

Halfdan Wilhelmsens
alle 10

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Halfdan Wilhelmsens alle 10

22

Beliggenhet

30

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter

Halfdan Wilhelmsens alle 10

Prisantydning	3 950 000
Fellesgjeld	181 840
Omkostninger	114 310
Totalpris	4 246 150

Bruksareal	82,0 m²
BRA-I	82,0 m²
TBA	5,0
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 179,50 m²
Byggeår	1985

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Halfdan Wilhelmsens alle 10

Nydelig leilighet som ble totalt oppusset og modernisert i 2017. I den anledning ble alle overflater tatt herunder fin eikeparkett, type enstavs parkett.

Ny kjøkkeninnredning (2017), type Huseby. Klassisk og smakfull innredning med benkeplate i kompositt. Alt av integrerte hvitevarer som blant annet kjølehjørne, helt fryseskap, oppvaskmaskin samt damp- og komfyr i høyden (komfyren har pyrolyse). Kjøkkenet fremstår som svært arbeidsvennlig og funksjonelt og har godt med skuffer og skap.

Lys og fin stue som har rikelig med vinduer som bidrar til at det slippes inn naturlig lys. I stuen er det gode møbleringsmuligheter for både spisestue og sofagruppe.

Leiligheten har to soverom hvorav hovedsoverommet har stor skyvedørsgarderobe med innredning, i tillegg en praktisk walk-in.

Badet ble også pusset opp i 2017 og fremstår som moderne og tidsriktig med Klassiske fliser på gulv og vegger.

Separat toalettrom har opplegg for vaskemaskin.

3 nye vinder henholdsvis på begge soverom samt ett i stuen.

Kledningen mot Halfdan Wilhelmsens alle og mot nord er skiftet ut og i den forbindelse ble det etterisolert.

Interiørmessig gjennomgående smakfullt og delikat innredet - tidløst og klassisk, noe som vil appellere til de aller fleste.

Velkommen til en hyggelig visning!



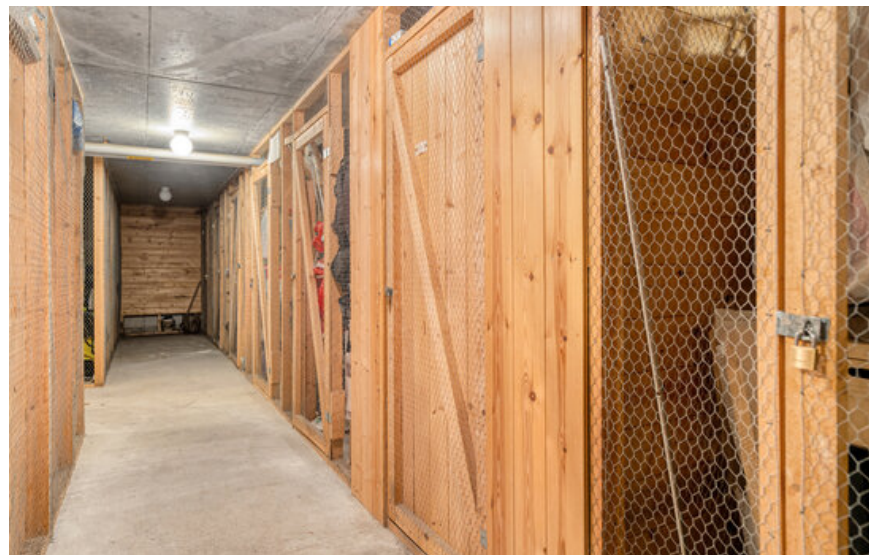














Beliggenhet

Leiligheten ligger supersentralt til i et hyggelig område like ved Sykehuset i Vestfold med kort avstand til Tønsberg sentrum, buss- og togstasjon. Perfekt beliggenhet for pendlere. Her har du gangavstand til alt av byens fasiliteter som forretninger, bryggeområdet med diverse restauranter og kaféer, grønne parker og Slottsfjellet med attraktive kulturminner samt flott, vidstrakt utsikt.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte båtlivets gleder, eller et stort utvalg av spisesteder og og barer.

Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet Meny, Kiwi, Coop Prix alle i gangavstand fra eiendommen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tønsberg sentrum togstasjon og Alti Farmandstredet med bussterminal og godt over 100 butikker. Kilen Handelspark ligger like i nærheten med gode shoppingmuligheter.

"Stadion" i Tønsberg ligger i nærområdet og er et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Greveskogen har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. I Jarlsbergs skoger finnes også flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien.

Fra sentrum er det ca. 10 minutter med bil til populære Ringshaugstranda, en stor, nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til soling. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden.

Fra Tønsberg stasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time. Ved å benytte bil tar det ca. 19 minutter til Horten, 19 minutter til Tjøme, 22 minutter til Sandefjord, 46 minutter til Drammen og 1 time til Oslo.

Halfdan Wilhelmsens alle 10

Nabolaget Banesløyfen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

🚶 Midtøkken	2 min ⚡
Linje 02, N02, 021, 023, 113A, 113B	0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon	5 min ⚡
Linje RE11, RX11	0.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1...	9 min ⚡
145 elever, 8 klasser	0.7 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	13 min ⚡
216 elever, 14 klasser	1.1 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	17 min ⚡
538 elever, 61 klasser	1.4 km
Granly skole (1-10 kl.)	5 min ⚡
174 elever, 18 klasser	2.4 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	6 min ⚡
188 elever, 7 klasser	2.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk...	9 min ⚡
56 elever, 3 klasser	0.7 km
Færder videregående skole	23 min ⚡
750 elever	2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Halfdan Wilhelmsens Allé, Tøn...	3 min ⚡
🚗 Bjørn Farmand	3 min ⚡



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Halfdan Wilhelmsens alle 10

Nabolaget Banesløyfen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

🚶 Midtøkken	2 min ⚡
Linje 02, N02, 021, 023, 113A, 113B	0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon	5 min ⚡
Linje RE11, RX11	0.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1...	9 min ⚡
145 elever, 8 klasser	0.7 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	13 min ⚡
216 elever, 14 klasser	1.1 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	17 min ⚡
538 elever, 61 klasser	1.4 km
Granly skole (1-10 kl.)	5 min ⚡
174 elever, 18 klasser	2.4 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	6 min ⚡
188 elever, 7 klasser	2.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk...	9 min ⚡
56 elever, 3 klasser	0.7 km
Færder videregående skole	23 min ⚡
750 elever	2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Halfdan Wilhelmsens Allé, Tøn...	3 min ⚡
🚗 Bjørn Farmand	3 min ⚡



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 🚶 1. Gående
- 🚗 2. Egen bil

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

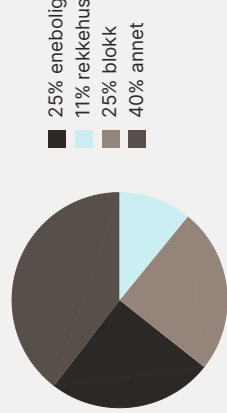
🚌 Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

🛒 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Sport

⚽ Slottsfjellsolen Ballspill	9 min ⚡ 0.7 km
⚽ Camilla Collettsvei Balløkke Ballspill	11 min ⚡ 0.9 km
🏊 WellnessClub Tønsberg	7 min ⚡
🏊 Spentst Tønsberg	7 min ⚡

Boligmasse



«Et flott boområde! Flott løkke med leker og aktiviteter for barn og unge»

Sitat fra en lokalkjent



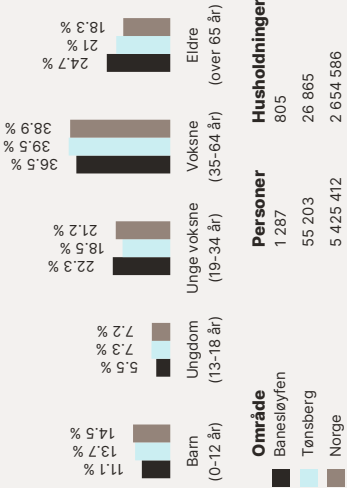
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

🏫 Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

🔑 Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

🏠 Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banesløyfen	1 287	805
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Belmar barnehage (0-5 år)	4 min ⚡
74 barn	0.3 km
Knapløkka barnehage (0-5 år)	4 min ⚡
104 barn	0.4 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år)	7 min ⚡
52 barn	0.6 km

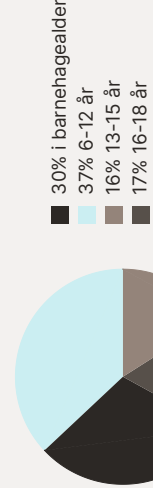
Dagligvare

Meny Farmandstredet	6 min ⚡
Coop Prix Farmannsveien	8 min ⚡

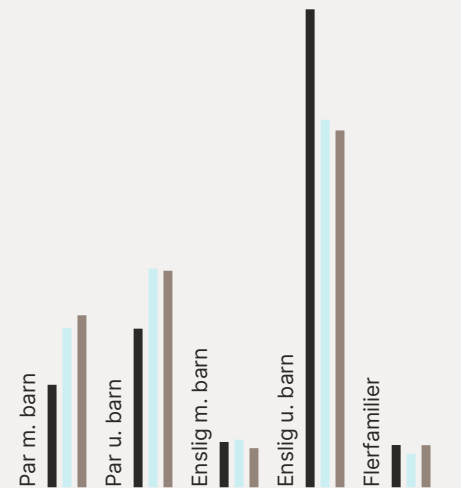
Varer/Tjenester

🏠 Farmandstredet	5 min ⚡
🏠 Sykehusapoteket Tønsberg	4 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



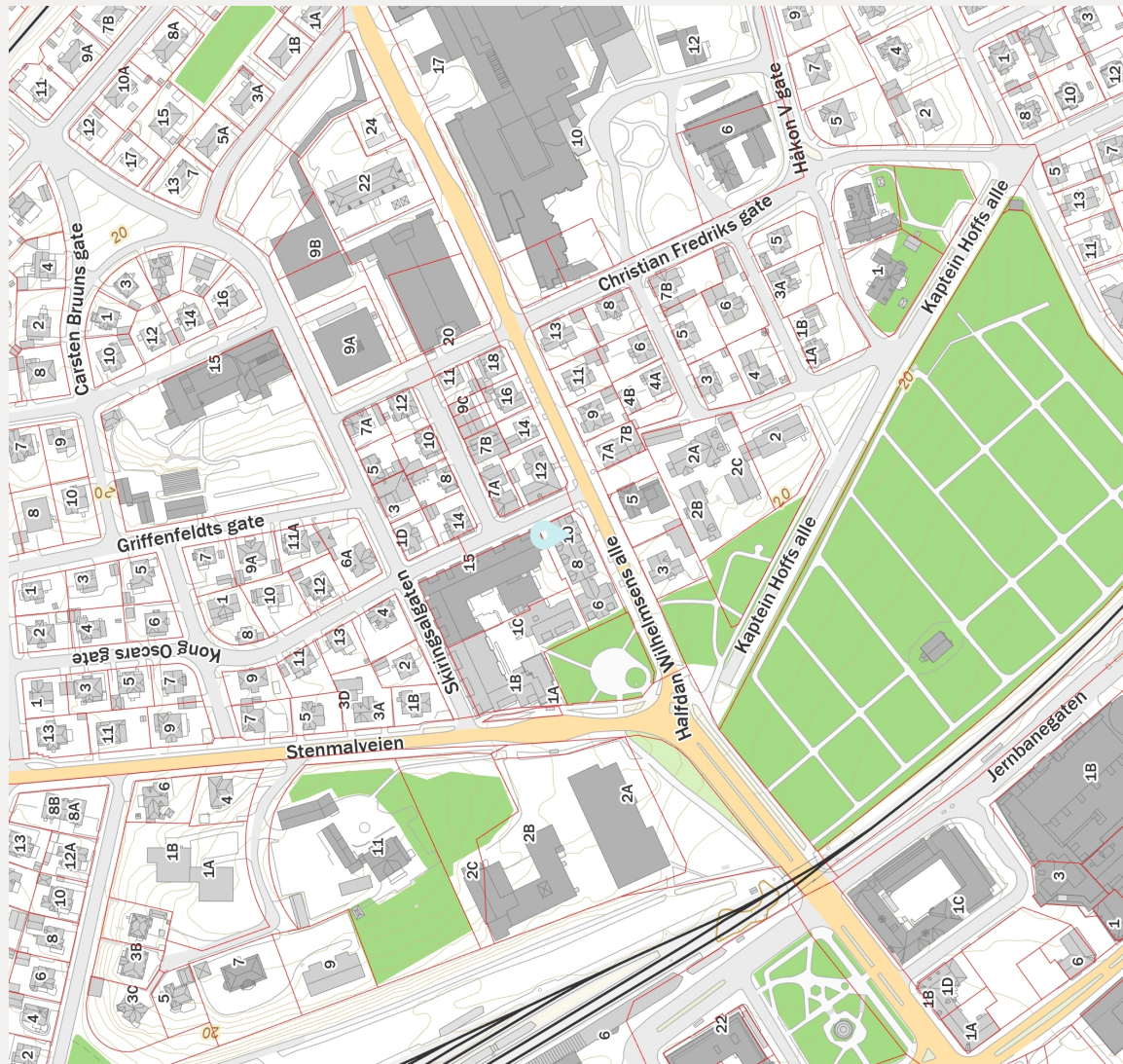
Familiesammensetning



0%	58%
■ Banesløyfen	
■ Tønsberg	
■ Norge	

Sivilstand

	Norge
Gift	24%
Ikke gift	51%
Separert	16%
Enke/Enkemann	9%
	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innhold

Foruten felles inngang og trappeadkomst inneholder selveierleiligheten i 1. etasje:
Gang, 2 soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken.

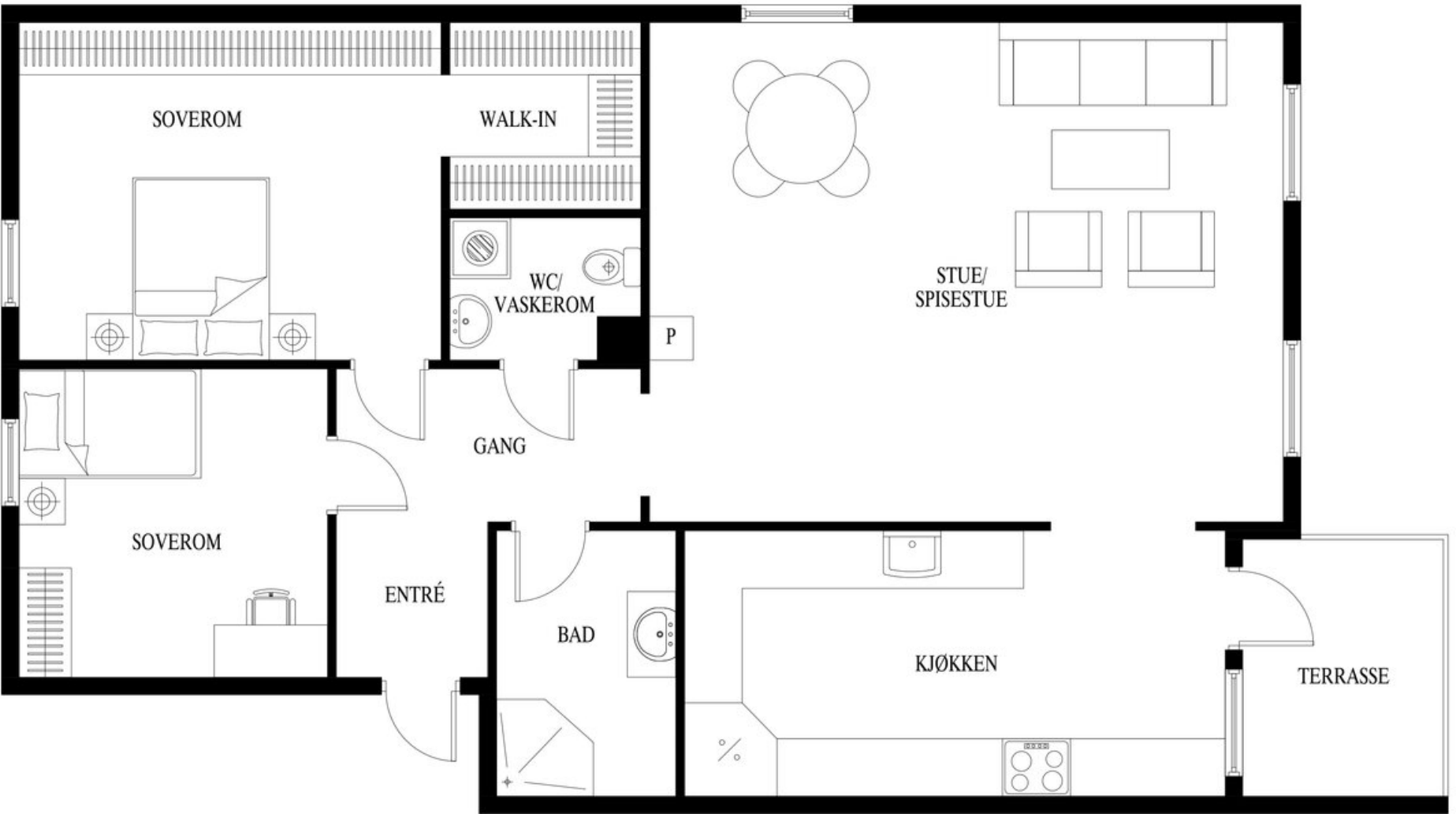
1 disponibel p-plass i felles garasjeanlegg. Det er montert el-billader.
1 disponibel bod.

Forøvrig felles boder til blant annet oppbevaring av dekk, samt felles rom til sykler i felles garasjeanlegg. I henhold til tinglyst seksjonering står 5 boder til sameiets rådighet.

BRA 82,0 m²

BRA-I 82,0 m²

TBA 5,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 82,0 m²

- BRA-i: 82,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 82 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, 2 soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken.

TBA: 5 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

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.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 01.12.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

Adkomst

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

1 p-plass i felles garasjeanlegg - merket garasjeplass 6.

I henhold til vedtekter i sameiet er alle seksjoner tillagt bruksrett til garasjeplass for 1 (en) bil i felles garasjeanlegg i byggets underetasje. Det finnes ingen felles plasser beregnet på gjesteparkering. Garasjeplasser kan ikke skilles fra eierseksjonene. Derimot kan bruksretten ved midlertidige avtaler overføres til andre sameiere så lenge vedkommende har fast bopel på eiendommen. Garasjeplasser i kjelleren kan kun utleies til beboere i sameiet, ikke til eksterne leietagere. Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje med adkomst via felles oppgang. Leiligheten er innvendig pusset opp i 2017. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass. Leiligheten har utgang til terrasse på 5 m² bestående av flislagt betongdekke med rekkverk i tre.

Innvendig

Gulv: Parkett. Vegger: Malte flater. Himlinger: Malte flater og mdf-panel.

Våtrom

Badet er fra 2017 og har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne. Det er fliser på vegg og mdf-panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

«Huseby»-innredning fra 2017 med profilerte fronter og benkeplate av stein. Det er montert fliser av stål (e.l) på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjølehjørne, fryseskap, dampovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom er pusset opp i 2017 og inneholder vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og servant. Det er varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i himling. Det er fliser på gulv/vegger og mdf-panel i himling.

Tekniske installasjoner

Leiligheten har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i fellesgang. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på badet. Det er avløpsrør av plast.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1

bygningsskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger består av

mur/betong og våtsonen grenser til fellesareal/annen boenhet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 4 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Radon.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.

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

- I 2017 er det utført arbeid av faglært ved Gustavsens bygg og flis A/S. Bad og toalett totalrenovert. Gustavsens bygg og flis A/S, Energitec A/S. Xpert installasjon A/S. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved TTSS. TTSS utførte arbeid, skiftet ytterkledning og etterisolert mot Kong Oscars gate og Halfdan Wilhelmsens Alle. Dette arbeidet ble utført i sameiets regi. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- I 2017 er det utført arbeid av faglært ved Xpert installasjon. Anlegget i leiligheten ble sjekket og fornyet. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

Videre opplyser selger om at boligen er fullrenovert mai/juni 2017.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt

tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 12.12.2025 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet 1 179,50 kvm. Andel av felles selveiertomt for sameiet.

Tomten består av et mindre grøntareal mot Halvdan Wilhelmsens alle, hellelagt bakgård/adkomstparti med skiferlagte trapper og asfaltert nedkjøring mot vest til felles garasjeanlegg for sameierne.

Fellesområdet er videre pent beplantet med blant annet større trær samt noe prydbusker og blomsterbed. Avskjermet gårdsrom med betongheller og diverse grøntarealer. Felles hagemøbler hvor man kan sitte i skjermede og solrike omgivelser.

Hele tomten disponeres av sameierne i fellesskap. Tomten er fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boliger datert 18.02.1986 og ferdigattest for trappeheis datert 03.05.2023. De nevnte ferdigattestene er vedlagt i salgsoppgaven. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Kommunen opplyser:

- Endring av inngangsparti 1984.
- Takvinduer 1995.

Det foreligger godkjente tegninger fasade og plan 1982, godkjente tegninger endring inngangsparti med fasader

og plan 1984, godkjente tegninger takvindu 1995 og godkjente tegninger trappeheis 2023. De nevnte tegninger foreligger ved meglers kontor. Adgang til utleie

I henhold til vedtekter disponerer seksjonseieren fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Salg eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre for godkjenning. Unntatt er utleie av et enkelt rom av boligen (hybel). Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Utleier plikter å informere styret min. 1 uke før innflytting av ny leietager samt besørge for skilting av postkasse og skilt til ringeklokke slik at dette blir ensartet øvrige skilt. Hvis dette ikke er utført innen 3 uker etter innflyttingsdato, vil sameiet sørge for dette på seksjonseiers regning.

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. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med ildsted, gulvvarme og panelovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: G - Oransje.

Energiforbruk foregående år var9 641 kwh i 2024. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke bundet eiendommen til Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 30.05.2023. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 30.05.2023. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av feie og tilsynsopplysninger samt rapport etter tilsyn med fyringsanlegget ved meglers kontor.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
103 270,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 246 150,- 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
Kr. 5 500,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Dekker blant annet felles bygningsforsikring, garasjeplass, vaktmestertjeneste som plenklipping og snømåking, kabel-TV/internett, varmtvann, renter og avdrag på felleslån, løpende utvendig vedlikehold, strøm fellesareal.

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd:

- Renteutgifter kr. 1 200,-
- Avdrag kr. 400,-
- Driftsutgifter kr. 3 900,-

Styret i sameiet opplyser at rehabilitering av tak kan påvirke fellesutgiftene, dato for oppstart er ikke avklart, innhenting av pris har startet.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 10 077,- for 2025. Dekker vann, avløp, tilsyn/feieing og renovasjon. I tillegg betales det kr. 20,13 pr. m³ vann og kr. 30,62 pr. m³ avløp. Forskudd forbruk for denne seksjonen er satt til 57 m³. De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk og betales kvartalsvis. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Årlig TV/internettilknytning ved Telenor dekkes av felleskostnader pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Felles bygningsforsikring dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Årlig betaling for snømåking dekkes av felleskostnader pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 181 840,- pr. 06.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 3 454 973,- pr. 06.12.2025.

Seksjonens renteinntekter kr. 754,-
Seksjonens renteutgifter kr. 7 246,-

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 34 593,- pr. 06.12.2025.

Selskapets totale formue er kr. 657 284,- pr. 06.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld Bank: DNB Lånenummer: 1636.67.65216 Nedbetalingsdato dato: 20.03.2043 Nedbetalingstid: 18 år Rentesats: 7,7% Sameiet betaler avdrag på fellesgjelden	Forsikring Eiendommen er forsikret i lf forsikring med politenr. SP0000547459.
Formuesverdi Primær formuesverdi kr. 820 614,00. Sekundær formuesverdi kr. 3 282 457,00. Gjeldende for ligningsåret 2023.	Regnskap Inntekter: Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr. 1 143 000,- Kostnader: Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 855 255,- Resultat: Årets resultat på kr. 19 745,-
Sameiet Sameiet Halfdan Wilhelmsens allè 6-8-10, Orgnr: 996869237. Forretningsfører: Inge Grepstad Kristoffersen. Sameiet består av 19 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 53/1000.	Vedtekter og husordensregler Utdrag fra vedtekter: - Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. - Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. - Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelenes størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder de samme forholdstall. - Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsingsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameiere, jfr. dog § 9. - Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Salg eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre for godkjenning.
Selger opplyser at som forpliktelser/oppgaver som må utføres for fellesskapet er vask av felles trapper og felles gang samt årlig dugnad.	
Det er inget sikringsfond i sameiet i følge opplysninger fra styret. Videre opplyses det ikke er vedtatt individuell nedbetalingsordning (IN-ordning). i sameiet	
Styret i sameiet opplyser de er gjort kjent med nabovarsel fra Halfdan Wilhelmsens alle 12 for bruksendring, endring av bygg utvendig fasade	
Forkjøpsrett og styregodkjennelse Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.	
Det kreves styregodkjenning av ny eier.	

Unntatt er utleie av et enkelt rom av boligen (hybel). Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

- Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- Felles oppganger skal rengjøres og vedlikeholdes av de som bruker disse, derunder også inngangsparti, med mindre annet fastsettes av styret.
- Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i konflikt med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere. Utvendige tiltak på bygningene er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- Sameiet skal holde utvendige og øvrige innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.
- De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.
- I tillegg har sameiet en tinglyst sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon, stor kr. 10.000,- (kroner titusen 00/100).

Utdrag fra husordensregler:

- Trapper, fellesrom og arealer må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje.
- Trappeoppganger rengjøres ukentlig. Hver etasje vasker ned til neste etasje. 1.etasje vasker ut. Mellomleiligheten i nr. 6 vasker kjellernedgangen annen hver uke.
- Kjøretøy skal parkeres i garasje på anviste plasser. Garasjeporten skal alltid være låst.
- I trappeoppganger er det forbudt å sette fra seg barnevogner, ski, sykler el. lign. Til oppbevaring av dette skal bodene benyttes. Sykler oppbevares i fellesbod der varmvannstankene står.
- Dører til garasjehallen, underetasje, samt alle felles inngangsdører skal alltid holdes låst.
- Kun husholdningsavfall skal tømmes i søppelcontainerene.
- Plakater og oppslag kan kun settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger.
- For vedlikehold av antenneanlegget er det tilknyttet et spesialfirma. Ved eventuelle feil ved TV-eller radiosignaler eller feil på antenneanlegget på annen måte, skal vaktmesteren straks underrettes.
- Postkasser og ringeklokker er en del av bygningsmassen. Merkingen skal være helt ensartet, og den enkelte kan ikke selv bestemme hvordan postkasse og ringeklokke skal merkes.

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Utdrag fra referat årsmøte 2025:

- Styreleder redegjorde kort om vaktmestertjenestens organisering og at det er innkjøpt snøfreser og gressklipper. Årsberetning ble vedtatt.
- Godtgjørelse med styrehonorar ble vedtatt til kr. 20 000,-.
- Under eventuelt ble vedlikehold og utskiftninger et tema som tak, lekkasjer og soillrør. Sturet følger nøye med på utviklingen av takene i nr. 8 og nr. 10. Det er gjort mindre utbedringer, men det er fortsatt store utfordringer. Styret skal i 2025 utarbeide en vedlikeholdsplan, hvor større og nødvendige utbedringer skal planlegges. Det planlegges også å bytte av belegg i oppgangene, og maling. Det vil komme mer informasjon etterhvert.

Referat fra årsmøte 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i følge styret i sameiet.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boliger og frisiktsone med plannavn Gang-&sykkelvei langs Halvdan Wilhelmsens alle - Kilen, planID 62203 (vedtatt 13.03.1996)

Relaterte planer:

- Heimdalsområdet, planID00103 (vedtatt 23.04.2014).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til gang/sykkel - nåværende, kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende samt ras- og skredfare.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler eller Tønsberg kommune.

Sameiet er gjort kjent med nabovarsel fra Halfdan Wilhelmsens alle 12 for bruksendring, endring av bygg utvendig fasade.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, samt offentlig vann og avløp. Sameiet er ansvarlig for felles ledningsnett.

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.

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Seksjonering og erklæring/avtale, tinglyst 20.04.1983, dagboknr. 5171, gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 6, formål bolig, sameiebrøk 53/1000. Tilsammen 19 boliger, i underetasjen er det dertil et garasjeanlegg med nummererte plasser fra 1-19 samt boder nummerert fra 1-19, alle fordeles på seksjonene. I tillegg står 5 boder til sameiets rådighet. Bebyggelses begjæres oppdelt i 19 boligseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over bolig, garasjeplass og bod . Sameiet forholdes panterett for kr. 10 000,- i hver seksjon til dekning for fellesutgifter. Sameierne gir avkall på evenyuell forkjøpsrett, innløsningsrett og eller rett til å kreve sameiet oppløst. Servitutten er rekvirert og et utdrag følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 07.02.1911, dagboknr. 900143, rettighetshaver gnr. 1009 bnr. 335, gjelder: Overført fra gnr. 1009 bnr. 333, overført fra gnr. 1009 bnr. 332. Felles vassledninger og kloakkavløp. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor. Dokumentet er ikke tydet av megler.
- Erklæring/ avtale, tinglyst 07.08.1917, dagboknr. 900370, gjelder: Erklæring vedrørende en tank anlagt av eierne av gnr. 1009, bnr. 333 og bnr. 335. Overført fra gnr. 1009 bnr. 333, overført fra gnr. 1009 bnr. 332. Dokumentet er ikke funnet av megler, men

er å se i historisk grunnbok. Historisk grunnbok er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

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 i handelen: Hvitevarer og garderobeskap. I tillegg medfølger dekoder og el-billader.

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.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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, flyttforsikring 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/akse-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 eige-dom (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 Elin Blomberg og Aage Blomberg.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Halfdan Wilhelmsens alle 10. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1009, bnr. 332, snr. 6 i Tønsberg. Sameiebrøk: 53/1000.

Vårt oppdragsnummer er 28251024.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 50 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. 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 Jeanette Sørvik
+47 90 23 95 40 / js@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

09.01.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Halfdan Wilhelmssens alle 10, 3116 TØNSBERG

30 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Halfdan Wilhelmssens alle 10	Halfdan Wilhelmssens alle 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

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 eierskapet.
Vi flyttet inn juni 2017

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Blomberg, Elin

Selger

Blomberg, Aage

Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper 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

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad og toalett totalrenovert. Gustavsen bygg og flis A/S, Energitec A/S. Xpert installasjon A/S

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gustavsen bygg og flis A/S

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

TTSS utførte arbeid, skiftet ytterkleddning og etterisolert mot Kong Oscars gate og Halfdan Wilhelmssens Alle. Dette arbeidet ble utført i Sammie's regi

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

TTSS

Side 2



4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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 leiligheten 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

2017

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Anlegget i leiligheten ble sjekket og fornyet

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Xspert installasjon

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpsvern 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 avløpsrør eller vannrør?

☐ 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

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setnings-skader 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 leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 sjananse 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

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 kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95641610

Egenerklæringsskjema

Name

Blomberg, Aage

Date

2025-11-30

Identification

Blomberg, Aage

Name

Blomberg, Elin

Date

2025-11-30

Identification

Blomberg, Elin

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Blomberg, Aage	30/11-2025	BANKID
Blomberg, Elin	18:16:49	BANKID
	30/11-2025	
	17:48:55	



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Halfdan Wilhelmsens alle 10, 3116 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1009, bnr. 332, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 Rapportdato: 12.12.2025 Oppdragsnr.: 20315-2025 Referansenummer: IW1823

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig


Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2025

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 2 av 16

Halfdan Wilhelmsens alle 10, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 332
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverketloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studentene 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 Verdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2025

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 3 av 16

Halfdan Wilhelmsens alle 10, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 332
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilmåttet 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 straktiltak 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 gis når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Halfdan Wilhelmsens alle 10, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 332
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje med adkomst via felles oppgang. Leiligheten er innvendig pusset opp i 2017.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass. Leiligheten har utgang til terrasse på 5m2 bestående av flislagt betongdekke med rekkverk i tre.

INNVEDIG

Gulv: Parkett.
Vegger: Malte flater.
Himlinger: Malte flater og mdf-panel.

VÅTROM

Badet er fra 2017 og har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne. Det er fliser på vegg og mdf-panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

«Huseby»-innredning fra 2017 med profilerte fronter og benkeplate av stein. Det er montert fliser av stål (e.l) på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjølehjørne, fryseskap, dampovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom er pusset opp i 2017 og inneholder vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og servant. Det er varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i himling. Det er fliser på gulv/vegger og mdf-panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i fellesgang.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekan er lokalisert på badet. Det er avløpsrør av plast.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 20315-2025

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 5 av 16

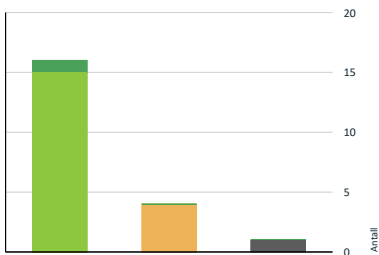
Halfdan Wilhelmsens alle 10, 3116 TØNSBERG
Gnr 1009 - Bnr 332
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

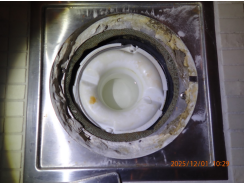
[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2025

Befaringsdato: 01.12.2025

Side: 6 av 16

Halfdan Wilhelmsens alle 10, 3116 TØNSBERG Gnr 1009 - Bnr 332 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER		
Byggeår 1985		
UTVENDIG		
1 TO 1 Vinduer Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er skiftet fra 2007-2017.		
1 TO 1 Dører Entrédør med brann-/lydisoleringsevne EI30/35db. Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2007.		
1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger Terrasse på 5m2 bestående av flislagt betongdekke med rekkverk i tre.		
INNSENDIG		
1 TO 1 Overflater Gulv: Parkett. Vegger: Malte flater. Himlinger: Malte flater og mdf-panel.		
1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt skjevheter på inntil 10mm i stue og 14mm i soverom.		
1 TO 2 Radon 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. Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig men det anbefales måling for å få kartlagt radon nivå.		
1 TO 1 Pipe og ildsted Boligen har en pusset elementpipe og lukket vedovn i stuen.		
1 TO 1 Innvendige dører Formpressede fyllingsdører med slett overflate.		
Oppdragsnr.: 20315-2025	Befaringsdato: 01.12.2025	Side: 7 av 16

Halfdan Wilhelmsens alle 10, 3116 TØNSBERG Gnr 1009 - Bnr 332 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
VÅTROM		
1. ETASJE > BAD		
Generell		
Badet er renover i 2017 og vurdert mot TEK17.		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 2 Overflater vegger og himling Det er fliser på vegg og mdf-panel i taket. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er påvist svertesopp i noen fuger i dusjonen. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Lokal utebdring av fuger.		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 2 Overflater Gulv Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 40mm fall fra dør til sluk. Vurdering av avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Konsekvens/tiltak • Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.		
		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjhjørne.		
1. ETASJE > BAD		
Oppdragsnr.: 20315-2025	Befaringsdato: 01.12.2025	Side: 8 av 16

Halfdan Wilhelmsens alle 10, 3116 TØNSBERG Gnr 1009 - Bnr 332 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
1 TO 1 Ventilasjon Rommet har mekanisk avtrekk.		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger består av mur/betong og våtsonen grenser til fellesareal/annen boenhet.		
KJØKKEN		
1. ETASJE > KJØKKEN		
1 TO 1 Overflater og innredning «Huseby»-innredning fra 2017 med profilerte fronter og benkeplate av stein. Det er montert fliser av stål (e.l.) på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjølehjørne, fryseskap, dampovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.		
1. ETASJE > KJØKKEN		
1 TO 1 Avtrekk Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.		
SPESIALROM		
1. ETASJE > TOALETTRROM		
1 TO 1 Overflater og konstruksjon Toalettrom er pusset opp i 2017 og inneholder vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og servant. Det er varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i himling. Det er fliser på gulv/vegger og mdf-panel i himling.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
1 TO 1 Vannledninger Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på badet. Det er opplyst at alle rør i leiligheten er skiftet i 2017 ifbm. oppussing av bad, toalett og kjøkken.		
1 TO 2 Avløpsrør Det er avløpsrør av plast. Rørene er i hovedsak fra byggeår, selv om enkelte kan være skiftet i nyere tid. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.		
1 TO 1 Ventilasjon Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalett. Tilluft via ventiler i yttervegg.		
Oppdragsnr.: 20315-2025	Befaringsdato: 01.12.2025	Side: 9 av 16

Halfdan Wilhelmsens alle 10, 3116 TØNSBERG Gnr 1009 - Bnr 332 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Varmtvannstank		
Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles bereder i bygget som avregnes med egen måler.		
Elektrisk anlegg		
<i>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</i> <i>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</i> Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i fellesgang. - Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei - Spørsmål til eier - Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Anlegget er ikke totalrehabilitert etter byggeår, men det er foretatt enkelte oppgraderinger. - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Boligmappa - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei - Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei - Generelt om anlegget - Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei - Inntak og sikringsskap - Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei		
Oppdragsnr.: 20315-2025	Befaringsdato: 01.12.2025	Side: 10 av 16



Tilstandsrapport

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

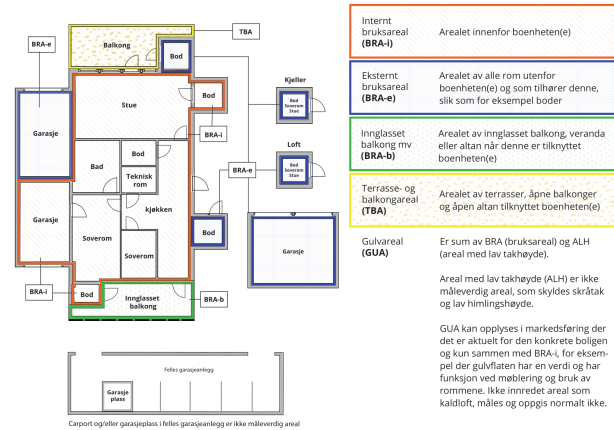
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82			82	5
SUM	82				5
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad, toalettrom, stue, kjøkken		

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?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	0



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Marius Vedvik Aage Blomberg	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1009	332		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Halfdan Wilhelmsens alle 10							
Hjemmelshaver							
Blomberg Aage, Blomberg Elin							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.11.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TGO og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje 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 dekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig 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:

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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- Normal slitasje: Forventet nedslitt 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)

AREÅLBeregning for boenheter

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

- Areal oppgis i hele kvadrater 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 oppnås 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 intern bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistiskformål, samt utvilling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/W/1823>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller frittdisus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon

14

FERDIGATTEST for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65. Jfr. § 99 nr. 1.				
Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Partell nr.
Halfdan Wilhelmsens alle 6 og 10		9	332	
Arbeids art Nybygg	Byggets art Bolliger	Søknads dato 11/11-1981	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak 21/1-1982	sak 11/1982
Byggherrens navn Andersen og Askjem A/S / Borgegård A/S overtatt av: Bolligsameiet Halfdan Wilhelmsens alle 6 og 10, s.adr.	Adresse Peersen og Wollert-Nielsen arkitektkontor A/S, Nedre Langgt. 28 a,	Telefon		
Ansvarshavendes navn Borge og Borge A/S,	Adresse Kilengaten 13, 3100 Tønsberg	Telefon 13028		
Grunnflate: 585 m2 – 2 1/2 etasje				
Arbeidet er besikiget i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.				
Tønsberg, den 18.2.1986 Bygningssjefen i Tønsberg <i>Per Engeseth</i> Per Engeseth bygningssjefen – kst. bygningssjef –				
Sendes:				
☒ byggherren	☐ Gjenpart:			
☐ anmelderen	☐ Takstutvalget			
☐ ansvarshavende	☐ Kemneren			
☐ byggesjefmyndighet	☐ Revisor			
	☐ Fylkeskatteschefen			

5109 Forlag: Sem & Stenøren A/S, Oslo, 3-81
Printnett 51.09

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Tønsberg kommune

Byggesak

Saksbehandler:

Kjell Inge Bakkeland Sandvik

ipId:

23/53622

Vedtaksdato

03.05.2023

Vedtaksnummer

626/23

Stannah As

Brobekkveien 80

0582 OSLO

Halfdan Wilhelmsens alle 10 - 1009/332 - trappeheis - ferdigattest

Søker

Stannah As

Brobekkveien 80

0582

OSLO

Tiltakshaver

Atle Wiklund Bræin Hansen

Halfdan Wilhelmsens Alle 10

3116

TØNSBERG

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

Gårdsnr.

1009

Bruksnr.

332

Seksjonsnr.

5, 6, 11, 12, 17 og 18

Bygningsnummer:

117768635

Bruksenhet:

H0101, H0102, H0201, H0301, H0302

Bygningstype:

142 – bolig

Tiltakstype:

Bygningsteknisk installasjon

Arkivsaksnummer:

23/2946

Vedtaksnummer:

DPB 196/23

DPB 626/23

Ett-trinnstillatelse

Ferdigattest

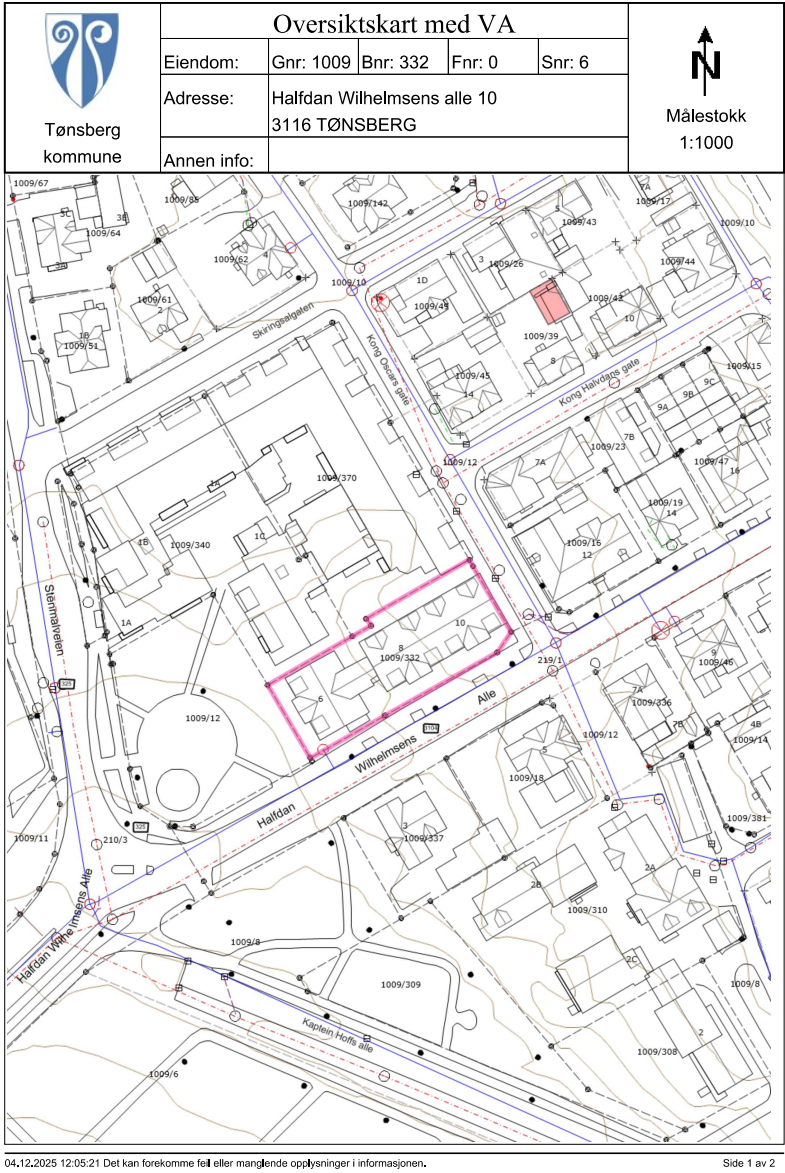
Sted

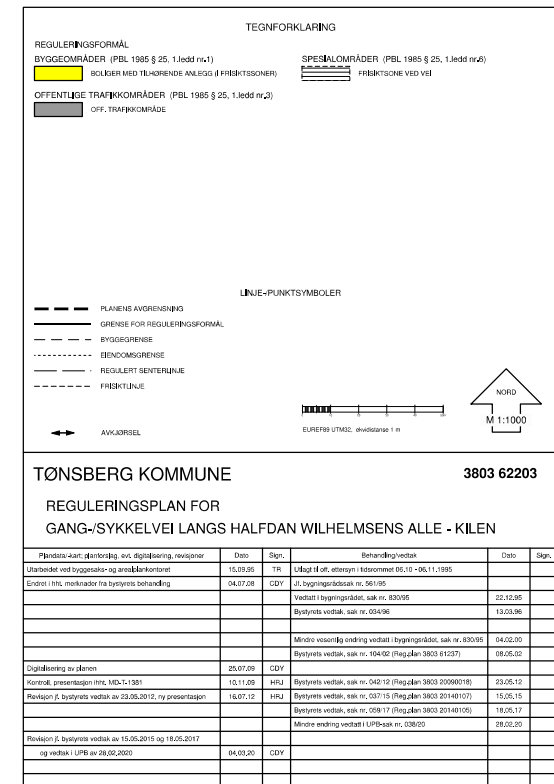
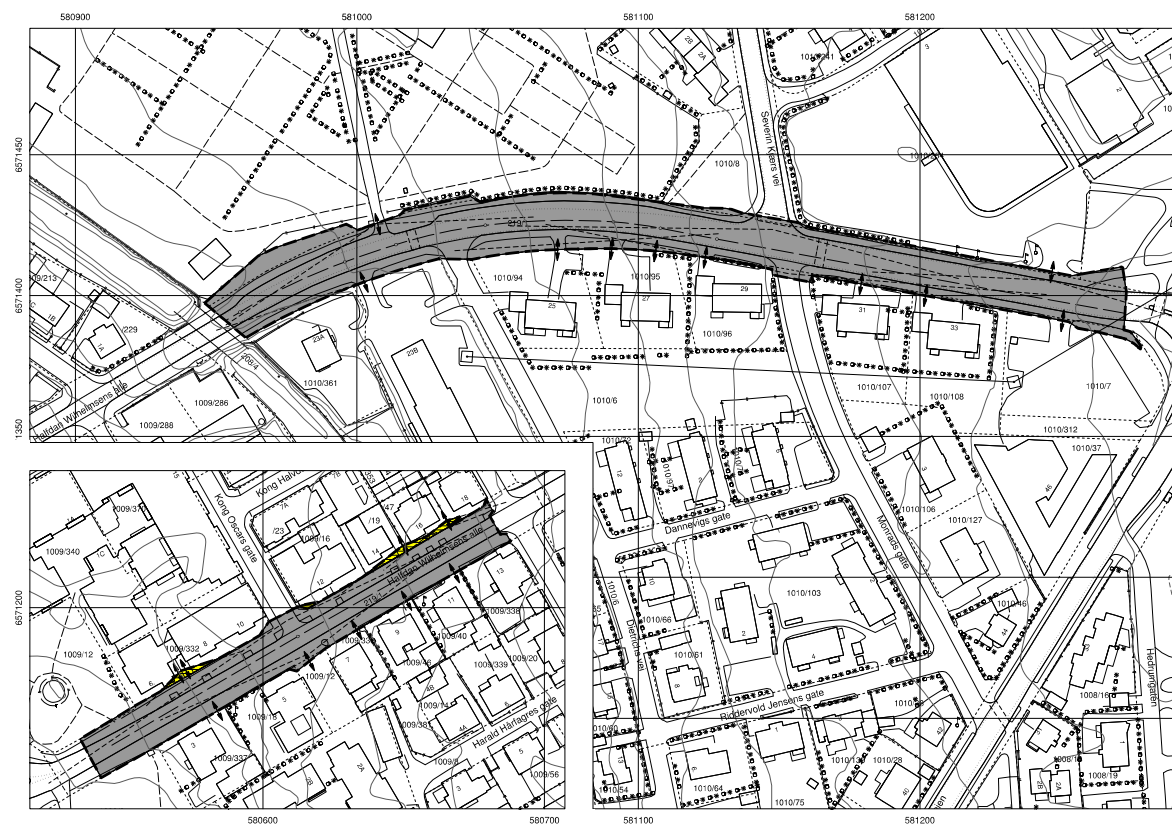
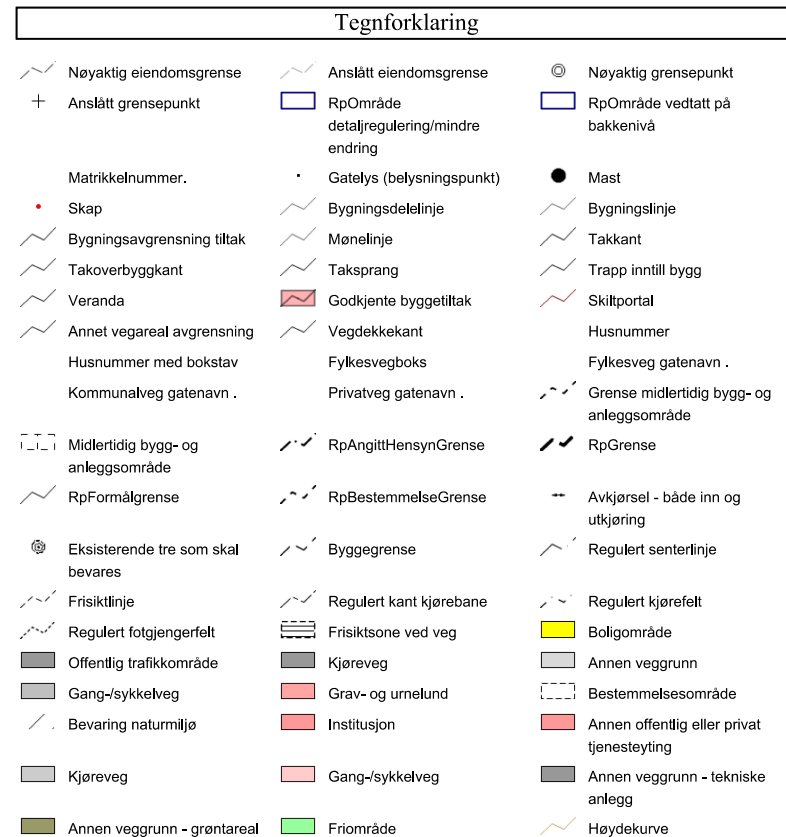
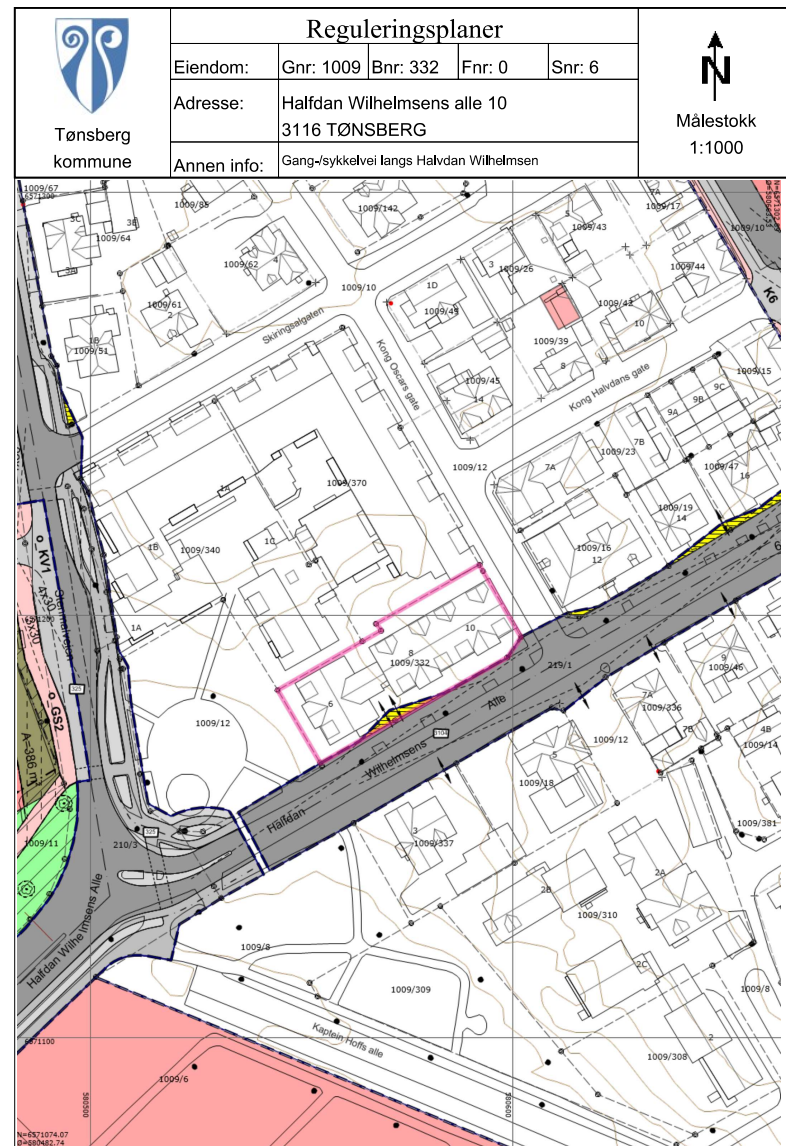
Tønsberg

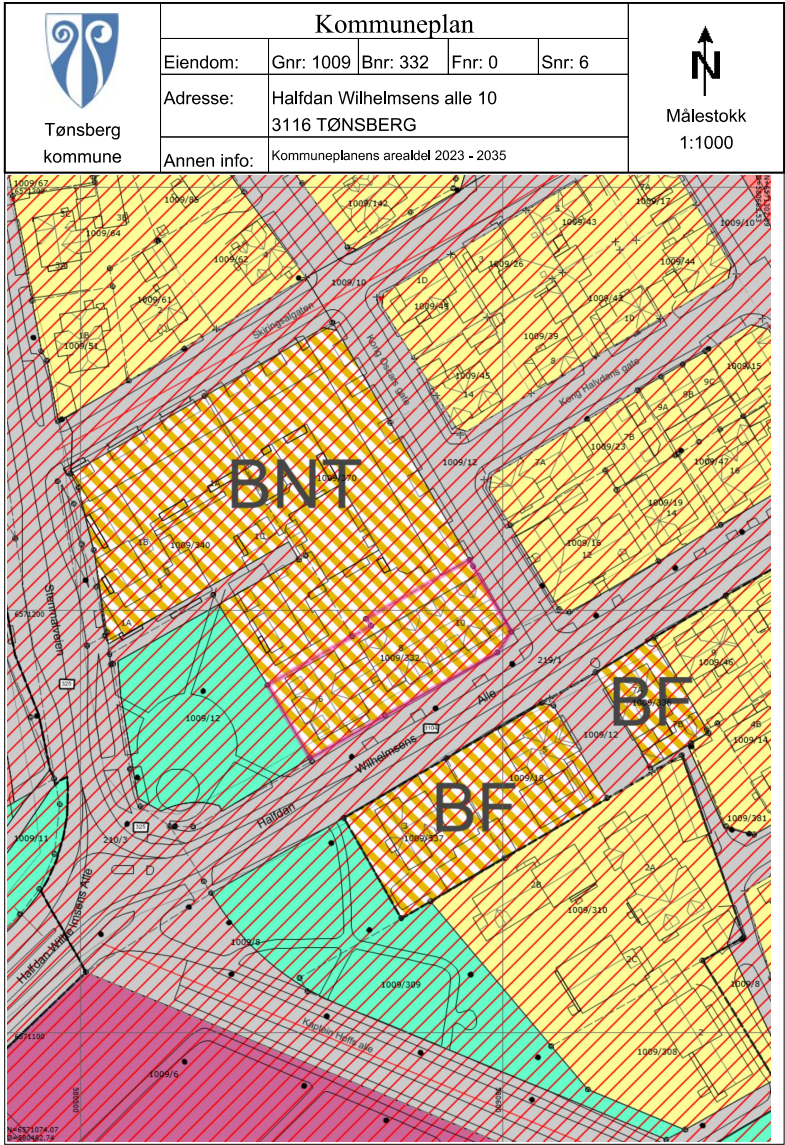
Underskrift

Kjell Inge Bakkeland Sandvik

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







04.12.2025 12:10:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn	
	KpBestemmelseOmråde	
	Hovedveg - På bakken - Nåværende	
	Grense for arealformål	
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende	
	KpOmråde gjeldende	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Bygningsdelelinje	
	Taksprang	
	Husnummer	
	KpBestemmelseGrense	
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	

04.12.2025 12:10:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Kartverket

Bestiller: drift@websystemer.no
Deres referanse: 28-23-0247 (Lena Pedersen-Kjøle)
Vår referanse: 3318459/22601962
Bestilling: C3 2023-10-10 70

Dato
10.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 5171 Embete: 91 Registrert: 20.4.1983 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803	1009	332	0	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://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. 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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1983/5171/91
Uthentet 2023-10-11 10:13

Side 1 av 9

DAGBOKFØRT
20. APR. 83 5171
TØNSBERG BYRETT

BEGJÆRING
til
TØNSBERG BYRETT

om oppdeling av eiendommen Halfd. Wilhelmsens allé 6, 8 og 10,
gnr 9 bnr 332 i Tønsberg, i eierseksjoner.

- Eiendommen er under bygging med til sammen 19 boliger. I underetasjen er det dertil et garasjeanlegg med nummererte plasser fra 1 - 19, samt boder nummerert fra 1 - 19, som alle fordeles på seksjonene. I tillegg står 5 boder til sameiets rådighet.
- Vi begjærer bebyggelsen delt opp i 19 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over bolig, garasjeplass og bod som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
- Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste ervervssum for hver seksjon. Senere etter 90% av lånetakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjente takstmenn. Panteretten skal nå som senere være uten opptrekk.
- Sameierene gir avkall på eventuell forkjøpsrett, innløsningsrett og eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha eller få i forhold til de øvrige sameiere.
- Fordelingslisten følger som eget blad til denne begjæring. Vidre følger situasjonskart og etasjeplaner, alt med tinglysningsgjenpart.

Tønsberg, den 15 APR. 1983

INGENJØRENE
ANDERSEN OG ASKJEM AS

BORGE GÅRD AS

Knut Askjem (S) Thomas Borge (S)

Underskriverne er over 18 år. De har undertegnet dette dokument i mitt nærvær.

(S)
JAHN H. JAHNSEN
Statsaut. eiendomsmegler

RAGNAR JAHNSEN AS

RIKTIG GJENPART BEKREFTES
Jahn H. JahnSEN
Statsaut. eiendomsmegler

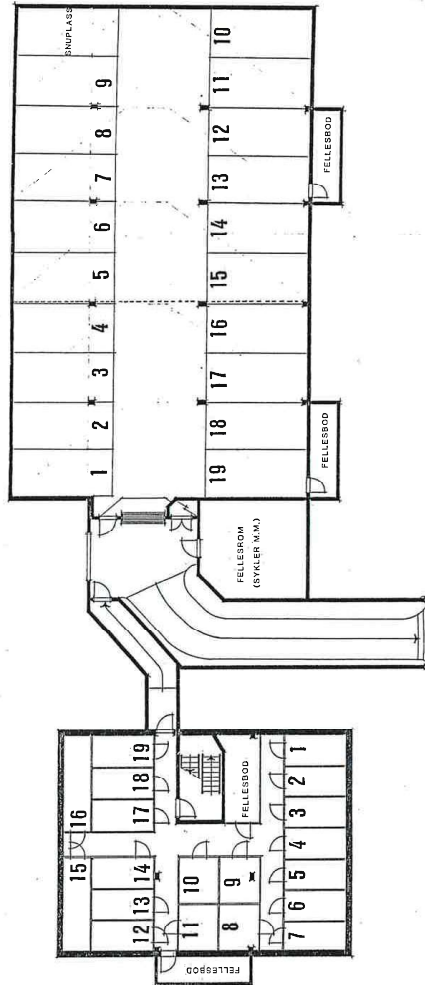
RAGNAR JAHNSEN AS

FORDELINGSLISTE
HALEF, WILHELMSENSALLE 6, 8 OG 10, GNR 9 BNR 332 I TØNSBERG

Seksj. nr.	Leiligh. nr.	Leil. type	Etg. nr.	Ant. rom	Beto. areal	Herunder hensl.	Balkong areal	Løft- areal	Garasje nr.	Bod nr.	Bier- brøk
1	611	A	1	3	97,4	-	5,5	-	1	1	5,3/100
2	612	B	1	3	92,3	-	5,5	-	2	2	5,3/100
3	811	A	1	3	97,4	-	5,5	-	3	3	5,3/100
4	812	B	1	3	92,3	-	5,5	-	4	4	5,3/100
5	1011	B	1	3	92,3	-	5,5	-	5	5	5,3/100
6	1012	A	1	3	97,4	-	5,5	-	6	6	5,3/100
7	621	A	2	3	97,4	-	5,5	-	7	7	5,3/100
8	622	C	2	3	100,8	-	5,5	-	8	8	5,3/100
9	821	A	2	3	97,4	-	5,5	-	9	9	5,3/100
10	822	C	2	3	100,8	-	5,5	-	10	10	5,3/100
11	1021	C	2	3	100,8	-	5,5	-	11	11	5,3/100
12	1022	A	2	3	97,4	-	5,5	-	12	12	5,3/100
13	631	D	3+4	4	110,6	(20,9)	5,5	20	13	13	5,3/100
14	632	E	3+4	4	113,5	(20,9)	5,5	20	14	14	5,3/100
15	831	F	3+4	4	112,3	(20,9)	5,5	20	15	15	5,3/100
16	832	G	3+4	4	115,2	(20,9)	5,5	20	16	16	5,3/100
17	1031	G	3+4	4	115,2	(20,9)	5,5	20	17	17	5,3/100
18	1032	F	3+4	4	112,3	(20,9)	5,5	20	18	18	5,3/100
19	623	H	2+3	2	82,0	-	-	6	19	19	4,6/100
											100,0/100

RAGNAR JAHNSEN AS

HALEF, WILHELMSENSALLE NR. 6, 8 OG 10, GNR 9 BNR 332 I TØNSBERG.

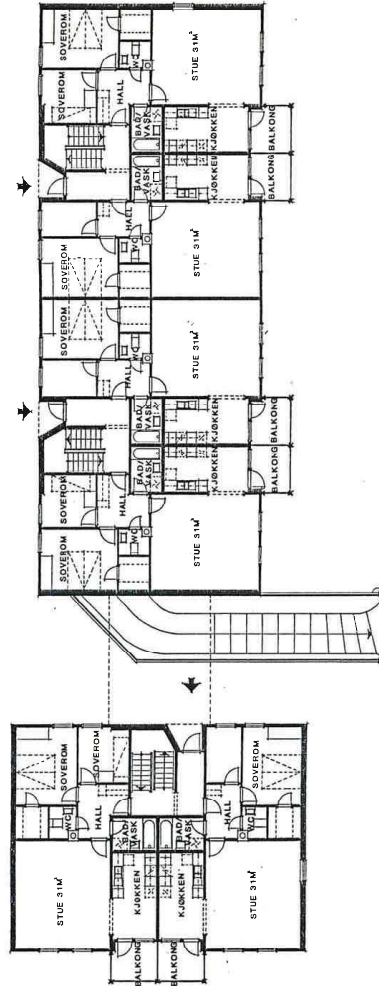


PLAN KJELLER (GARASJER OG BODER)

RAGNAR JAHNSEN AS

RAGNAR JAHNSEN AS

HALEF, WILHELMSENSALLE NR. 6, 8 OG 10, GNR 9 BNR 332 I TØNSBERG.



PLAN 1STF ETG.

RAGNAR JAHNSEN AS

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Seksjonseier(e): Elin Blomberg og Aage Blomberg

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr:	Matrikkel: 3905-1009/332/0/6 (gnr. 1009, bnr. 332, snr. 6), org.nr. 996 869 237
Tomten er eid/festet?	Eid
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Ja
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	Halfdan Wilhelmsens alle 12
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	Nei
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: If Polisenr.: SP0000547459

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER

Fellesutg. pr mnd:	5 500 kr
Eventuelle restanser pr. dato:	0 kr pr. 06.12.2025
Fellesutgiftene inkluderer:	Felles strøm, varmtvann, garasjeplass, bygningsforsikring, løpende utvendig vedlikehold, kabel-TV, internett og vaktmestertjenester som plenklipping og snømaking
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd:	Renteutgift: 1 200 kr Avdrag: 400 kr Driftsutgifter: 3 900 kr
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	Ingen
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører?	Nei
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret:	Rehabilitering av tak kan påvirke fellesutgiftene, dato for oppstart er ikke avklart, innhenting av pris har startet.
Er det sikringsfond?	Nei

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE

Andel fellesgjeld pr. dato/kr:	181 840 kr pr. 06.12.2025
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr:	3 454 973 kr pr. 06.12.2025

Vilkår fellesgjeld:	Bank: DNB Lånenummer: 1636.67.65216 Nedbet. dato: 20.03.2043 Rentesats: 7,7%
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	Ja
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	18 år
Felles formue?	Ja
Dersom ja, total formue i kr.?	657 284 kr pr. 06.12.2025
Dersom ja, seksjonens andel formue i kr.?	34 593 kr pr. 06.12.2025

IN-ORDNING

Har sameiet vedtatt IN-ordning?	Nei
---------------------------------	-----

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN

Seksjonens renteinntekter kr:	754 kr
Seksjonens renteutgifter kr:	7 246 kr

PARKERING OG GARASJE

Medfølger det p-/garasjeplass?	Ja, garasjeplass nr. 6
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	1 stk garasjeplass med mulighet for montering av elbillader gjennom sameiets avtalepartner, Elaway. Info kan fås av styret.
Er det mulig for el-bil lading?	Ja
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	19 900 kr

DYREHOLD

Er dyrehold tillatt?	Ja
----------------------	----

GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE

Er det forkjøpsrett?	Nei
Er utleie tillatt?	Ja
Dersom ja, vilkår for utleie?	Se vedtekter §5

Kreves styregodkjenning av ny eier?	Ja
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	Styrets leder: Inge Grepstad Kristoffersen ingeg.kristoffersen@bym.oslo.kommune.no tlf. 91545613

GEBYR

Opplysninger kr:	Ingen gebyr
Eierskiftegebyr kr:	5 256 kr
Kontonummer for overføring:	15032201188

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

	Ingen
--	-------

Sameiet Halfdan Wilhelmsens allé 6-8-10

Årsmøtet 2025 – Referat

Sameiet Halfdan Wilhelmsens allé 6-8-10, organisasjonsnummer 996 869 237

Årsmøtet 2025 - torsdag 22. mai kl. 1800 - Midtløkken

01 Godkjenning av innkalling og valg av møteleder

Innkallingen ble godkjent, styreleder ble valgt til møteleder.

02 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble godkjent.

03 Valg av referent, antall stemmeberettigede

Sven Otto Rømcke ble valgt til referent, antall stemmeberettigede var 14 pluss én fullmakt.

04 Valg av to personer til å underskrive protokollen

Sidsel Helene Bjørge-Olsen og Unni Mortvedt ble valgt til å underskrive protokollen.

05 Årsberetning 2024

På årsmøte 2024 fikk styret følgende sammensetning: Styreleder: Inge G. Kristoffersen
Styremedlemmer: Carina Broen, Tommy Skogstad kasserer, Arild Pedersen, Elin Hallenstvedt.

Styreleder gjennomgikk årsberetning, regnskap og budsjett og kommenterte der det var behov for det.

Vaktmestertjenestene utføres fra 1. mai 2025 av Tommy Skogstad. Styreleder redegjorde kort for vaktmestertjenestens organisering og at det er innkjøpt snefreser og gressklipper. Årsberetningen ble vedtatt.

06 Regnskap og revisjon

Revisjon er utført av Åge Blomberg.

07 Valg

Utgangspunkt for valget var:
Styreleder Inge Grepstad Kristoffersen (ikke på valg)
Tommy Skogstad (på valg)
Arild Pedersen (på valg)
Carina Broen (på valg)
Elin Hallenstvedt (ikke på valg)

De tre som var på valg, ble gjenvalgt med akklamasjon, og styret ser etter dette slik ut:
Styreleder Inge Grepstad Kristoffersen (for ett år)
Tommy Skogstad (for to år)
Anild Pedersen (for to år)
Carina Broen (for to år)
Elin Hallenstvedt (for ett år)

08 Styrehonorar
Godtgjørelse med styrehonorar ble vedtatt til kr 25.000, en økning på kr 5.000 per styremedlem.

09 Innkomne forslag
Det var ingen innkomne forslag.

10 Eventuelt – Vedtak økt husleie
Det var ingen innkomne saker. Men under eventuelt ble det mye snakk om vedlikehold og utskiftninger. Det dreier seg i det vesentlige om tak, lekkasjer og soilrør. Styret følger nøye med på utviklingen av takene i nummer 8, og nummer 10. Det er bare et tidsspørsmål før det må gjøres noe her. Det er gjort mindre utbedringer, men det er fortsatt store utfordringer. Styret skal i 2025 utarbeide en vedlikeholdsplan, hvor større og nødvendige utbedringer skal planlegges. Det planlegges også bytte av belegg i oppgangene, og mailing. Det vil komme mer informasjon etter hvert.

I forlengelse av denne diskusjonen kom det et konkret forslag om å heve husleien med kr. 500 per måned fra og med juli måned. Det var enighet om at dette er en administrativ endring som ikke krevet varsel i forkant. Med 12 mot 3 stemmer, ble det vedtatt å heve husleien som foreslått.

Tønsberg, 2025 06 16

Sidsel Helene Bjørge-Olsen

Sidsel Helene Bjørge-Olsen

Sven Otto Rørmcke
referent

Unni Mortvedt

Unni Mortvedt

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



VEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 - 10

Av 08 / 85 med endringer vedtatt i sameiermøte 01.11.05 samt årsmøte 23.03.2010, 16.03.2015 og 05.04.16, 28.02.2019 og 07.04.2022 samt ekstraordinært årsmøte 16.06.2022 (oppdatert § 7).

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Boligsameiet Halfdan Wilhelmsens allé 6-8-10, og har gårdsnummer 1009 og bruksnummer 332 i Tønsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. april 1983.

Sameiet består av 19 boligseksjoner.

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

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

Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder de samme forholdstall.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameiere, jfr. dog § 9.

2
Formål

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, derunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art og for øvrig alt som dette er forbundet med, derunder også vedlikehold og fornyelse av fellesanlegg.

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



§ 3
Styret – Administrasjon

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formann og et styremedlem i fellesskap.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

§ 4
Årsmøte

Det skal hvert år innen utgangen av juni måned avholdes årsmøte med forutgående skriftlig innkalling med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes dersom styret eller minst 2 av seksjonseierne framsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkallingsfrist for slike møter er den samme som ved ordinært årsmøte, Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

På årsmøtet har hver seksjonseier stemmer tilsvarende sameierbrøken. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig etter skriftlig og datert fullmakt.

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

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort



økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

På årsmøtet skal følgende saker behandles :

1. Styrets eventuelle årsberetning og revidert regnskap
2. Forslag til budsjett for neste år
3. Valg av styre, vara - medlemmer og revisor samt fastsettelse av godtgjøring til disse.
4. Andre saker som måtte være satt opp i møteinnkallingen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet bes være styret i hende innen 1.april



§ 5
Rådighetsrett, omsetning m.v.
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Salg eller utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre for godkjenning. Unntatt er utleie av et enkelt rom av boligen (hybel). Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Fellesbodene disponeres av sameierne i fellesskap, etter de retningslinjer som styret fastsetter.

For bruken av seksjonene (leilighetene) m.v., er den enkelte seksjonseier forpliktet til å følge de ordensregler som vedtas for sameiet, og ellers de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Utvendige arrangement på bygningene, fasadeendring, endring av tak etc. er ikke tillatt.

Melding om salg og utleie – Gebyr ved salg og utleie :

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

Utleier plikter å informere styret min. 1 uke før innflytting av ny leietager samt besørge for skilting av postkasse og skilt til ringeklokke slik at dette blir ensartet øvrige skilt.
Hvis dette ikke er utført innen 3 uker etter innflyttingsdato, vil sameiet sørge for dette på seksjonseiers regning.



§ 6
Garasjeplasser

Som angitt i fordelingslisten, er alle seksjoner tillagt bruksrett til garasjeplass for 1 (en) bil i felles garasjeanlegg i byggets underetasje. Det finnes ingen felles plasser beregnet på gjesteparkering.

Garasjeplasser kan ikke skilles fra eierseksjonene. Derimot kan bruksretten ved midlertidige avtaler overføres til andre sameiere så lenge vedkommende har fast bopel på eiendommen. Garasjeplasser i kjelleren kan kun utleies til beboere i sameiet, ikke til eksterne leietagere.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det. Det må settes opp egne godkjente strømmålere i garasjen, slik at strømregningen på dette belastes hver enkelt eier.

Tønsberg kommune har rett til, for sitt byggeprosjekt på eiendommen Kong Halvdansgate 5, gnr. 9, bnr. 334 m.fl. i Tønsberg, etter nærmere avtale, å benytte denne eiendommens garasjenedkjørsel som adkomst til sin garasjehall i det nye byggets underetasje.



§ 7
Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmer
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører, både inn- og utvendig
 - j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Felles oppganger skal rengjøres og vedlikeholdes av de som bruker disse, derunder også inngangsparti, med mindre annet fastsettes av styret.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i konflikt med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere. Utvendige tiltak på bygningene er ikke tillatt uten forutgående skriftlig godkjenning av styret.

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



- Ved oppussing/renovering/salg må følgende punkter overholdes:
- a. Det kreves varsel om renhold, støy og varighet.
 - b. Meldeplikt til berørte og styret (skriftlig)
 - c. Daglig rengjøring
 - d. Stor søppel må selv fraktes vekk. Hvis dette ikke gjøres vil det bli gjort på eier av leilighetens regning.
 - e. Arbeid bør legges til arbeidstid kl.07.00 – 20.00 (hverdager) og kl. 08.00 - 20.00 (helg).
 - f. Håndverkere og lignende med lang oppholdstid må parkere på Kong Oscars gate (parkeringsbevis fås gratis på Midtløkken).
 - g. Ved visning, innflytting og utflytting bør det besørges rengjøring umiddelbart.
 - h. Skader påført bygningsmassen (dører og oppganger) må utbedres på egen regning.

Sameiet skal holde utvendige og øvrige innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Snømåking, sandstrøing m.v., bekostes av sameiet.

Om nødvendig har styret rett og plikt til å påse at disse bestemmelsene etterkommes og med bindende virkning fordele utgiftene mellom de berørte.

Alt vedlikehold og fornyelse, med utgifter knyttet til fellesanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet, for hele eiendommens bevarelse og utseende og under hensyn til de enkelte sameieres bruksrettigheter.

§ 8 Fellesutgifter

Fellesutgifter av enhver art, derunder kommunale avgifter, forsikringspremie av alle bygninger og anlegg, vedlikeholdsutgifter, eventuell godtgjørelse til forretningsfører, revisor og vaktmester, dekkes av seksjonseierne og fordeles etter sameierbrøken. I årsbudsjettet skal det hensyntas fondsopplegg til sikring av uforutsette og ekstraordinære utgifter. Til dekning av fellesutgiftene skal det

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



forskuddsvis hvert kvartal innbetales et à-konto beløp til sameiet, som bygger på budsjettet.

Sameiets styre kan med 14 dagers varsel kreve ekstraordinære innbetalinger etter behov.

Dersom beboere har eller installerer kjøleskap/fryser eller annet strømbrukende i bodene, vil de måtte betale et ekstra gebyr på 250 kr i året. Dersom beboere skaffer seg el-biler må de sette opp egne godkjente strømmålere i garasjen, slik at strømregningen på dette belastes hver enkelt eier.

§ 9 Panterett

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

I tillegg har sameiet en tinglyst sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon, stor kr. 10.000,- (kroner titusen 00/100). Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervsum for seksjonen og skal ikke ha opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakst, avholdt av godkjent takstmann.

Sameierne vedtar forpliktelse til å medvirke til oppskriving og tinglysing av den foran nevnte panterett i samsvar med Konsumprisindeksen eller tilsvarende indeks som måtte avløse denne, hvert 10. år, første gang den 01.01.94. Basis er Konsumprisindeksen pr. 01.01.84.

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



§ 9a Mislighold

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

Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



§ 10

Vedtekstendringer, eierskifte, fond m.v.

Endringer av disse vedtektene krever tilslutning av minst 2/3 deler av de avgitte stemmer.

Seksjonseierne er kjent med og vedtar innholdet av det dokument som omhandler eiendommens oppstykking i eierseksjoner. Ved eierskifte skal *alltid vedtektene tiltres av ny seksjonseier!*

Fond som er opparbeidet i sameiet, kan ikke kreves utbetalt – verken i eiertiden eller når salg finner sted.

§ 11

Om forståelse av vedtektene m.v.

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



Husordensreglene

For

Boligsameiet Halfdan Wilhelmsens allè 6, 8 og 10, Tønsberg

Det er en forutsetning at alle erkjenner sitt ansvar for å ta de hensyn som naturlig følger av den foreliggende boligform slik at den nærmeste nabo eller øvrige sameiere ikke unødig blir forstyrret.

1. Trapper, fellesrom og arealer må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. I trapper og garasje er barns lek forbudt.
2. Bestemmelser og rengjøring av fellesarealer samt garasje følger av vaktmesterinstruks. Trappeoppganger rengjøres ukentlig. Hver etasje vasker ned til neste etasje. 1.etasje vasker ut. Mellomleiligheten i nr. 6 vasker kjellernedgangen annen hver uke.
3. Kjøretøy skal parkeres i garasje på anviste plasser. Garasjeporten skal alltid være låst.
4. I trappeoppganger er det forbudt å sette fra seg barnevogner, ski, sykler el. lign. Til oppbevaring av dette skal bodene benyttes. Sykler oppbevares i fellesbod der varmvannstankene står.
5. Dører til garasjehallen, underetasje, samt alle felles inngangsdører skal alltid holdes låst.
6. Kun husholdningsavfall skal tømmes i søppelcontainerene. Avfallet må pakkes inn og knyttes for. Annet avfall må hver enkelt sørge for å få kjørt bort, eventuelt gjøre avtale med renholdsverket om bortkjøring.
7. Det er ikke tillatt å riste eller banke matter og tepper fra vinduer eller balkonger. Tøy bør ikke tørkes ute på søn- eller helligdager. Eventuell risting av sengetøy og lignende ristes fra soveromsvinduer.
8. Enhver plikter å bruke bodene på en slik måte at skade ikke påføres eiendommen eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter skal skje på betryggende måte.
9. Plakater og oppslag kan kun settes opp etter innhentet tillatelse fra styret eller den styret bemyndiger. Unntatt gjelder meddelelser til beboerne som settes opp av vaktmester på eventuell oppslagstavle. Postkassen på stativet som tilhører sameiet kan benyttes til beskjeder m.m. til styret og vaktmester.
10. For vedlikehold av antenneanlegget er det tilknyttet et spesialfirma. Ved eventuelle feil ved TV-eller radiosignaler eller feil på antenneanlegget på annen måte, skal vaktmesteren straks underrettes.
11. Beboerne plikter å verne om fellesanlegget, grøntanlegget og de senere innretninger som i fellesskap anbringes på eiendommen. Oppdages det skade på

BOLIGSAMEIET HALFDAN WILHELMSSENS ALLÈ 6 – 8 – 10



noe av det som vedkommer sameiet, skal vaktmesteren eller en av styrets medlemmer straks varsles.

12. Boning av gulver og trappeoppganger foretas etter nærmere instruks og avtale.

13. Merking av postkasse og dørklokke :

Postkasser og ringeklokker er en del av bygningsmassen. Merkingen skal være helt ensartet, og den enkelte kan ikke selv bestemme hvordan postkasse og ringeklokke skal merkes.

Merking av postkasse og ringeklokke skal utføres av vaktmester, eller av en person utpekt av styret. Den som har ansvar for postkasser og ringeklokken kan foreta kortvarig, midlertidig merking mens permanente skilt er i bestilling.

Postkassene kan merkes med nei til reklame, men det skal skje ensartet med Postens merkelapp.

Beboer som merker postkasse eller ringeklokken slik at de blir skadet, kan bli økonomisk ansvarlig for å rette opp skaden.

Ved tap av postkassenøkkel, må låsesmed kontaktes. Det er ikke tillatt å bryte opp postkassen. Beboer som bryter opp postkasse, kan pålegges å erstatte skaden.

Mvh

Styret i

Sameiet Halfdan Wilhelmsens allè 6, 8 og 10, Tønsberg.

Regnskap

	Budsjett 2024	Resultat 2024	Budsjett 2025
Inntekt			
Husleie inkt kjellerbod	kr 1,143,000	kr 1,143,000	kr 1,143,000
Andre inntekter	kr -	kr 4,000	kr -
Sum inntekter	kr 1,143,000	kr 1,147,000	kr 1,143,000
Kostnader			
Styrehonorar	-kr 20,000	-kr 20,000	kr 25,000
Strøm	-kr 80,000	-kr 92,637	-kr 100,000
Telenor TV/Internett	-kr 190,000	-kr 135,910	-kr 140,000
Forsikringer	-kr 90,980	-kr 88,054	-kr 90,000
Vedlikehold	-kr 400,000	-kr 295,954	-kr 250,000
Vaktmester	-kr 60,000	-kr 95,482	-kr 60,000
Anskaffelser	-kr 2,500	-kr 24,732	-kr 50,000
Omkostninger	-kr 8,250	-kr 8,017	-kr 5,000
Datasystemer	-kr 3,525	-kr 3,735	-kr 4,000
Sum kostnader	-kr 855,255	-kr 764,522	-kr 674,000
Finansielle poster			
Renteinntekter	kr 12,000	kr 28,678	kr 25,000
Renter lån	-kr 280,000	-kr 276,272	-kr 280,000
Sum finansielle poster	-kr 268,000	-kr 247,594	-kr 255,000
Resultat	kr 19,745	kr 134,884	kr 214,000
Balanse per 31.12.2024			
Driftskonto		kr 113,281	
Langtidskonto		kr 840,645	
Lån		-kr 3,539,961	
Sum balanse		-kr 2,586,036	

Informasjon om lån

Annuitet 20 år, innfries med dagen nedbetalingsplan mars 2043

Renten er 7,7%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet 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 byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring 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 boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

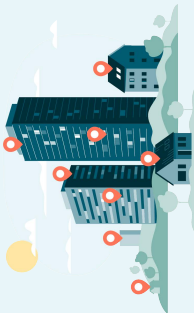
Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig 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 feks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

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)

