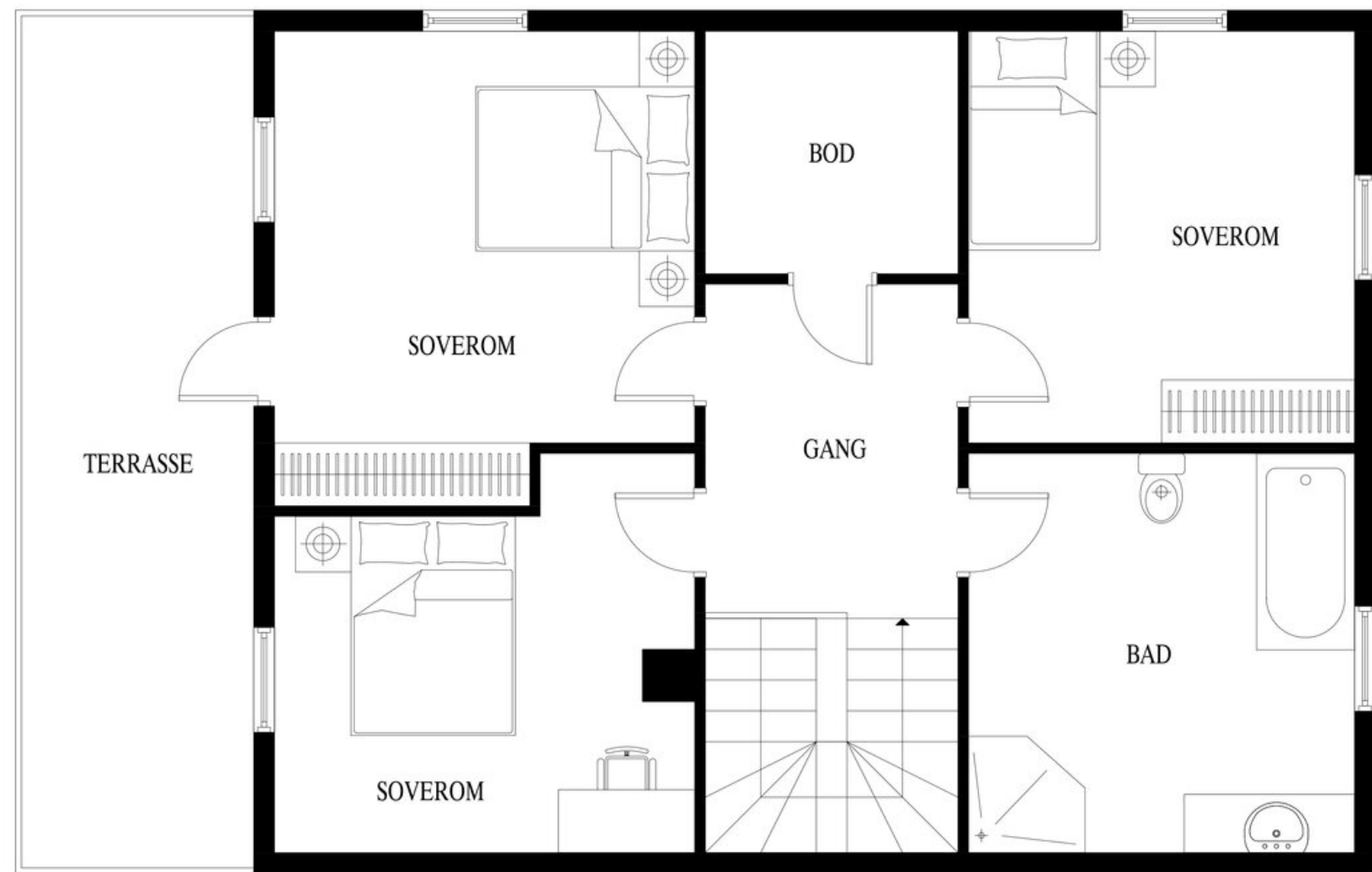
BRA 140,0 m²

BRA-I 108,0 m²

BRA-E 32,0 m²

TBA 72,0 m²





Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 140,0 m²

- BRA-i: 108,0 m²
- BRA-e: 32,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 72,0 m²

Kommentar fra takstmann: Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke. Det er også utendørs felles parkeringsplass for sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Byttet pakning ved sluk ved badekar, utført av Henriksen Rørlegger i 2025.
- Det ble lagt opp ny sikring i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet, utført av Elektro1 i 2024.
- Lagt varmemefolie i første etasje, utført av Telerør elektro, i 2023.
- Kun gjort service og skifte av slidedeler på ventilasjonssystemet, ufaglært, i 2024.
- Det har vært observert en rotte i i veien tidligere i år av en av naboene. Ikke observert selv, og ikke vært noe problem.
- Utestuen er ikke søkt om. Ble satt opp av tidligere eier i 2015.
- Terrassedør i utestuen går ikke i lås (får ikke lukket den ordentlig). Denne er montert av tidligere eier i 2015. Døren har en liten glippe når man lukker den igjen, noe som gjør at den ikke går i lås. Vi har ikke gjort noe med dette og latt sprekken være slik som den er.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Byggemåte

Seksjonert halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre på støpt betong i 2010. Hagestue oppført i tre i 2015 i flg. tidligere salgsdokumentasjon. Garasje i felles rekke. Oppført i tre i 2010.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje. Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull (fra tidligere salg) i vegg fra tilliggende trapperom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2010/byggeår.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende vindfang og inn mot vaskerom/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2010/byggeår.

Synlige/tydelige skjevheter i hagestue. NB! Bygningen er for øvrig ikke vurdert - jfr. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) - tilleggsbygg.

Utvendig: Takkonstruksjon i tre. Saltak. Finerplater som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer i plast/pvc. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør. Dørene er hhv fra 2010 og 2018. Veranda og terrasseplattung i tre.

Innvendig: Gulvoverflater med fliser og parkett eventuelt laminat. Malte vegger og tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Elementpipe. Sotluke. Ingen ildsted. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom: Vaskerom/wc 1. etasje: Fliser på gulv og vegg. Plaket/mat tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Bad/wc 2. etasje: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant,

dusjkabinett, badekar. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon samt luftespalte i flere vinduer. Oppvarming med varmepumpe, varmefolie/gulvvarme i stue/kjøkken. Varmekabler i vindfang, vaskerom samt bad i 2. etasje. Varmtvannsbereder på 200 l. Hovedsikring 450 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

Lovlighet:
Halvpert vertikaldelt tomannsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Hagestue: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Hagestue er ikke byggemeldt/omsøkt.

Tomteforhold:
Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Grunnmur i betong. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik: Tydelige skjevheter/planavvik i terrasseplattning.
- Overflater: Påvist bom/sprekk i flis i vindfang. Skade i laminatskjøt.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Selger opplyser at håndløper ligger på loftet.
- Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkursene på rør i rør i samleskap for vannledninger er ikke merket.
- Elektrisk anlegg: Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon på utførte arbeider fra bla.a. nyanlegg i 2010.
- Terrengforhold: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et område med ras- og skredmateriale i hht. kommuneplan.
- Stue/kjøkken m trapp, overflater og innredning: Påvist bom/sprekk i flis i vindfang. Skade i laminatskjøt.
- Stue/kjøkken m trapp, avtrekk: Det er kun

kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom ,1. etasje, overflater vegger og himling: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Våtrom ,1. etasje, sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Våtrom, 2. etasje, overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom, 2. etasje, overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Våtrom, 2. etasje, sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom, 2. etasje, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra nnebygget sistene.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Byttet pakning ved sluk ved badekar. Gjort av Henriksen rørlegger i 2025.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Det ble lagt opp ny sikring i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. Gjort av Elektro 1 i 2024. Det ble lagt varmefolie i første etasje av Telerør Elektro i 2023.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Kun gjort service og skifte av slidedeler på ventilasjonssystemet i 2024. Dette er gjort av ufaglært.
- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Det har vært observert en rotte i i veien tidligere i år av en av naboene. Ikke observert selv, og ikke vært noe problem.
- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? Utestuen er ikke søkt om. Ble satt opp av tidligere eier i 2015.
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Terrassedør i utestuen går ikke i lås (får ikke lukket den ordentlig). Denne er montert av tidligere eier i 2015. Døren har en liten glippe når man lukker den igjen, noe som gjør at den ikke går i lås. Vi har ikke gjort noe med dette og latt sprekken være slik som den er
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 26.12.2025.

Tomt
Denne tomten er eiet fellestomt. 2245,00 kvm.

Pent opparbeidet skjermet tomt beplantet med prydbusker og trær.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Føniks vei 10, tomannsbolig, datert 09.12.2010.

Adgang til utleie
Utleie av seksjonen kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmefolie under laminat i første etasje. Varmekabler i gang og på begge bad. Varmepumpe i stuen.

Energikarakter: C - Rød

Energiforbruk foregående år (2024) var 10 500 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Andre utgifter
Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til TV-pakke og bredbåndshastighet. Selger har hatt abonnement fra Viken Fiber. Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og fjernvarme. Selger har hatt et årlig energiforbruk på ca. 10 500 kwh. Forsikring (bygning og innbo). Alarm. Velforening/veilag, herunder brøyting/veivedlikehold.

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 850 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

146 250,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

6 017 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Ifølge selger er det ikke felleskostnader i sameiet.

Kommunale avgifter
Kr. 17 646,- for 2024.

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 294 633,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 178 533,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Sameiet

Boligen er del av eiersekssjonssameie bestående av 5 seksjoner. Dette er ett lite og uformelt sameie uten etablert styre og regnskap/forretningsførsel. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med politenr. 6302224.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til Barnehage ved Glitneveien (vedtatt 16.04.2008). I henhold til kommuneplan er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse, flomfare og ras- og skredfare. Eiendommen grenser til offentlig eller privat tjenesteyting, se vedlagt utsnitt kommuneplankart. For ytterligere spørsmål om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale - tinglyst 12.07.1938, dagboknr. 1903 - gjelder: Vedlikeholdsplikt til vei.
Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 11.02.2009, dagboknr. 99815, gjelder: Bestemmelser om garasje.
Bestemmelse om ifølge skjøte, tinglyst 04.03.2009, dagboknr. 155570, gjelder: Bestemmelser om reseksjonering.
Reseksjonering, tinglyst 16.12.2010, dagboknr. 993511.

Servituttene er vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:

- Taklampe over spisebord i stuen
- Taklampe i trapperom
- Blå gardiner på barnerom og hovedsoverom
- Vaskemaskin og tørketrommel

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på

kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å

reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere

akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også

opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Anna Strømme Grande.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Føniks vei 10 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 152, bnr. 14, snr. 4 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/5.

Vårt oppdragsnummer er 28251021.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,-, internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Foniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG

27. Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Foniks vei 10 B

Postadresse

Foniks vei 10 B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse 1. juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierkapet.

Bodd i boligen hele perioden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf 53, 6302224

Informasjon om selger

Selger

Grande, Anna Strømme

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligsjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligsjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.1.2

Årstall
2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet pakning ved sluk ved badekar

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Henriksen rørløgger

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det ble lagt opp ny sikring i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elektro 1

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lagt varmesøle i første etasje

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Teleror elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpstor eller vannør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Kun gjort service og skifte av slitedeler på ventilasjonssystemet

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det har vært observert en rotte i i veien tidligere i år av en av naboene. Ikke observert søt, og ikke vært noe problem.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for soknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Utestuen er ikke sølt om. Ble satt opp av tidligere eier i 2015.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Terrassedor i utestuen går ikke i lås (får ikke lukket den ordentlig). Denne er montert av tidligere eier i 2015. Døren har en liten glippe når man lukker den igjen, noe som gjør at den ikke går i lås. Vi har ikke gjort noe med dette og latt sprekken være slik som den er.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjensket til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 95640652

Egenerklæringsskjema

Name

Grande, Anna Strømme

Date

2025-11-27

Identification

 Grande, Anna Strømme

Egenerklæringsskjema			
Signed by:	Grande, Anna Strømme	27/11-2025 10:07:30	BANKID



Tilstandsrapport

Halvpart vertikal delt tomannsbolig
Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 152, bnr. 14, snr. 4



Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 02.12.2025	Rapportdato: 26.12.2025	Oppdragsnr.: 15278-1920	Referansenummer: KG9346
Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS			Vår ref: TR



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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning
tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-1920	Befaringsdato: 02.12.2025	Side: 2 av 19
-------------------------	---------------------------	---------------

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
Gnr. 152 - Bnr. 14
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TQ2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at aviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvidevarer
- 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, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 3 av 19

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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningssdelen da bare har en normal situasjon. Ved skjulte konstruksjoner kan alder allene 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 Teknikk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og forskrift til anvendingslova.



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 nedsett 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 tøygeskader.



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

Utbredningskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som tell, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tall. Disse andengene veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og kan ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsf forhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag for TSG, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000	9
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000	52
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000	103
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000	335
Tiltak over kr 500 000	451

Oppdragsnr.: 15278-1920

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
Gnr 152 - Bnr 14
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre på støpt betong i 2010.
Hagestue oppført i tre i 2015 i flg. tidligere salgsdokumentasjon.
Garasje i felles rekke. Oppført i tre i 2010.

Uført fuktstøp ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje. Fuktstøp er foretatt i eksisterende hull (fra tidligere salg) i vegg fra tiliggende trapperom og inn bak dusjkabinett/våtzone. Ingen unormale forhold vedværende fukt påvist. Rommet er fra 2010/byggeår.

Utført fuks på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende vindfang og inn mot vaskerom/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fuks påvist. Rommet er fra 2010/byggeår.

Synlige/tydelige skjevheter i hagestue. NB! Bygningen er for øvrig ikke vurdert - jfr. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) - tilleggsbygg.

Halvpert vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

- Takkonstruksjon i tre. Saltak. Finerplater som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.
- Takrenner/beslag i stål.
- Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
- Vinduer i plast/pvc.
- Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør. Dørene er hinv fra 2010 og 2018.
- Veranda og terrasseplattning i tre.

INNVENDIG

- Gulvoverflater med fliser og parkett eventuelt laminat. Malte veggenger og tak.
- Trebelleglag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
- Elementpipe. Sotluke. Ingen ildsted.
- Innvendig trapp i tre.
- Innvendig dør i tre.

VÅTROM

Vaskerom/wc 1. etasje:

- Fliser på gulv og vegg. Plate/mat tak.
- Inneholdende toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
- Ventilering via air balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant,
dusjkabinett, badekar. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt
luftespalte i dør).

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.

Oppdragsnr.: 15278-1920

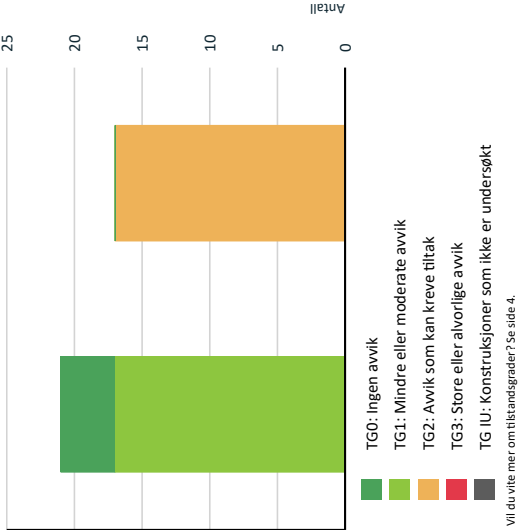
Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 5 av 19



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten omhandler kun denne seksjonen.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Halvpert vertikaldelt tomannsbolig

Te 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Te 1 Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-1920 Befaringsdato: 02.12.2025 Side: 6 av 19



Tilstandsrapport

HALVPART VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
2010

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Te 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Te 2 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det anbefales å montere snøfangere for å hindre nedfall av snø og is fra taket, for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom.

Te 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

Te 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Finerplater som undertak.

Te 1 Vinduer

Vinduer i plast/pvc.

Te 1 Dører

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 7 av 19

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og PVC balkongdør. Dørene er hhv fra 2010 og 2018.

Te 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og terrasseplattning i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tydelige skjevheter/planavvik i terrasseplattning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Terrasseplattningen bør rettes opp for å unngå videre skjevhet og eventuelle følgeskader på konstruksjonen. Skjevheter kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall svekket bæreevne.

INNENDIG

Te 2 Overflater

Gulvoverflater med fliser og parkett eventuelt laminat. Malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist bom/sprekk i flis i vindfang. Skade i laminatskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis(er) med bom eller sprekk i vindfang bør utbedres for å unngå ytterligere skadeutvikling og risiko for at flisene løsner.

Skade i laminatskjøt bør utbedres for å forhindre at fukt trenger inn og forårsaker ytterligere skade på gulvet.

Te 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkeleg som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 14 mm i hele rommet i stue/kjøkken.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i vf., samt i soverom mot nordvest og nordøst i 2. etasje.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

Te 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i bygget, da det ikke er installert radonsperre eller utført andre tiltak mot radon.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helseisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

0103

Pipe og ildsted

Elementpipe. Sotluke. Ingen ildsted.

Dersom ildsted monteres, må det etableres ubrennbar plate under sotluken, og det må iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Manglende tiltak kan medføre økt brannrisiko.

Fordi det ikke er installert ildsted er overnevnte ikke markert som avvik i rapporten.

0102

Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskrifts krav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Selger opplyser at håndløper ligger på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Håndløper bør monteres for å redusere risikoen for fällskader.

Åpningene mellom trinnene bør reduseres for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn, da for store åpninger kan medføre fare for at barn setter seg fast eller faller gjennom.

0103

Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

0103

Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende toalett, innredning med servant og opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Ventilasjon

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

0100

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende vindfang og inn mot vaskerom/våtsone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, badekar, plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

0102

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Plate/malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG Gnr 152 - Bnr 14 3905 TØNSBERG		Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG	
Tilstandsrapport			
Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne er ivarettatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.			
2. ETASJE > BAD/WC		Konsekvens/tiltak	
1 TO 1 Ventilasjon		• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. • Andre tiltak: Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. konsekvensen av kun kullfilterventilator er at matos og fukt ikke effektivt fjernes, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.	
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).			
2. ETASJE > BAD/WC		TEKNISKE INSTALLASJONER	
1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom		1 TO 2 Vannledning	
Fuktsøk i eksisterende hull er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk er foretatt i eksisterende hull i vegg fra tiliggende trapperom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktvote måling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.		Innvendige vannledning i plast (rør i rør).	
KJØKKEN		Vurdering av avvik:	
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP		• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Rørkursene på rør i rør i samleskap for vannledninger er ikke merket.	
1 TO 2 Overflater og innredning		Konsekvens/tiltak	
Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.		• Andre tiltak: Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.	
Årstall: 2024 Kilde: Eier		1 TO 1 Avløpsrør	
Vurdering av avvik:		Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.	
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.		1 TO 1 Ventilasjon	
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.		Boligen har balansert ventilasjon. Luftespalte i flere vinduer.	
• Det er påvist andre avvik: Det er ikke montert komfyrvakt og heller ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.		1 TO 1 Andre VVS-installasjoner	
Konsekvens/tiltak		Oppvarming med varmekilde/gulvvarme i stue/kjøkken (fra 2024). Varmekabler i vindfang, vaskerom samt bad i 2. etasje.	
• Komfyrvakt må monteres. • Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.		1 TO 0 Varmesentral	
• Andre tiltak: Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å ivareta brannssikkerhet og redusere risiko for vannskader. Manglende utstyr kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasjer.		Varmepumpe (luft til luft).	
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP		Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring	
1 TO 2 Avtrekk		1 TO 1 Varmtvannstank	
Kjøkkenventilator med kullfilter.		Varmtvannsbereder på 200 l.	
Vurdering av avvik:			
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.			
Oppdragsnr.: 15278-1920		Side: 10 av 19	
Befaringsdato: 02.12.2025			
Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG Gnr 152 - Bnr 14 3905 TØNSBERG		Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG	

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering.

RE 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

RE 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et område med ras- og skredmateriale i iht. kommuneplan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om eventuell ras- og skredfare fra kommunale myndigheter og/eller NVE. Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere er økt risiko for skade på eiendommen ved eventuelle ras- eller skredhendelser.

RE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 12 av 19

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår	Kommentar
2015	I fig. tidligere tilstandsrapport
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse

Frittliggende hagestue oppført i tre.

NB! Hagestuen er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert utover at det er påvist synlige/tydelige skjevheter i bygningen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår	Kommentar
2010	I fig. tidligere tilstandsrapport
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse

Garasje i felles rekke. Oppført i tre.

NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 13 av 19

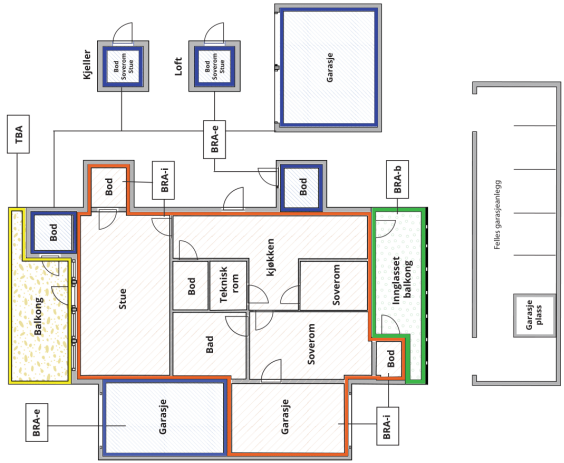
Arealer, byggetegninger og brannceller

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?

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 14 av 19

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
Gnr 152 - Bnr 14
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Halvpert vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²		
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	
1. Etasje	54		
2. Etasje	54		
Loft			
SUM	108		
SUM BRA	108		72

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue/kjøkken m. trapp, vaskerom/wc		
2. Etasje	Trapperom/gang, 3 soverom, bad/wc, bod		
Loft			

Kommentar

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet kjøkkeninnredning i 2024 (utført ved egeninnsats/dugnad). Lagt varmemølle i deler av gulv i 1. etasje i 2023 (samsvarserklæring foreligger).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Kommentar:

Hagestue

Bruksareal BRA m²		
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)
Etasje		13
SUM		13
SUM BRA	13	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 15 av 19

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
Gnr 152 - Bnr 14
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Hagestue er ikke byggemeldt/omsøkt.

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²		
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inglasset balkong (BRA-b)
Etasje		19	
SUM		19	
SUM BRA	19		

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpert vertikaldelt tomannsbolig	104	4
Hagestue	0	13
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Lars Grande på vegne av Anna Strømme Grande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	152	14		4	2245 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Føniks vei 10 B							
Hjemmelshaver							

Oppdragsnr.: 15278-1920	Befaringsdato: 02.12.2025	Side: 16 av 19
-------------------------	---------------------------	----------------

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
Gnr 152 - Bnr 14
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Kilder og vedlegg

Dokumenter	Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		27.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger		24.11.2009	Rev. dato. Stemplett godkjent av UBA i Tønsberg 26.03.2010.	Gjennomgått		Nei
Bruktstillat./ferdigatt.		09.12.2010	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		16.03.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.12.2025	
2	26.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
Gnr 152 - Bnr 14
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TGD og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal situasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 18 av 19

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hultaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleitasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hultaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis umlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspørving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttetak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stiger/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
Gnr 152 - Bnr 14
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggeværkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktmindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hultaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppflorede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inngasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/ måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 19 av 19

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TGD og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal situasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 18 av 19

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
Gnr 152 - Bnr 14
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hultaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleitasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hultaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis umlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspørving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttetak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stiger/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Føniks vei 10 B, 3113 TØNSBERG
Gnr 152 - Bnr 14
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggeværkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktmindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hultaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppflorede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inngasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/ måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Oppdragsnr.: 15278-1920

Befaringsdato: 02.12.2025

Side: 19 av 19



Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 26/03-10 sak 068/10



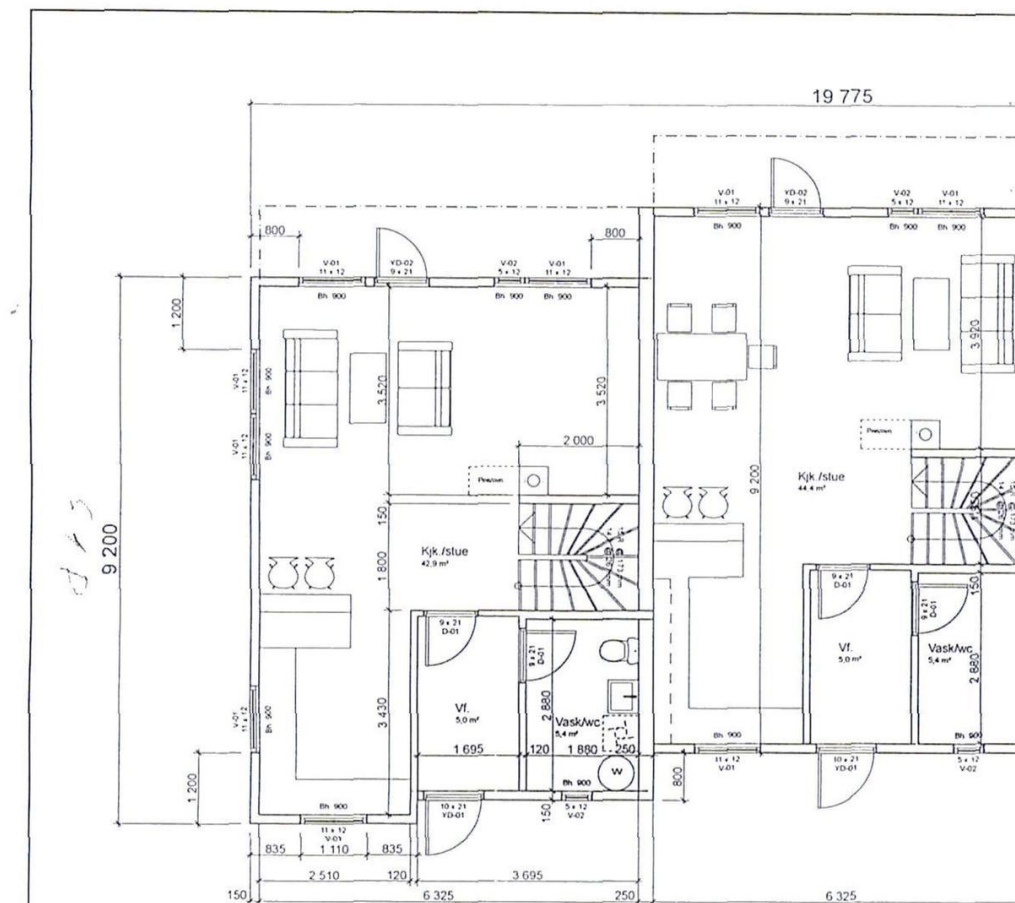
Tiltakshaver: Vestfold Bygg og Eiendomsutvikling

Dato: 03.01.08
Rev.: 24.11.09

Byggested: Foniksvei 10
G.Nr. 152 B.Nr. 14
Kommune: Tønsberg

Mål: 1:100

Fasader. M=1:100
Morten Klæstad



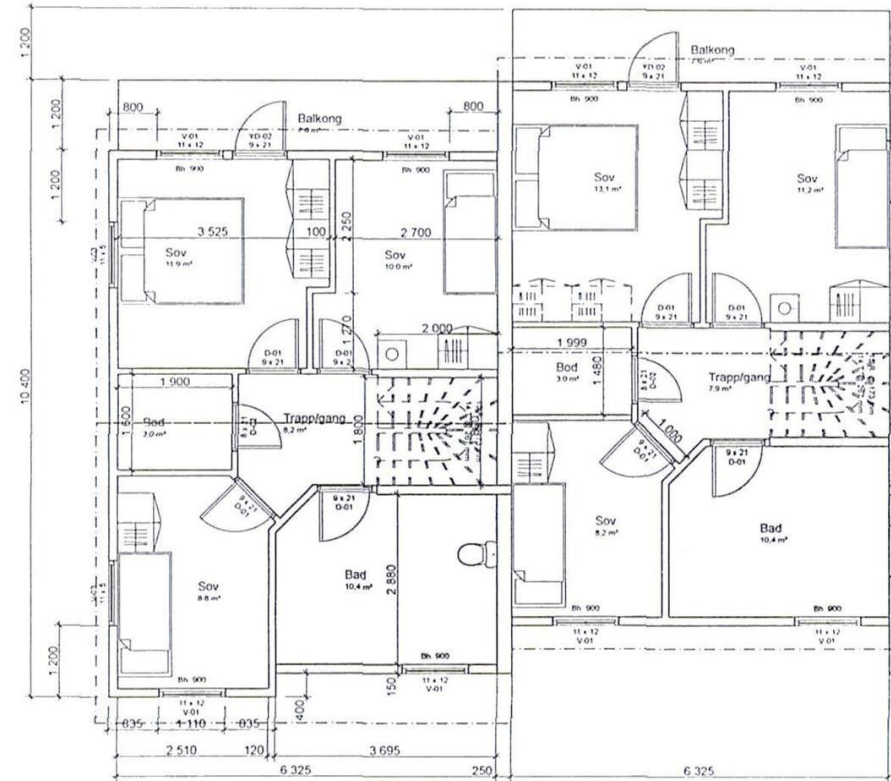
Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 26/03-10 sak 068/10

1. Etasje
Tiltakshaver: Vestfold Bygg og Eiendomsutvikling

Dato: 03.01.08
Rev.: 21.05.08
24.11.09
Mål: 1:100

Byggested: Foniksvei 10
G.Nr. 152 B.Nr. 14
Kommune: Tønsberg

Planer. M=1:100
Morten Klæstad



Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår

dato 26/03-10 sak 068/10

2. 2e1g 1:100

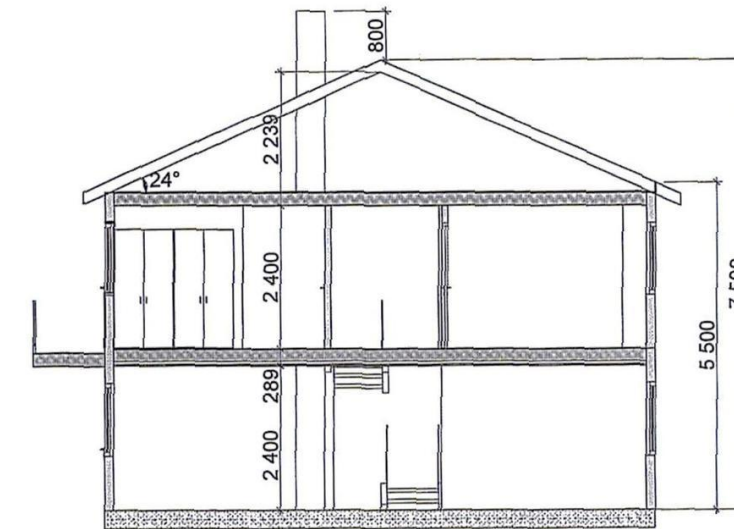
FÖNIXVEI 10

152/14

REV: 24.11.09

Planer. $M=1:100$

Morten Klæstad

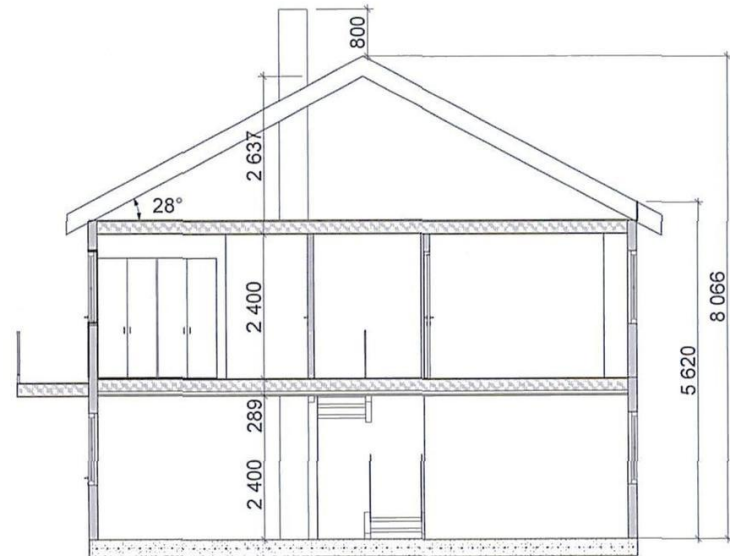


Snitt A

Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår

dato 26/03-10 sak 068/10

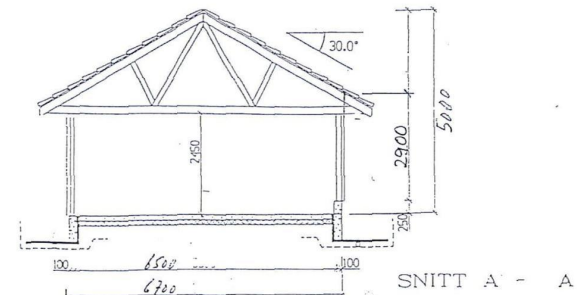
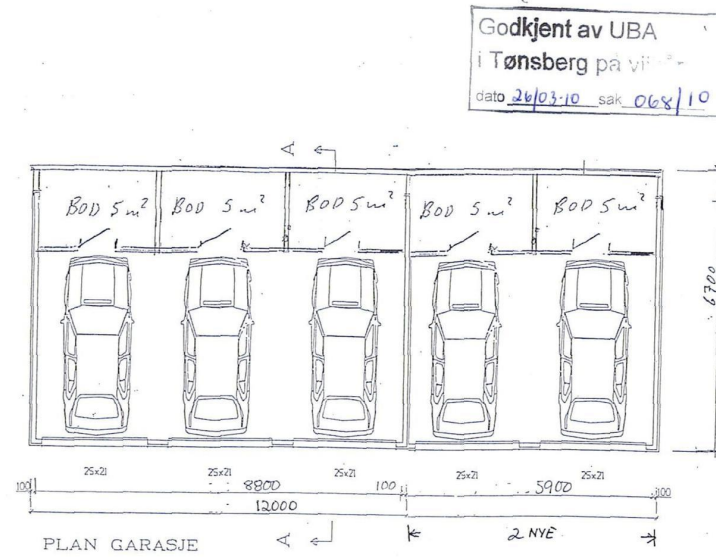
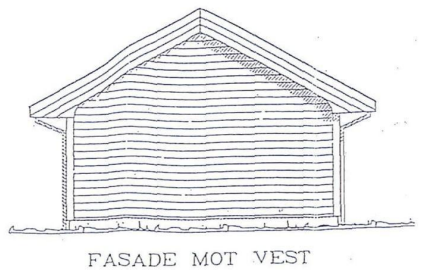
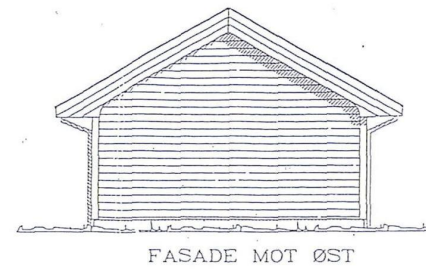
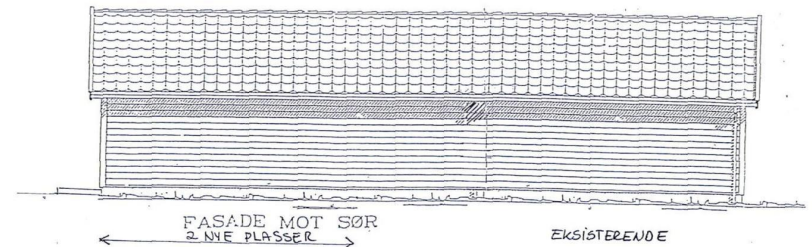
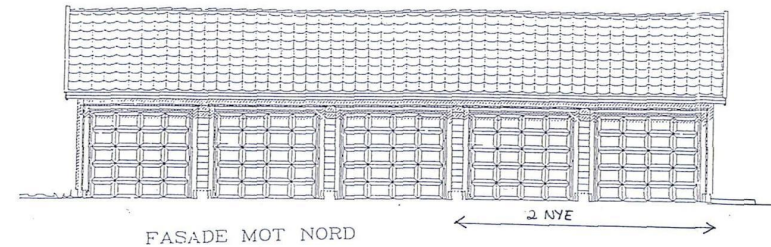
A	17.2.10	Rette vinkel på taket.	RE
Index	Dato	Beskrivelse	Sign
PROJEKT: 2-mannsbolig BYGGEDRESSER: Føniks vei BYGGHERRE: Vestfold Bygg og Eiendomsutvikling 3150 Tolvsrød .		GBNR: 152/14	
PROSJEKTERENDE:			
		DATO: 18.12.09	
TEGNING: Snitt		MÅLESTOKK: 1:100 TEGNINGSNR.: A30-01	



Snitt A

Godkjent av UBA
i Tønsberg på vilkår
dato 26/03-10 sak 068/10

</			



Tiltakshaver **VESTFOLD BYGG OG EIENDOMSUTVIKLING**
Dato **25.08.08** REV. 18.12.09
Tiltak
Tegningen inneholder **Førniksvei 10**
PLANTEGNING + FASADER/SNITT
Målestokk: 1:100



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dorte Dohm Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 10/34051
Arkiv: GBR-0152/0014
Deres ref.: SØK

Var ref.: 10/34051
Arkiv: GBR-0152/0014
Deres ref.: SØK

Var ref.: 10/34051
Arkiv: GBR-0152/0014
Deres ref.: SØK

Var ref.: 10/34051
Arkiv: GBR-0152/0014
Deres ref.: SØK

Byggrådhuset AS
Postboks 62

3101 TØNSBERG



02KBX/119661
152/14/0/0 2010 1 - Ferdigattest

Føniksvei 10 - 0152/0014 - 2-mannsbolig - Ferdigattest

Tiltakshaver:	Vestfold Bygg og Eiendomsutvikling	Neptunsvei 9 A315	3150	TOLVSRØD	Gbnr: 0152/0014/III
---------------	---------------------------------------	----------------------	------	----------	------------------------

Søker: Byggrådhuset AS Postboks 62 3101 TØNSBERG

Gbnr.	:	0152/0014
UBA-sak	:	068/10
Jnr.	:	10/524
Bygningsnr.	:	300135227
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	2 mannsbo

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


Dorte Dohrm Eilefsen
saksbehandler

Kopi til:
Vestfold Bygg og
Eiendomsutvikling

Postadresse:	Postboks 2410, 3104 Tønsberg	Telefon:	33 34 80 00	Bank:
Besøksadresse:	Halldan Wilhelmssens Alle 1	Telefaks:	33 34 80 10	Org.nr.
E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Internett:	www.tonsberg.kommune.no	



 Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS
VIB

26.11.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/152/14/0/4
Adresse: Føniks vei 10B,
3113 TØNSBERG

Overnevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i overnevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra overnevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på vår feiting eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skiema for ildsted
--	--

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg

Ollebuktia 6, 3126 I ønsberg
Tlf 33 00 36 00

E-post: post@vibr.no

E-post: post@vibi.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen

Brannvesen
c/o Fakturamottak

Postboks 4228

FUSTBOKS 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg

Faks: 33 00 36 09

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgeheim

Kirkeveien 222, B0
Faks: 33 40 22 73

1 акэ. 33 40 44 13

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0052 (Rikke Steneby)
Vår referanse: 3097819/20702030
Bestilling: C3 2023-02-24 63

Dato
24.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 993511 Embete: 200 Registrert: 16.12.2010 Rettsstiftelse: RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	152	14	0	1

- ☐ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Melding til tinglysing



Rett kopi bekreftes
Britt Horvei Hamborg

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

Løpenummer for forretning: 600997109
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG
Rekvirent(er) av forretning		
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
180987	VOLD CECILIA	FØNIKS VEI 12 C, 3113 TØNSBERG
240859	ARVESEN HILDE	FØNIKS VEI 12 B, 3113 TØNSBERG
150983	JACOBSEN PER	FØNIKS VEI 12 C, 3113 TØNSBERG
280477	FONN ALEXANDER	FØNIKS VEI 12 A, 3113 TØNSBERG
051163	SØRBY TOR	FØNIKS VEI 12 B, 3113 TØNSBERG
250578	FONN KRISTINA HOLTH	FØNIKS VEI 12 A, 3113 TØNSBERG
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)		
Knr	Gnr	Bnr
0704	152	14

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Begjæring¹⁾ om

oppdeling i eierseksjoner

☒ reseksjonering

Rekvirentens navn

Adresse

Postnr.

(Under-)organisasjonsnr./fodselsnr.

Ref.nr.

Place for tinglysingsstempel

Oplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunen

0704

Tønsberg

Gnr

152

Bnr

14

Festetr

Snr

2. Hjemmelshaver(e)		Navn	Ideal andel ³⁾
Fodselsnr/Orig.nr (11/19 siffer) ²⁾		Kristina Holt	1/6
25 05 178		Alexander Fonn	1/6
28 04 77		Hilde Arvesen	1/6
24 08 59		Tor Sørby	1/6
05 11 63		Cecilia Vold	1/6
18 09 87		Per Jacobsen	1/6
15 09 83			1/6

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr nr (mål 4)	For- (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁵⁾	Brok (teller) ⁴⁾	S.-nr (mål 4)	For- (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁵⁾	Brok (teller) ⁴⁾	S.-nr (mål 4)	For- (teller) ⁵⁾	Til- leggs- areal ⁵⁾	Brok (teller) ⁴⁾
1	B 33	B 13		25				37			49
2	B 33	B 14		26				38			50
3	B 33	B 15		27				39			51
4	B 33	B 16		28				40			52
5	B 33	B 17		29				41			53
6		18		30				42			54
7		19		31				43			55
8		20		32				44			56
9		21		33				45			57
10		22		34				46			58
11		23		35				47			59
12		24		36				48			60
Sum tellere:								= nevner:			
165								165			

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
S.nr. 4 skal ha garasje ved siden av s.nr. 1, S.nr. 5 skal ha garasje lengst vest.
Alle seksjonseierne har vedlikeholdsplikt av den private Føniksvei på lik linje med øvrige brukere.
Reseksjoneringen består av nybygg med 2 boenheter som er (194 seksjoner 4 g.s.) bygd på tidligere deler av fellesred av 192/14

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006

5. Egnerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tilatelse til annen bruk eller plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vakmesterbolig som er utleid til andre enn vakmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uniktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjøler, alle etasjene og loft.

c) På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

d) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

f) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering skal ektefelle/partner hvor samboeren reguleres)
Sied, dato			
Tønsberg 25/10-2010		Gilde Arnesen	Gilde Arnesen
Tønsberg 25/10-2010		TOR Sørby	TOR Sørby
Tønsberg 25/10-2010		Cecilia Vold	Cecilia Vold
Tønsberg 25/10-2010		Tor Sørby	Tor Sørby
Tønsberg 25/10-2010		Kristina Holt	Kristina Holt
Tønsberg 25/10-2010		Per Jacobsen	Per Jacobsen

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sarnemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sied, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Beløring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er innført nedentor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr

152 | 14

Dato

19/11-10

Stempel og underskrift

kommune

Notes:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B-boligsesjon, N-næringsseksjon, SB-samleseksjon bolig, SN-samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hule tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare mid panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering, i de tilfeller hvor sarnemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

Underskrift

<http://kart.tonsberg.kommune.no/webinsyn/Content/printDynaLeg...>

Målestokk
1:500

TØNSBERG KOMMUNE
UTOMHUSPLAN

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

U% = $\frac{BYA}{TOFT}$

$U = \frac{536}{2144} \times 100 = 25\%$

EKSIST. BYGGE : $200 \times 60 = 260 m^2$

NYBYGGE : $128 + 40 = 168 m^2$

PARKERING : $6 \times 18 m^2 = 108 m^2$

$536 m^2$

FØNIKS VEI 12 . RÆL

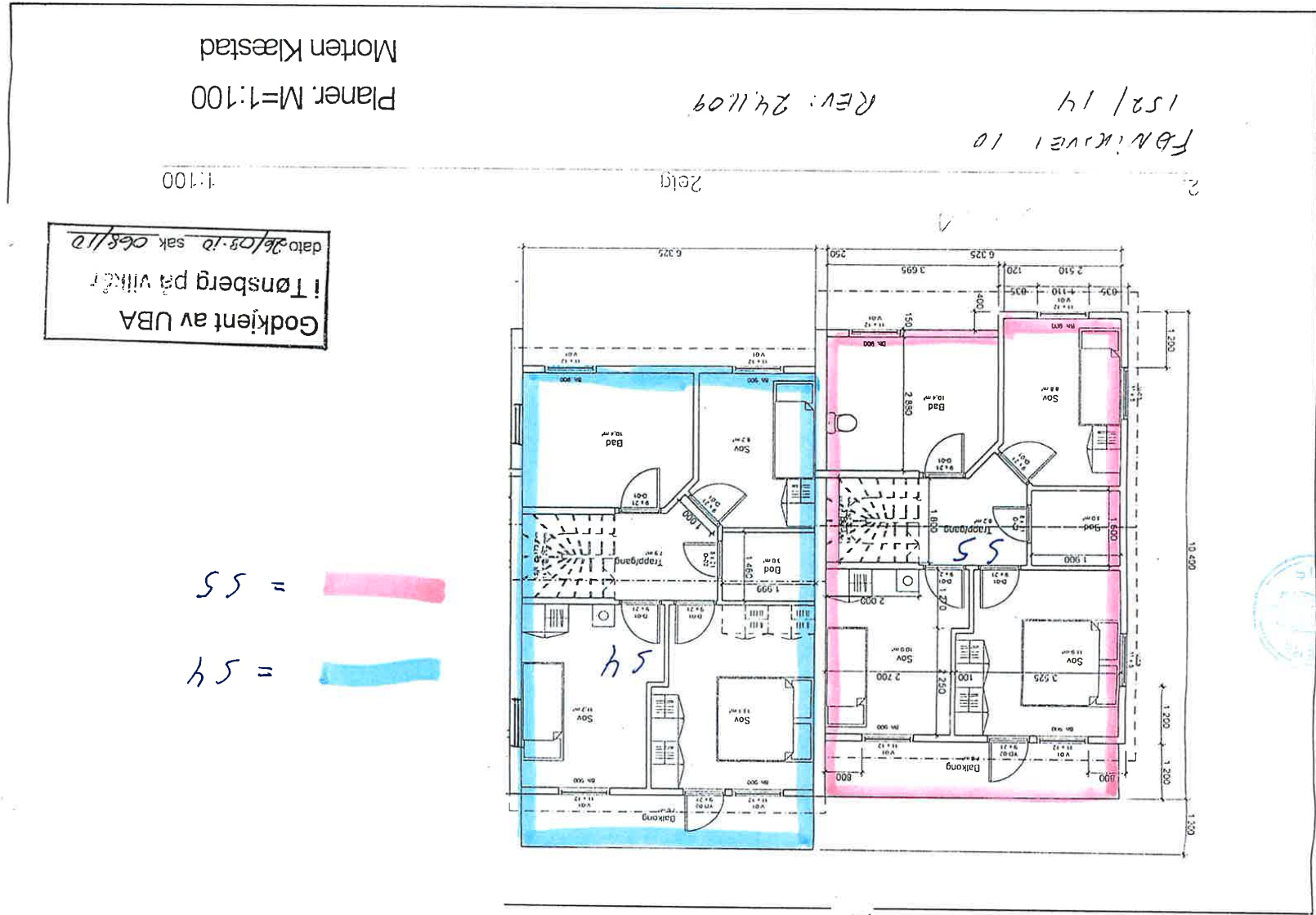
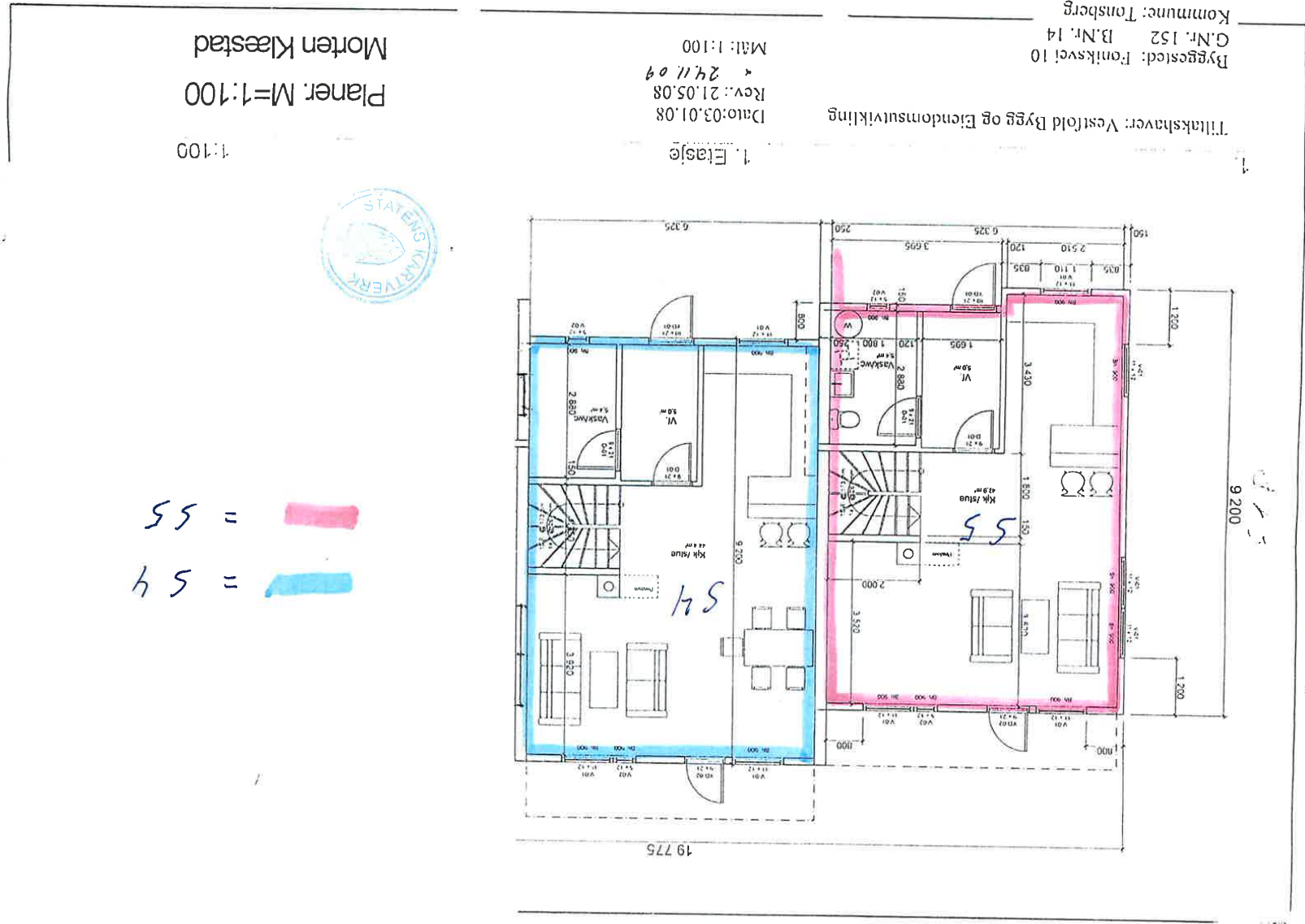
FORSLAG NY 2-MANNSBOLIG + GARASJE

DATO : 11.11.09 REDØN

av 1

11.11.2009 13:08

89



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0052 (Rikke Steneby)
Vår referanse: 3097817/20702020
Bestilling: C3 2023-02-24 64

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 99815 Embete: 200 Registrert: 11.2.2009 Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3803 TØNSBERG Gnr. 152 Bnr. 14 Fnr. 0 Snr. 0

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
Petter Rønning-Olsen
Adresse
Flekkeveien 75
Postnr. 3145 Tjøme
(Under-organisasjonsnr./kretsensnr.)
Ref.nr.

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr. 99815 Tinglyst: 11.02.2009

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunensnr. | Kommunens navn

0704 Tønsberg

Gnr. Bnr. Feste nr. Snr.

152 14

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (1119 siffer) 2) Navn

23 04 49 Petter Rønning-Olsen

(Idell andel) 3)

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	For- nr	Brok (teller) 3)	Til- leggs- areal 4)	S.-nr.	For- nr	Brok (teller) 3)	Til- leggs- areal 4)	S.-nr.	For- nr	Brok (teller) 3)	Til- leggs- areal 4)
1	B	33	B	13	25			37	38		
2	B	33	B	14	26			39	40		
3	B	33	B	15	27			41	42		
4				16	28			43	44		
5				17	29			45	46		
6				18	30			47	48		
7				19	31						
8				20	32						
9				21	33						
10				22	34						
11				23	35						
12				24	36						
Sum tellere:								= nevner:		99	

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

S.nr. 1 skal ha garasje mot vest, s.nr. 3 garasje mot øst.
S.nr. 2 garasje i midten.
Seksjonseierne har vedlikeholdsplikt av den private FØNIKSVEI på lik linje med de øvrige brukere.



Kartverket

Dato
24.02.2023

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839



5. Egenerklæring

Underregnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formeltstjertlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendomm

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)



Underregnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

- Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenumerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
 - b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 - c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
 - d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
 - e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).



7. Underskrifter

Sted, dato

Tonsberg 30.10.09

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

P. Knutsen

Eksteriørregistrert panthaver (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eksteriørregistrert panthaver hvor sameieandelen reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ³⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ³⁾

☒ Tillatelsen er innført nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr

152 | 14

kommune

Dato

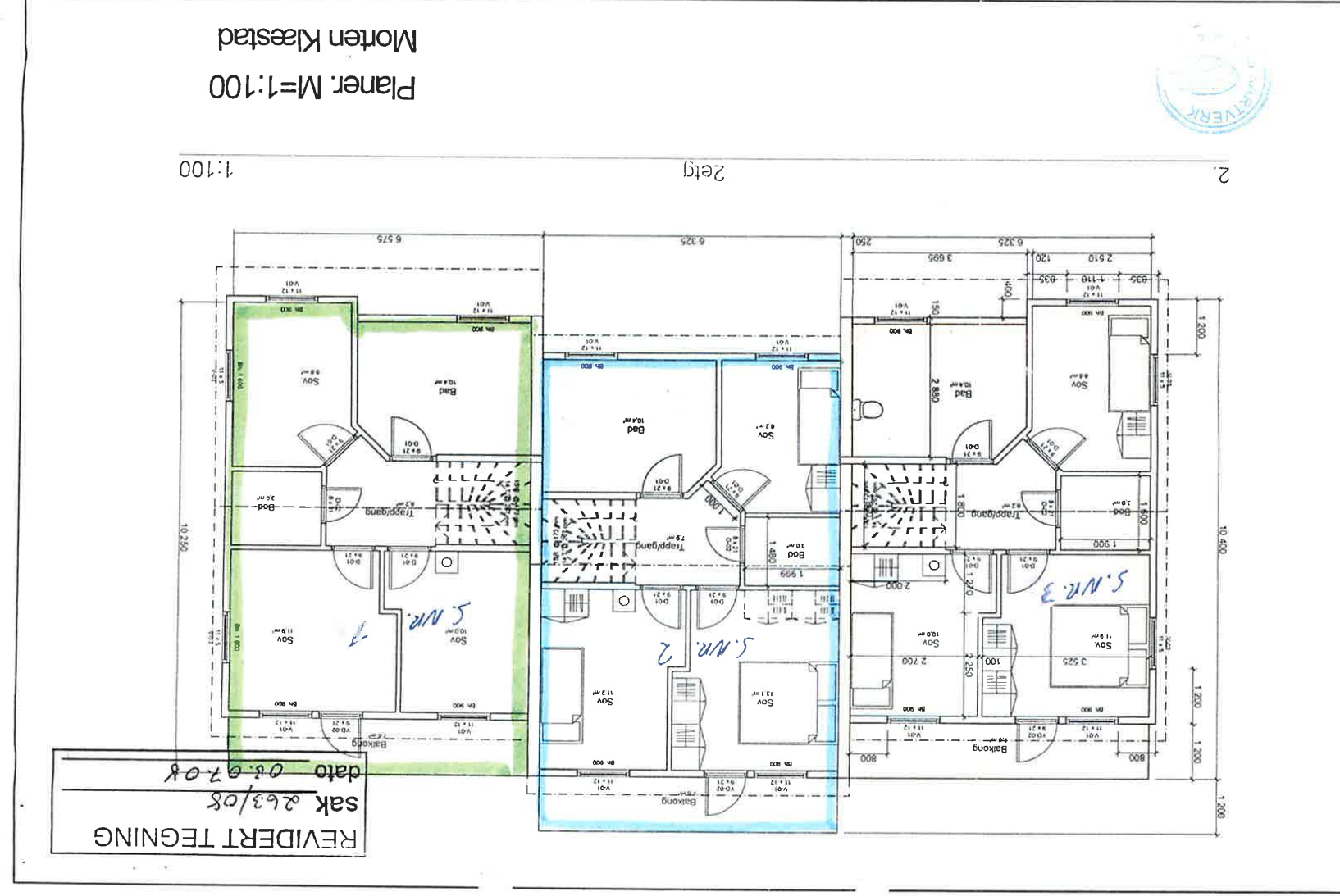
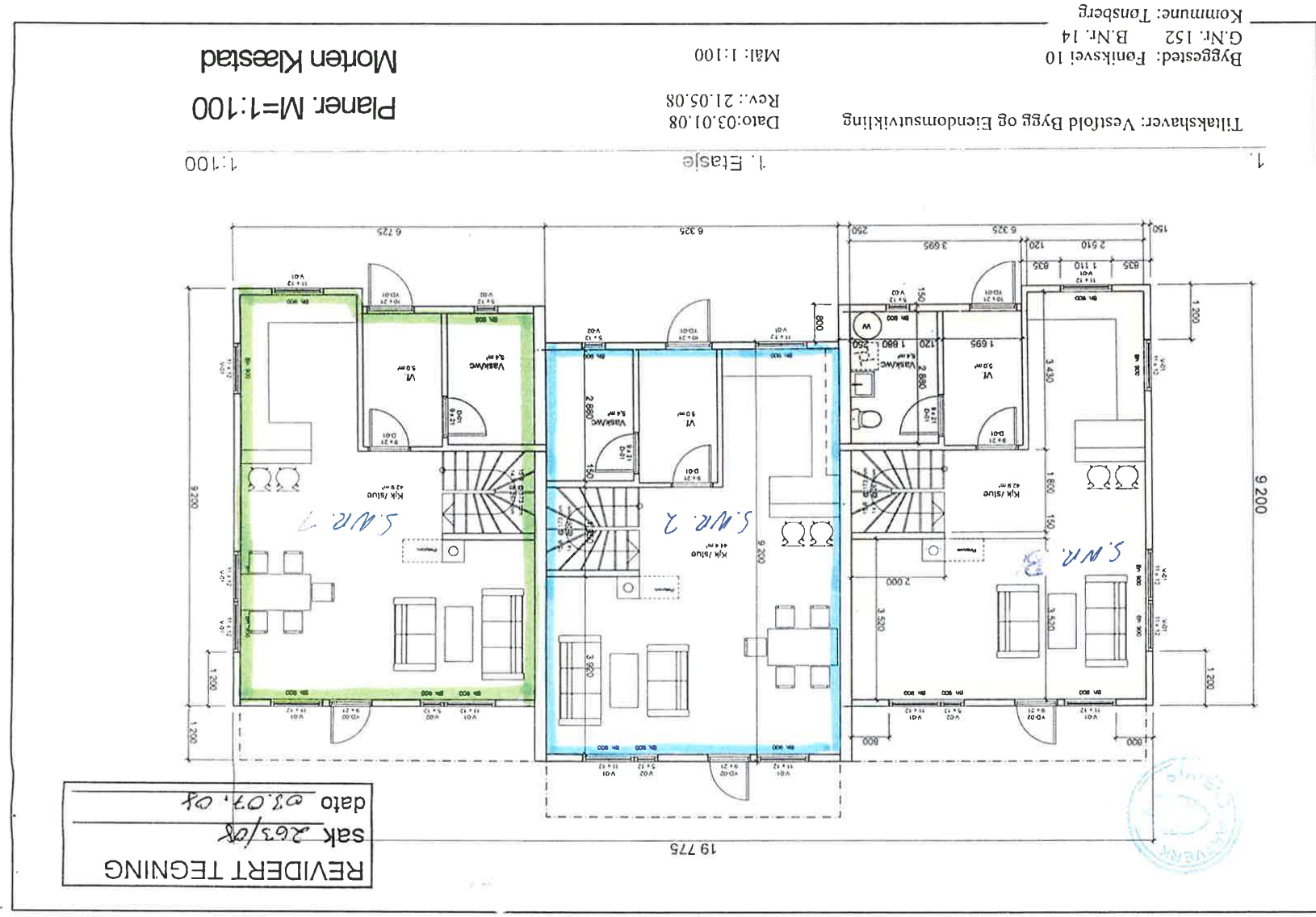
31-09

Stempel og underskrift

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Følet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B-boligseksjon, N-næringsseksjon, SB-sameieksjon bolig, SN-sameieksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eielseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eielseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering, i de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjørpart.

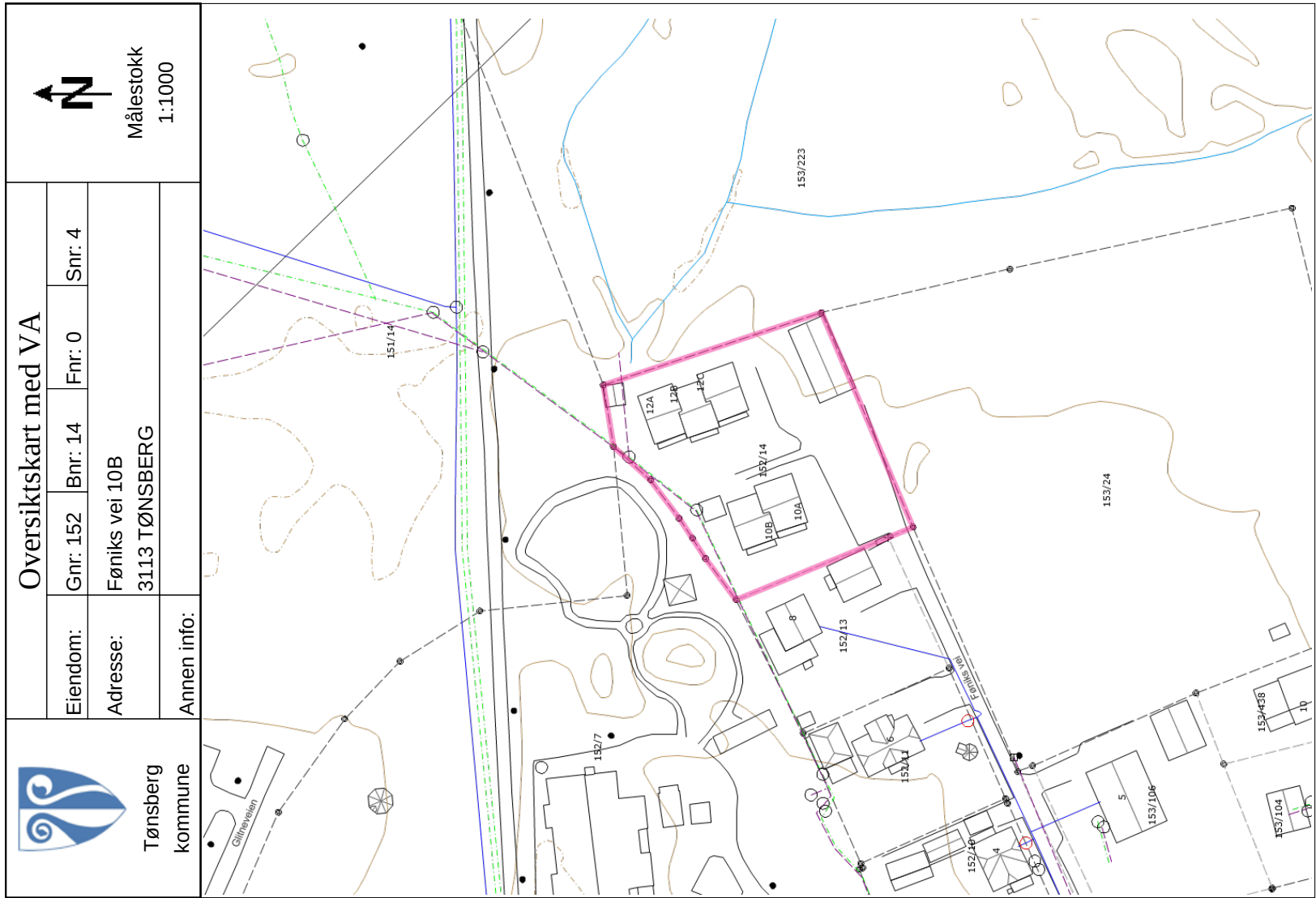




REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SLAGEN BARNEHAGE PÅ TOLVSRØD, PLAN NR. 53034		
§ 1 PLANENS BEGRENSNING Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.		
§ 2 REGULERINGSFORMÅL Planområdet er regulert til følgende formål: Byggeområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1) Offentlig byggeområde, barnehage Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3) Annet trafikareal		
§ 3 FELLESBESTEMMELSER		
3.1 Utomhusplan I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for godkjenning, som blant annet skal vise: • Bygningenes plassering, høyde og utforming. • Opparbeidelsen av de ubebygde arealene. • Eksisterende og framtidige koter, ev. forstøtningsmur og trapper med angitt høyde. • Tilhørende kjøreareal og gangareal, parkering/ sykkelparkering. • Renovasjonsløsninger. • Vegetasjonsbruk. • En støyskjerming som voll eller lignende mot naboeiendommer i sør må vurderes.		
3.2 Renovasjonsløsninger Det må vises renovasjonsløsninger som er i tråd med kommunens renovasjonsregler.		
3.3 Nettløsninger Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet. Eventuelle transformatorbokser eller nettanlegg må plasseres slik at strålingen ikke overskrider Statens strålevern sitt anbefalte utredningsnivå på 0,4 mikrotlesla innendørs og på lekearealene.		
3.4 Kulturminner Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller		
Tønsberg kommune	Side 1	Reguleringsbestemmelser

§ 4 OFFENTLIG BYGGEOMRÅDE, BARNEHAGE Innenfor området tillates oppført bygninger for offentlig barnehage. Totalt bebygd areal, BYA = 3500 m2. Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget. Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige kote + 25,5. Maksimum byggehøyde skal ikke overstige kote + 27,5. For pulttakløsninger skal høyeste del av gesims på pultaket ikke overstige kote + 27,5. Ark eller takopploft kan tillates innenfor 1/3 av fasadens lengde. Bygget skal plasseres på en slik måte at uteoppholdsarealene i størst mulig grad skjerms for støy og forurensning fra Glitneveien, med utgangspunkt i illustrasjonsplanen datert 14.01.08. Det skal etableres ca 35 parkeringsplasser for bil, samt 20 oppstillingsplasser for sykkel innenfor formålet. Parkeringsplassene skal løses innenfor byggeområdet.		
§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE Det avsettes et areal med reguleringsbredde på 6 m langs Glitneveien til gang-/ sykkelvei.		
§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSE • Utomhusanleggene omkring barnehagen og parkeringsarealet skal være ferdig opparbeidet for brukstillatelse gis.		
Tønsberg kommune	Side 2	Reguleringsbestemmelser

Tegnforklaring			
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Mast		Trase
	Bygningslinje		Mønelinje
	Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Husnummer		Husnummer med bokstav
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Ras- og skredfare		Flomfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Forsenkingskurve		Høydekurve
	Nøyaktig grensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)
	Bygningsdelelinje		Takkant
	Trapp inntill bygg		Vegdekkekannt
	Privatveg gatenavn .		Grense for faresoner
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Veg - Nåværende
	Kanal og grøft		



Tegnforklaring									
Kran	Kum - annen eier	Sandfangskum	Vannledning uten vestfold vann	Overvannsledning	Spillvannsledning	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	
Sluk	+	○	■	○	○	●	+	Trase	
Gatelys (belysningspunkt)	●		•					Mønelinje	
Bygningsdelelinje	○		○	○	○	○	○	Taksprang	
Takkant	○		○	○	○	○	○	Annet vegareal avgrensning	
Trapp inntill bygg	○		○	○	○	○	○	Husnummer med bokstav	
Vegdekkkant	○		○	○	○	○	○	Forsenkingskurve	
Privatveg gatenavn	○		○	○	○	○	○		
Høydekurve	○		○	○	○	○	○		



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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 hengeåls, 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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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:

- 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 budforhøvelser, 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 faks. BankID eller MinID.
- 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.
- 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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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.

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

☐

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 18.12.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

