Kjærlighetsstien 22B

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

30

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter

Kjærlighetsstien 22B

Prisantydning	4 590 000
Omkostninger	135 740
Totalpris	4 725 740
Bruksareal	114,0 m²
BRA-I	96,0 m²
BRA-E	18,0 m²
TBA	22,0
Soverom	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Tomteareal	822 m²
Byggeår	1900

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Kjærlighetsstien 22B rett ved sentrum!

En koselig og skjermet bolig med nydelig fasade og interiør! Opprinnelig en eldre enebolig som ble helrenovert i perioden 1999-2003 med ny kledning, etterisolering, tak, gulv i 1. etg. og vinduer. Stilren og moderne kjøkkeninnredning i hvit høyglans (2010). Alt av integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenet ligger i forbindelse med stor spiseplass og danner sammen en naturlig kjerne i boligen. Åpent til romslig stue med peis og doble glassdører ut mot stor terrasseplatting (2012) og en koselig, skjermet hage. Totalrenovert bad i 2. etasje (desember 2017). El.-anlegget er oppgradert med nytt sikringsskap, automatsikringer og jordfeilbryter på hver sikring (2011). Det ble satt inn ny AMS-strømmåler i 2018 og overspenningsvern i 2021. Ny terrassedør, piperør og lader for el-bil i 2021. Helt ny varmepumpe og inngangsdør med elektronisk lås (2025). LED-spotter på kjøkken/spisestue og i 2. etasjens gang. Boligen fremstår som moderne men full av klassiske detaljer. Et innbydende hjem som kan appellere til de fleste!























































Beliggenhet

Nydelig villastrøk og et meget attraktivt boligområde!
Rolig beliggenhet tett på Tønsberg sentrum med gangavstand til så og si alt av byens fasiliteter. Sykehuset og jernbanestasjonen ligger i gangavstand fra eiendommen. Perfekt for ansatte på sykehuset eller pendlere med direkte tog til Nationaltheatret. Nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, Kilen handelspark og et godt utvalg av servicetilbud. Det er blant annet nærhet til Fresh treningssenter med lange åpningstider. Tønsberg sentrum er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, i tillegg til et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer. Slottsfjellet er ca. 10 minutter unna boligen og byr på attraktive kulturminner, fine turområder og flott, vidstrakt utsikt. Det er også kort vei til alt av servicefunksjoner som frisør, kjøpesenter, nisjebutikker, bibliotek, flere museer, lekeplasser og spesielt svømmehallen som ligger et par steinkast unna. I nærområdet er fine rekreasjonsmuligheter som for eksempel i Frodeåsen, sommer som vinter. Det er lysløype på ca. 3 km og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid.

Velkommen til hyggelig visning!

Kjærlighetsstien 22B

Nabolaget Træleborg - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Fagertun Linje 114	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 145 elever, 8 klasser	18 min 1.4 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	6 min 2.5 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	18 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

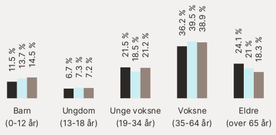
Kjærlighetsstien 28	2 min
Zeiner	7 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Træleborg	893	512
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	0 min 0 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	10 min 0.8 km
Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Oseberg Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra St. Olavsgate PostNord	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 89/100

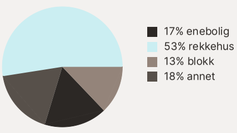
Gateparkering
Lett 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Træleborg skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Stoltenberggate Balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Tønsberg	4 min
Spenst Tønsberg	10 min

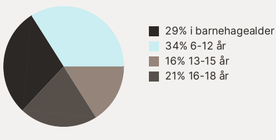
Boligmasse



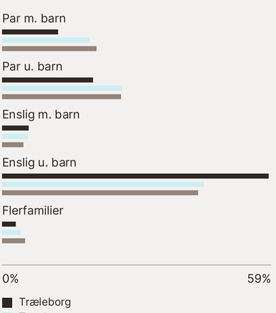
Varer/Tjenester

Farmandstredet	12 min
Vitusapotek Farmandstredet	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

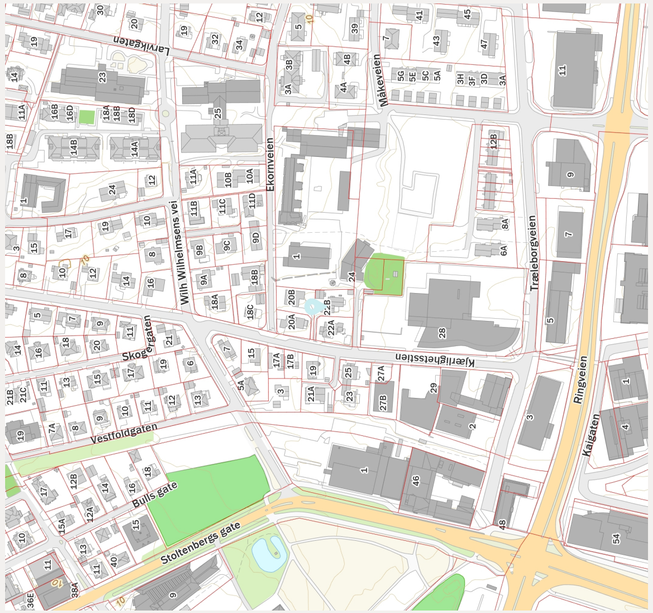


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsatte er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan tilsvarende kvaliteter vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020





Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig inneholder:
1. etasje: Entrè/gang med garderobeskap og trapp opp til 2. etasje, separat toalett med servant og med kott, stilrent og tidsriktig kjøkken med åpen løsning til stor spiseplass, stue med tøff vedovn og utgang til terrassen og hagen via doble glassdører.
2. etasje: Loftstue, 3 soverom hvorav det ene har skyvedørsgarderobe, dusjbad/wc med servant og opplegg for vaskemaskin.
Kjeller: Nedgang fra utsiden.

Halvpart av felles dobbel garasje. Det er også plass til å parkere biler på gårdsplassen med 1 parkeringsplass foran garasjen og 1 parkeringsplass på grusplass ved siden av huset.
Det er installert Easee el-billader.

Rominndeling i boligen som megler har hensyntatt vises i tilstandsrapport og tinglyst seksjonering som er vedlagt i salgsoppgaven.

BRA 114,0 m²

BRA-I 96,0 m²

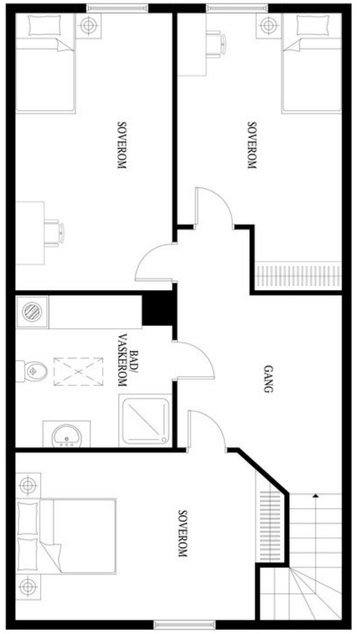
BRA-E 18,0 m²

TBA 22,0 m²

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 114,0 m²

- BRA-i: 96,0 m²
- BRA-e: 18,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m²

Halvpart av tomannsbolig
BRA: 96 m²

1. etasje:
BRA-i: 48 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, toalettrom, kjøkken og stue.
TBA: 22 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 48 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, 3 soverom og bad.

Halvpart av garasje
BRA: 18 m²

1. etasje:
BRA-e: 18 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.

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 02.02.2026. 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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Adkomst
Kjør Nedre Langgate mot Kilen og over det store lyskrysset. Ta til venstre i påfølgende lyskryss. Ta så første vei til venstre igjen. Kjærlighetsstien går deretter til høyre. Eiendommen ligger inn en stikkvei til høyre, i andre husrekke.

Se forøvrig vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Halvpart av felles dobbel garasje med hver sin adskilte garasjeplass og loftsetasje.
Det er også plass til å parkere biler på gårdsplassen med 1 parkeringsplass foran garasjen og 1 parkeringsplass på grusplass ved siden av huset.

Det er installert Easee el-billader 32A (7kW) på hjørnet av huset medfølger i handelen.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Byggemåte
Boligen er en halvpart av tomannsbolig som går over to etasjer. Bygningen er opprinnelig fra ca. 1900, men er modernisert i nyere tid. Boligen disponerer også halvpart av garasje på eiendommen. 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.
Ytterdører i tre med 3-lags glass.

Innvendig
Gulv: Fliser, malt furuplank og laminat. Vegger: Panel og malt strie. Himlinger: Panel og himlingsplater.

Våtrom
Badet er fra 2017 og inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken
Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom med fliser på gulv og panel på øvrige overflater. Rommet inneholder servantmøbel og toalett.

Tekniske installasjoner
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen. Vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast og noe støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

Halvpart av garasje
Byggeår 2004.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 11 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløp.

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

- Toalett i 1. etasje er ikke godt festet i gulvet og det renner tidvis litt fra sisternen ned i toalettet.
- I 2017 er det utført arbeid av faglært ved Energitec. Full rehabilitering av bad i 2. etasje, under forrige eier.
- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggergutta. Installert hånddusj med temp.-justering ut fra servant på badet i 2. etasje.
- Fukt i tidligere terrassedør (utbedret). Fuktmerker fra kondensvann fra pipe, som nevnt i forrige tilstandsrapport, er uendret (men pipe utbedret).
- I 2025 er det utført arbeid av ufaglært. Malt husets fasade i hvitt (fra grått), og fornyet fuger. Startet i 2022, avsluttet 2025.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært. Under forrige eier: Byttet vannbrett over terrassedør, ifølge forrige eier av faglært håndtverker. Vet ikke hvilket firma som utførte jobben.
- I 2020 er det utført arbeid av ufaglært. Byttet terrassedør i 2020, ikke tegn på fukt omkring døren. Fornyet fuger rundt vannbrettet i 2022.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Optimera. Montert ny inngangsdør, utført av Bygg og rehabtjenester AS i regi Optimera (Montér).
- I 2025 er det utført arbeid av ufaglært. Byttet vannbord på takets vindski og montert beslag.
- I 2000 er det utført arbeid av ufaglært. Tidligere eier gjorde arbeid i perioden 1999-2023 som inkluderte etterisolering og ny kledning, lagt om yttertak, byttet vinduer og dører. Usikkert om det ble gjort av faglærte.
- Har kommet litt vann opp av sluket i kjelleren på ekstreme regndager. Ingen kjente fuktskade.
- I 2017 er det utført arbeid av faglært ved Petter Zetlitz AS. Forrige eier fikk utbedret drenering i kjelleren. Henviser til forrige tilstandsrapport og egenerklæring.
- I 2021 er det utført arbeid ved faglært ved Bluetec AS. Installert Easee el-billader, og lagt til 32A kurs, Equalizer og overspenningsvern.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Xpert Installasjon AS. Montert pendel i trapp, byttet 3 stk. downlights og dimmer i gang 2. etasje. Fjernet lys under kjøkkenskap, avsluttes i bokser. Byttet lampe i tak, lagt opp til vegglampe og montert bryter for denne på WC i 1. etasje.
- Eiendommen har avløpskum og septiktank.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Varme og kjølesystemer AS. Installert ny varmepumpe.
- I 2017 er det utført arbeid av faglært ved Energitec AS. Nytt avtrekk fra bad i 2. etasje i forbindelse med totalrenovering av forrige eier.
- Det er eldre sprekker i gråsteinsmurene, som nevnt i forrige tilstandsrapport. Sprekker i enkelte fliser i yttergang.
- Det har vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe. Fjernet og tettet ubenyttet røykrør i kjelleren (tidligere avvik) og satt inn piperør i stål. Arbeidet ble gjort av Vestfold peis og pipe AS, med dokumentasjon.
- Har fått en og annen gnager inn, fanget i felle. Montert musesikring rundt grunnmuren i 2025, ingen tilfeller etter det. Noen sølvkre/skjeggkre.
- Råte i tidligere terrassedør. Utbedret og kontrollert for fukt i 2020.
- Er varslet fra kommunen om planinitiativ i Stoltenberggate 46 m.fl.
- Montert elektrisk avfukter med hygrostat (Arida Pro S12) i kjelleren etter innflytting, som preventivt tiltak. Liten skade i hjørnet av komfyrens platetopp, og stekeovnens over-/undervarme fungerer dårlig. Vindu på kjøkkenet ser ut til å muligens være punktert.
- Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
- 2017: Totalrenovert bad og satt inn takvindu - faglært arbeid av Energitec med dokumentasjon (forrige eier, ligger i boligmappa).
- Sommer 2020: Ny terrasse dør - utført som egeninnsats med faglært medhjelper.
- Sommer 2020: Installert luftavfukter i kjelleren - utført som egeninnsats.
- Høst 2020: Satt inn piperør og fjernet ubenyttet røykrør i kjelleren - faglært arbeid av VPP, med dokumentasjon (ligger i boligmappa).
- Høst 2020: Malt 2 soverom og garderobedører i 2. etasje - utført som egeninnsats.
- 2020: Fjernet gjerde mellom hage og gårdsplass - utført som egeninnsats.
- 2021: Malt toalettrom i 1. etasje - utført som egeninnsats.
- 2021: Avmontert vindussprosser - Sprossene er tatt vare på og medfølger huset.
- August 2021: Montert el-billader Equalizer, ny kurs og overspenningsvern - utført av Bluetec AS med dokumentasjon (ligger i boligmappa).
- 2021-2022: Satt opp spotteskinner i stua i 1. etasje - egeninnsats (tilkoblet stikkontakt).
- 2022: Montert oppbevaring (veggskap) på soverom/tv-stue i 2. etasje - utført som egeninnsats.
- 2022: Ny armatur kjøkkenvask og montert håndduse på bad i 2. etasje - Faglært arbeid utført av Rørlegger gutta AS med dokumentasjon (ligger i boligmappa).
- 2023: Fornyet tetteliser på enkelte vinduer - utført som egeninnsats.
- 2023: Fornyet alle utvendige fuger i kledningen (mot vannbrett osv.) - utført som egeninnsats.
- 2023-2025: Malt huset utvendig - utført som egeninnsats og bistand av Vasker Hvitt AS.
- Mai 2024: Elektrikerarbeid - Montert pendel i trapp, byttet 3 stk. downlights med dimmer i gang 2. etasje, fjernet lys under kjøkkenskap (avsluttes i bokser), nye lamper på toalett i 1. etasje - Utført av Xpert installasjon AS med dokumentasjon (ligger i boligmappa).
- 2024-2025: Byttet vannbord og montert beslag på husets og garasjens tak - egeninnsats (garasje utført av nabo).
- Høst 2025: Ny oppvaskmaskin.
- Høst 2025: Ny varmepumpe - utført av Varme og kjølesystemer AS med dokumentasjon (ligger i boligmappa).
- Høst 2025: Montert musesikring rundt grunnmuren - utført som egeninnsats etter råd fra firma.
- Jul 2025: Ny inngangsdør - montert av Bygg og rehabtjenester AS for Optimera med dokumentasjon/faktura fra Optimera (ligger i boligmappa).
- Etter tilsyn skal følgende gjøres: Montere ekstra tettelister på loftsluke og tette sprekk i taket ved siden av.
- I 2023 var lekkasje ut på kjøkkengulvet fra oppvaskmaskinen. Det ble tørket og luftet godt ut etter lekkasjen, ikke hatt problemer i etterkant utenom én liten bulk i gulvplate. Sjekket av tilsynsperson som ikke fant noen fuktproblemer.

Selger opplyser om følgende som ikke fungerer/feil:

- Liten skade i hjørnet av platetoppen på kjøkkenet, over- og undervarme fungerer dårlig så ovnen brukes i dag kun med varmluft.
- Varmepumpens termostat er 1-2 grader feil - som ifølge leverandøren er "innenfor akseptabelt avvik".
- Vinduet på det ene soverommet (barnerommet) kan være litt hardt å åpne.

Selger opplyser om følgende tekniske installasjoner:

- Arida S12 sorpsjonsavfukter (luftavfukter) montert i kjelleren.
- Elektronisk lås på inngangsdør (Heimgard), uten forpliktelser som abonnement.
- Markiser over vinduer i stue og spisestue, utvendige solskjermer på TV-stue og barnerom i 2. etasje.
- Verisure alarm-system med videokamera montert over terrasse.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 20.02.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven

Tomt
Denne tomten er eiet fellestomt 822,00 kvm.

Andel av 822 kvm, hvorav denne disponerer egen hagedel i henhold til tinglyst seksjonering.
Nydelig, oaselignende hage. Helt inngjerdet med tett og fin hekk rundt hagen. Hagen er anlagt med plen og med en tornefri bjørnebærbusk (plantet 2024). Det er også plantet et ferskentre midt på plenen, som har fått noen frukt hvert år. Fra det gamle hyllebærtreet, som står i hjørne av hagen, kan man lage deilig hyllesaft. Ellers nydelige rosebusker av den gode gamle sorten. Stor terrasseplatting med utgang direkte fra stuen. Her kan man sitte i svært solrike og helt usjenerte omgivelser uten innsyn fra ytre omgivelser. Innkjørselen er asfaltert og gårdsplassen/gårdsrommet er belagt med fin belegningsstein.

Garasjen er oppført i og noe over tomtegrensen mot naboeiendommen i Kjærlighetsstien 20B og Ekornveien 1.
Pergola på Kjærlighetsstien 22C er oppført i tomtegrensen mot naboeiendommens adkomstvei i Kjærlighetsstien 24.
Halve bredden av innkjørsel eies av Kjærlighetsstien 20B.

Ferdigattest/brukstillatelse
I følge kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest fasadeforandring og diverse reparasjonsarbeider datert 04.10.1961.
Det foreligger melding om ferdig byggearbeid for innredning av WC og dusjrom datert 01.10.1962.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 02.03.1987.
Det foreligger ferdigattest tomannsbolig datert 08.09.2010.
Det foreligger ferdigattest rehabilitering av pipe datert 18.01.2022.

Ferdigattest fasadeforandring og diverse reparasjonsarbeider datert 04.10.1961,
ferdigattest tomannsbolig datert 08.09.2010 og ferdigattest rehabilitering av pipe datert 18.01.2022 er vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunen opplyser:

- Byggeår/tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra bolig ble bygget er ikke i arkiv.
- Gjerde/støyskjerm 2005.

Det foreligger godkjente bygningstegninger fasadeforandringer og diverse reparasjonsarbeider 1961.
Det foreligger godkjente bygningstegninger garasje 1985.
Det foreligger godkjente bygningstegninger tilbygg del av vertikaldelt tomannsbolig 2003.
Det foreligger godkjente bygningstegninger dobbelgarasje 2004.
Det foreligger godkjente bygningstegninger støyskjerm 2005.

Godkjente bygningstegninger fasadeforandringer og diverse reparasjonsarbeider 1961,
godkjente bygningstegninger tilbygg del av vertikaldelt tomannsbolig 2003,
godkjente bygningstegninger dobbelgarasje 2004 og godkjente bygningstegninger støyskjerm 2005 er vedlagt i salgsoppgaven.

Megler er ikke forelagt godkjent plantegninger med rominndelinger for 2. etasje eller tegning tegning for etablering av WC-rom i 1. etasje, dokumentasjon for tiltak gjeldende innsetting av takvindu eller dokumentasjon for pergola på Kjærlighetsstien 22C. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er innmeldt/byggemeldt, og/eller samsvarer med det som er innmeldt/byggemeldt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Rominndeling i boligen som megler har hensyntatt vises i tilstandsrapport og tinglyst seksjonering som er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie
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
Selger opplyser boligen er oppvarmet med:
Panelovner på kjøkkenet, i gang 2. etasje og på TV-stue/soverom i 2. etasje, varmepumpe i stue samt ildsted i stue.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var15 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Selger opplyser at ubenyttet røykrør i kjelleren fjernet og tettet, samt det er satt inn piperør i stål. Arbeidet ble gjort høst 2020 av Vestfold peis og pipe AS, med dokumentasjon.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 05.05.2023. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 05.05.2023. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Tekniske installasjoner og VVS
Det er installert system for automatisk lekkasjestopp (Viwa Watersafe, 2017), med følere på kjøkkenet og på badet i 2. etg. Terminal for gjenåpning av vannet er på kjøkkenet. I tillegg har leiligheten hovedstoppekran på gårdsplassen.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 590 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
114 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 725 740,- 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.

Kommunale avgifter
Kr. 21 111,- for 2026.
Kommunale avgifter dekker vann, avløp, tilsyn og feiing, samt renovasjon.

Eiendommen har avløpskum hvor kloakk går til septiktank som må tømmes. Selger opplyser septiktank er sist tømt januar 2026. Om septiktank er registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning pt. ved Altibox fiberbredbånd fra Viken Fiber, 500/500, utgjør kr. 1 399,- pr. mnd. Selger opplyser at fra 30.04.2026 er det inngått avtale med Telenor om trekking av fiber til huset og 1 års billig abonnement i etterkant med 500/500 som utgjør kr. 899,- pr. mnd. Alt utstyr inkludert. Kjøper kan velge å ta over abonnementet eller ikke.
- Verisure alarm-system med videokamera montert over terrasse - inkludert Arlo kamera montert mot hagen. Systemet medfølger uten abonnementet, men kjøpe kan velge å etablere abonnement og kostnad kommer i tillegg. Om ikke kjøper etablerer abonnement blir systemet demontert gratis av Verisure.

- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet felles vann-/kloakkledninger samt om felles adkomstvei/innkjørsel som, jf. servitutt tinglyst 23.07.1963 med dagboknr. 2109 og servitutt tinglyst 20.03.2003 med dagboknr. 3438 om som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Evt. bygnings-/innboforsikring for bolig og halvpart av garasje kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/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.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 858 171,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 434 866,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet
- Sameiet består av 2 seksjoner og den aktuelle seksjonen (seksjonsnr. 1) har sameiebrøk 9/20.
- Ingen formelle forpliktelser, men et felles samarbeid med Kjærlighetsstien 22C. Gressklipping ved postkassestativet utføres når gressklipping av egen hagedel. Maling av mur bak postkassestativet utføres annethvert år (før 17. mai). Videre er det felles ansvar for snømåking og rydding av gårdsplass og oppkjørsel. Garasjen mangler ny maling på to yttervegger (nord og øst vegg), og ansvaret tilfaller den aktuelle seksjonen (seksjonsnr. 1).
- Sameiet er ett lite og uformelt sameie uten etablert styre, regnskap/forretningsførsel, vedtekter og felleskostnader.
- Utgifter/kostnader til for eksempel eventuelle vedlikehold, reparasjoner, brøyting/vedlikehold av felles innkjørsel mv. fordeles normalt etter sameiebrøken i sameiet.
- Boligen er del av eierseksjonssameie bestående av 2 seksjoner og sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 90355432.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, samt ras- og skredfare.
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Selger opplyser om varsel fra kommunen om planinitiativ i Stoltenberggate 46 m.fl.

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
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune.

Det er private stikkledninger for vann - og avløpsanlegg fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet. Videre opplyser kommunen det er privat septikanlegg. Eiendommen har avløpskum hvor kloakk går til septiktank som må tømmes.
Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

Megler er ikke forelagt dokumentasjon tilknyttet septiktanken og er derfor ikke kjent med dens dens alder, tilstand eller beliggenhet. Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Se forøvrig oversiktskart med VA, servitutt tinglyst 23.07.1963 med dagboknr. 2109 og servitutt tinglyst 20.03.2003 med dagboknr. 3438 om felles vann-/kloakkledninger samt om felles adkomstvei/innkjørsel som deles med nabo i gnr. 1006 bnr. 176 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutt/heftelse som følger eiendommen:
- Bestemmelse om vei, tinglyst 23.07.1963, dagboknr. 2109, rettighetshaver gnr. 1006 bnr. 176 - gjelder: Eier av Kjærlighetsstien 20B har full bruksrett til innkjørselen på Kjærlighetsstien 22B, samt rett til tilkobling på vann - og kloakkledning. Likeledes gis Kjærlighetsstien 22B full bruksrett til innkjørselsveien på eiendommen Kjærlighetsstien 20B. Eiendommene i Kjærlighetsstien 20B og 22B har felles innkjørselsvei, og felles stikkledning for vann- og kloakkledning frem til hovedkloakkledning og hovedvannledning i Kjærlighetsstien. Fremtidige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider vedkommende innkjørslesveien og stikkledningene for vann og kloakk, skal bekostes med en halvpart på hver av eierne av angjeldende eiendommer. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Diverse påtegning, tinglyst 20.03.2003, dagboknr. 3438 - gjelder: Hjemmelshavere av gbnr. 1006/175 og 1006/176 erklærer at felles adkomst til eiendommene fra Kjærlighetsstien kan benyttes av ytterligere en boenhet tilliggende hver av eiendommene, i forbindelse med fradeling eventuell seksjonering av eksisterende eiendommer. Eventuelle nye boenheter deltar i felles vedlikeholdsplikt. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Seksjonering, tinglyst 23.09.2004, dagboknr. 13696 - gjelder: opprettet seksjoner, snr. 1, formål bolig, sameiebrøk 45/100. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende servitutter/rettigheter på gnr. 1006 bnr. 176 som følger eiendommen ved salg:
- Bestemmelse om veg, tinglyst 23.07.1963, dagboknr. 2109 - gjelder: Eier av Kjærlighetsstien 20B har full bruksrett til innkjørselen på Kjærlighetsstien 22B, samt rett til tilkobling på vann - og kloakkledning. Likeledes gis Kjærlighetsstien 22B full bruksrett til innkjørselsveien på eiendommen Kjærlighetsstien 20B. Eiendommene i Kjærlighetsstien 20B og 22B har felles innkjørselsvei, og felles stikkledning for vann- og kloakkledning frem til hovedkloakkledning og hovedvannledning i Kjærlighetsstien. Fremtidige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider vedkommende innkjørslesveien og stikkledningene for vann og kloakk, skal bekostes med en halvpart på hver av eierne av angjeldende eiendommer. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Diverse påtegning, tinglyst 20.03.2003, dagboknr. 3438 - gjelder: Hjemmelshavere av gbnr. 1006/175 og 1006/176 erklærer at felles adkomst til eiendommene fra Kjærlighetsstien kan benyttes av ytterligere en boenhet tilliggende hver av eiendommene, i forbindelse med fradeling eventuell seksjonering av eksisterende eiendommer. Eventuelle nye boenheter deltar i felles vedlikeholdsplikt. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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.

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:
Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
Teakreol i stue.

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, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 eigedom (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 Daniel Ihlen Søndergaard og
Henny F. E. Søndergaard.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Kjærlighetsstien 22B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1006, bnr. 175, snr. 1 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 9/20.

Vårt oppdragsnummer er 28260017.

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. 45 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. 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
05.03.2026

Tekniske dokumenter

BAKKE SØRVIK PARTNERS

Gjensidige

Egenerklæring

Kjærlighetsstien 22B, 3112 TØNSBERG **28 Feb 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kjærlighetsstien 22B

Postadresse
Kjærlighetsstien 22B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?
☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
August 2020

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.
Siden kjøpet.

Informasjon om eksisterende husforsikring
Gjensidige Forsikring ASA-49, 90355432

Informasjon om selger

Selger
Søndergaard, Daniel Ihlen

Selger
Søndergaard, Henny Fredrikke

Forbehold

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

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

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

Beskriv feilen og omfanget
Toalett i 1.etg er ikke godt festet i gulvet og det renner tidvis litt fra sisternen ned i toalettet.

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**
Full rehabilitering av bad i 2. etasje, under forrige eier.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Energitec

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert håndtaxj med temp.-justering ut fra servant på badet i 2. etasje.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørleggergutta

2.2.6 **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

Beskriv feilen og omfanget
Fukt i tidligere terrassedør (utbedret).
Fuktmerker fra kondensvann fra pipe, som nevnt i forrige tilstandsrapport, er uendret (men pipe utbedret).

4 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**
2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Malt husets fasade i hvitt (fra grått), og fornyet fuger. Startet i 2022, avsluttet 2025.

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Under forrige eier: byttet vannbrett over terrassedør, ifølge forrige eier av faglært håndtverker.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vet ikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet terrassedør i 2020, ikke tegn på fukt omkring døren. Fornyet fuger rundt vannbrettet i 2022.

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny inngangsdør, utført av: Bygg og rehabtjenester AS i regi Optimera (Montør).

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Optimera

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
2025

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet vannbord på takets vindski og montert beslag.

4.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**
2000

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Tidligere eier gjorde arbeid i periodm 1999-2023 som inkluderte etterisolering og ny kledning, lagt om yttertak, byttet vinduer og dører. Usikkert om det ble gjort av faglærte.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Har kommet litt vann opp av sluket i kjelleren på ekstreme regndager. Ingen kjente faktiskader.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Har kommet litt vann opp av sluket i kjelleren på ekstreme regndager.

8 Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2017

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Forrige eier fikk utbedret drenering i kjelleren. Henviser til forrige tilstandsrapport og egenerklæring.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Petter Zetlitz AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert Easee elbillader, og lagt til 32A kurs, Equalizer og overspenningsvern.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bluetec AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert pendel i trapp, byttet bæk downlights og dimmer i gang 2etg. Fjernet lys under kjøkkenskap, avsluttes i bokser. Byttet lampe i tak, lagt opp til vegglampe og montert bryter for denne på WC i 1.etg.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Xpert Installasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Avløpskum og septiktank.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ny varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme og kjøleesystemer AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2017

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt avtrekk fra bad i 2. etg i forbindelse med totalrenovering av forrige etst.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Energitec AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Eldre sprekker i grunnmurene, som nevnt i forrige tilstandsrapport.
Sprekker i enkelte fliser i yttergang.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet og tettet ubenyttet røykrør i kjelleren (tidligere avvik) og satt inn pipelør i stål. Arbeidet ble gjort av Vestfold peis og pipe AS, med dokumentasjon.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har fått en og annen gnager inn, fanget i felle. Montert musesikring rundt grunnmuren i 2025, ingen tilfeller etter det.
Noen sølvkre/skjeggkre.

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

Beskriv omfanget

Råte i tidligere terrassedør. Utbedret og kontrollert for fukt i 2020.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ 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 liknende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Varslet fra kommunen om planinitiativ i Stoltenberggate 46 mfl.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Montert elektrisk avfukter med hygrostat (Arida Pro S12) i kjelleren etter innflytting, som preventivt tiltak.

Liten skade i hjørnet av komfyrens platetopp, og stekeovnens over/undervarme fungerer dårlig.

Vindu på kjøkkenet ser ut til å muligens være punktert.

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 11753045

Side 9

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Daniel I Ekelund Søndergaard	2026-02-28	Henny Fredrikke Søndergaard	2026-03-01
Identification		Identification	
Daniel I Ekelund Søndergaard		Henny Fredrikke Søndergaard	

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Daniel I Ekelund Søndergaard	28/02-2026 21:11:45	BankID OIDC High
Henny Fredrikke Søndergaard	01/03-2026 09:27:09	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Kjærlighetsstien 22 B, 3112 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1006, bnr. 175, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2067 **Referansenummer:** TL1085

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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 lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

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 fuktsjø.

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 formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en halvpart av tomannsbolig som går over to etasjer. Bygningen er opprinnelig fra ca 1900, men er modernisert i nyere tid. Boligen disponerer også halvpart av garasje på eiendommen.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass. Ytterdører i tre med 3 -lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Fliser, malt furuplank og laminat.
Vegger: Panel og malt strie.
Himlinger: Panel og himlingsplater.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra 2017 og inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Gulv med vinylebelegg og elektriske varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og panel på øvrige overflater. Rommet inneholder servantmøbel og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

Vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast og noe støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

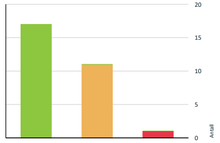
Garasje

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

Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Bebyggelsen består av to sammenkoblede bygningskropper, registrert som tomannsbolig. Vurdering av utvendige fasader, taktekking osv. er kun utført på den del av bygning som natrulig tilfaller denne enheten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1900

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Taket har ikke snøfangere, noe som er et krav etter dagens byggeforskrifter. Det var imidlertid ikke et krav om snøfangere ved byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon med kledning av stående trepanel.

Det ser ut til å være etablert luftesspalter ved stikkontroll i underkant av kledning.

Kledningen virker å være godt vedlikeholdt, men det bemerkes at det ikke er luftspalte mellom kledningsbord og vannbrett. Det samme gjelder utvendig vindusomramming. Slik utførelse kan medføre kortere levetid på kledning og vindubeslistning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har sperrekonstruksjon med kaldloft som er inspisert fra luke i gardintrapp. Pga. loftets størrelse og manglende gulv, er vurderingen begrenset til lukeområdet.

Takkonstruksjoner av denne alder, er normalt bygget uten dampsperre og kontrollert lufting - noe som kan medføre uønsket fukt på loftet. Med dagens bruk, oppvarming (og ofte etterisolering), er det nødvendig med god lufting av takkonstruksjonen for å transportere bort uønsket fukt og for å hindre uønsket snøsmeltning med påfølgende ising ved takfot. Etablering av dampsperre mot underliggende rom er også å anbefale, men dette er ofte noe mer omfattende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertaket. I ett mindre område over loftsluke er det målt fuktnivå over anbefalt grense.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier har i etterkant av min befaring foretatt nærmere undersøkelser ift. om det kan være lekkasje utenfra, men opplyser at det ikke er noen tegn til dette. Med dette i betraktning vurderes det at fukt sylder kondens fra varmluft som kommer fra underliggende rom. Eier opplyser videre at det er oppdaget utettheter i loftsluke, og at dette nå er utbedret. Det anbefales å følge med på loftet for å se om tiltaket har fungert.

Tilstandsrapport



10.1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som er skiftet på starten av 2000-tallet.

10.1 Dører

Inngangsdør i tre med 3-lags glass fra 2025 og toffpløyet terrassedør i tre med 3-lags glass fra 2020.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på 22m2 som består av treplatting lagt på terreng.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

INNVENDIG

10.2 Overflater

Gulv: Fliser, malt furuplank og laminat.
Vegger: Panel og malt strie.
Himlinger: Panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en sprukket gulvflis ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling med nivelleringslaser i følgende rom:
1. Gang (2.etg) - Lokalt avvik på inntil 23mm over en avstand på 1 meter.
2. Kjøkken (1. etg) - Totalt avvik på inntil 30mm.

Tilstandsrapport

Målte skjevheter vurderes å være normalt for bygningens opprinnelige alder, men ihht NS3600 må det settes TG3.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

10.1 Pipe og ildsted

Boligen har en teglstenspipe fra byggeår som er opplyst rehabilitert med innvendig stålpipe i nyere tid. Det er montert lukket peisovn i stuen.

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en råkjeller med utvendig adkomst. Det er montert avfukter som eier beskriver slik: "avfukteren er av type Arida Pro S12 og holder fuktigheten jevnt under 50%, som skal være nok til å bli kvitt både borebiller og de fleste andre skadedyr".

Det er påvist spor etter treskadeinnsekter i enkelte av de synlig bjelkene mot kjeller. Etter min befaring er dette vurdert av Pelias, og det henvises til egen rapport fra dem.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt noe utslag med fuktindikator i kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påvist fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

10.1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med håndløper på en side i trappeløpet.

10.1 Innvendige dører

Malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst renovert i 2017.

2. ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

2. ETASJE > BAD

10.1 Overflater Gulv

Gulv med vinylebelegg og elektriske varmekabler. Det er 25mm fall fra dør til sluk + 40mm oppkant under døråpning.

2. ETASJE > BAD

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

10.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen, og det registreres noe utslag nederst på vegg under blandebattering for dusj. Videre er det foretatt hulltaking i vegg fra motsatt side, og ikke funnet fukt i konstruksjonen. Det er mulig fuktutslaget kommer av nylig benyttet dusj, eller at fukt har lagt trengt noe inn i plateskjøt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utslag med fuktindikator på vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følge med på forholdet og evt. gjøre nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en skade i platetoppen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og panel på øvrige overflater. Rommet inneholder servantmøbel og toalett. Rommet har ventil i yttervegg (naturlig) og i tillegg er det mekanisk avtrekk under trappen som i dag benyttes som ventilasjon av rommet. Bruk av denne fordrer at luke er åpen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalett har ikke tilfredsstillende innfestning i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bedre innfestning av toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Alder gjelder kobberrørene. Plastrørene ser ut til å være av nyere dato, og må antas å være skiftet ifbmn sist gangs oppussing av kjøkken, wc og bad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

10.2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og noe støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Alder gjelder støpejernsrørene. Plastrørene ser ut til å være av nyere dato, og må antas å være skiftet ifbmn sist gangs oppussing av kjøkken, wc og bad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget er ikke totalrehabilitert etter byggeår, men det er foretatt enkelte oppgraderinger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger div. samsvarserklæringer i boligmappa og i sikringsskapet. Fordi boligen har hatt flere eiere, er det vanskelig å kartlegge alle el-arbeider med krav om samsvarserklæring. Det kan derfor ikke utelukkes at det er foretatt andre arbeider/oppgraderinger som ikke er dokumentert med samsvarserklæring selv om det er krav.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På generelt grunnlag anbefales det en faglig gjennomgang av bygningens el-anlegg med tanke på byggets opprinnelige alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må drenerингen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss/sprekker i fuger som vurderes å være naturlig for alderen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2004

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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 tilott 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.



Kartet* og ifølge grenselinjene i felles gårdsområde er ikke målbesvikt areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Inngjasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av inngjasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke målverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	48			48	
1. etasje	48			48	22
SUM	**96**				**22**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etasje	Gang, toalettrom, kjøkken, stue		

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Nyere håndverkstjenester

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

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)
Tomannsbolig	96	0
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Daniel Ihlen Ekelund Søndergaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1006	175		1	822 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjærlighetsstien 22 B

Hjemmelshaver
Søndergaard Daniel Ihlen Ekelund, Søndergaard Henny Fredrikke Ekelund

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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 forventt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

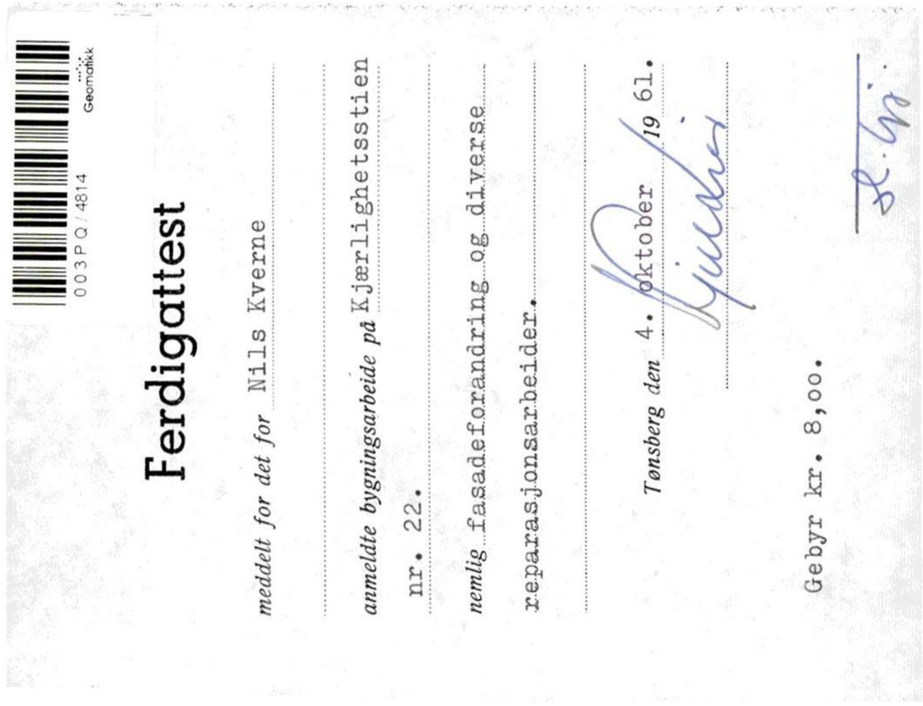
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TL1085.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen
Direkte telefon:

JpID: 22/5629

Vedtaksdato 18.01.2022

Vedtaksnummer 117/22

Vestfold Peis og Pipe AS
Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

Kjærlighetsstien 22B - 1006/175 - rehabilitering av pipe - ferdigattest

Søker:	Vestfold Peis og Pipe AS, Oserødveien 11, 3138 SKALLESTAD	
Tiltakshaver:	Daniel Ihlen Ekelund, Kjærlighetsstien 22 B, 3112 TØNSBERG	
	Gårdsnr. 1006	**Bruksnr.** 175
Bygningsnummer:	162136755	
Bygningstype:	Bolig	
Tiltakstype:	Piperehabilitering	
Arkivsaksnummer:	20/26408	
Vedtaksnummer:	DPB 016/21	Ett- trinns tillatelse 05.01.2021
	DPB 117/22	Ferdigattest 18.01.2022

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	18.01.2022	Solbjørg Mathisen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 10/24680
Arkiv: GBR-1006/0175
Deres ref.:

Dato: 08.09.2010

Eventyrhus AS
Smidsrødveien 109

3120 NØTTERØY

Kjærlighetsstien 22b og 22c - 1006/0175 - Ferdigattest - 2-mannsbolig

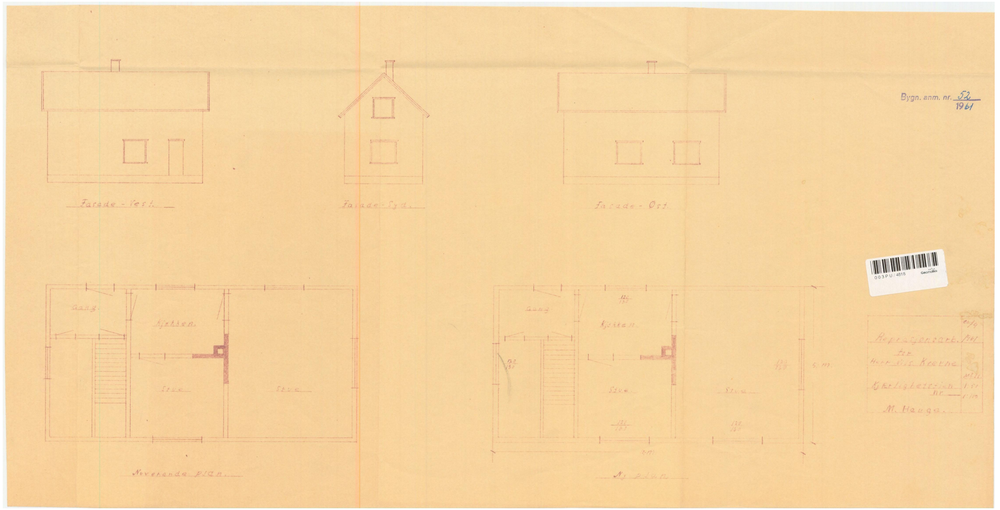
Gbnr.	1006/0175
DFUB-sak	231/03
Jnr.	2003/004501 (gammelt) 10/6563 (nytt)
Bygningsnr.	22182781 (ny del)
Arbeidets art	Tilbygg
Byggets art	Del av vertikaldelt 2-mannsbolig

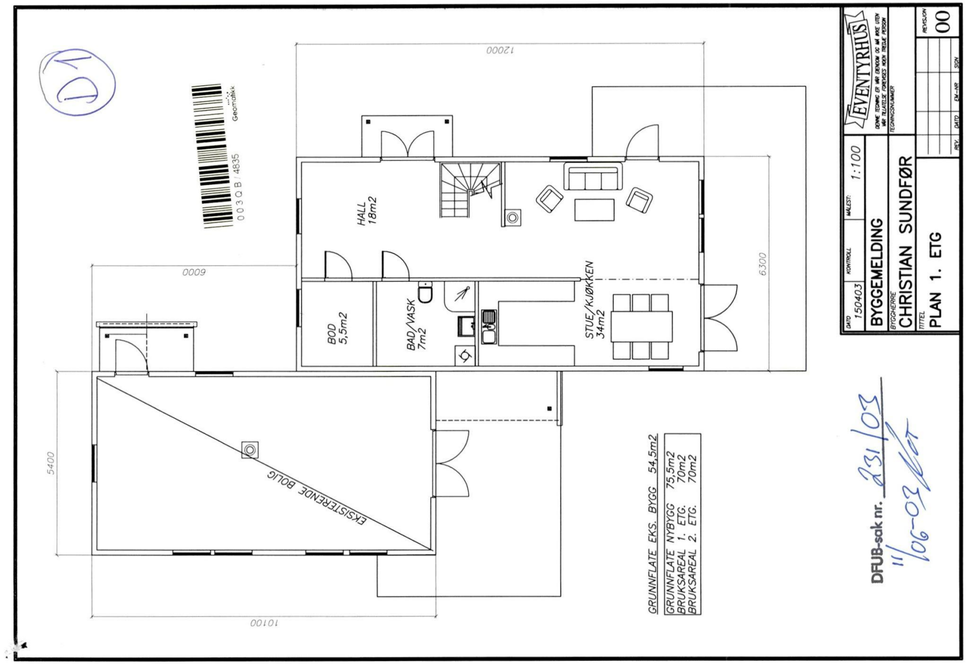
MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Jon Sørseth
leder

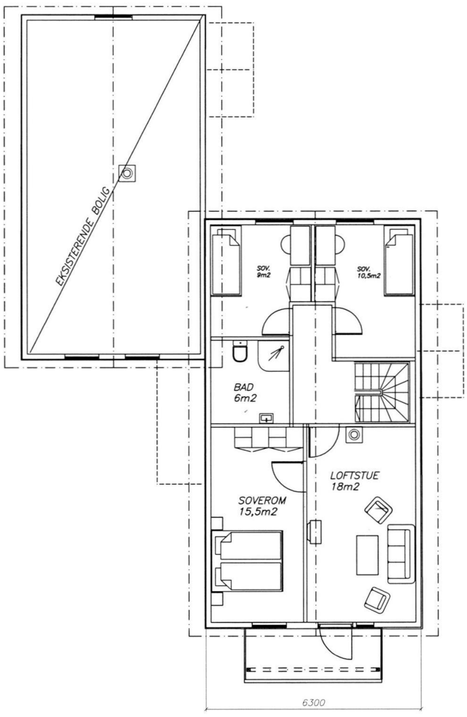
Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA

00428 / 5264 Geomatikk


Bygn. anm. nr. 52
1961
Fasade - Vest
Fasade - Syd
Fasade - Øst
Stue
Kjøkken
Soverom
Soverom 2 etg.


12000
6000
6300
5400
10100
HALL
18m2
BOD
5,5m2
BAD/VASK
7m2
STUE/KJØKKEN
34m2
EKSISTERENDE BOLIG
GRUNNFLATE EKS. BYGG 54,5m2
GRUNNFLATE NYBYGG 75,5m2
BRUKSAREAL 1. ETG. 70m2
BRUKSAREAL 2. ETG. 70m2
EVENTYRHUS
DATO 150403
KONTROLL
MÅLEST 1:100
BYGGEMELDING
TILTAKSHAVER
CHRISTIAN SUNDFØR
TITTEL
PLAN 1. ETG
REVIDERT
00
DFUB-sak nr. 231/03
11/06-03

D2



DFUB-sak nr. 231/03
11/06-03

DATO 150403	KONTROLL	MÅLST: 1:100	EVENTYRHUS
BYGGEMELDING			SENDE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE UTEN VÅR TILLATELSE FORELEGGES NOEN TREDJE PERSON
BYGGHERRE CHRISTIAN SUNDFØR			TEGNINGSNUMMER
TITTEL PLAN 2. ETG			REVISJON 00

REV. DATO EM.-NR SIGN

D3



DFUB-sak nr. 231/03
11/06-03

DATO 150403	KONTROLL	MÅLST: 1:100	EVENTYRHUS
BYGGEMELDING			SENDE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE UTEN VÅR TILLATELSE FORELEGGES NOEN TREDJE PERSON
BYGGHERRE CHRISTIAN SUNDFØR			TEGNINGSNUMMER
TITTEL SNITT			REVISJON 00

REV. DATO EM.-NR SIGN



PROSJEKT	BYGGEMELDING
ADRESSE	CHRISTIAN SUNDFØR
TEGNINGSINNHOLD	FASADE MOT SYD
MÅLESTOKK	1:100
TEGNINGSNR.	00

EVENTYRHUS

DFUB-sak nr. 231/03
11/06-03

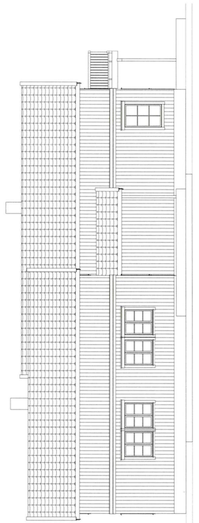


PROSJEKT	BYGGEMELDING
ADRESSE	CHRISTIAN SUNDFØR
TEGNINGSINNHOLD	FASADE MOT NORD
MÅLESTOKK	1:100
TEGNINGSNR.	00

EVENTYRHUS

DFUB-sak nr. 231/03
11/06-03

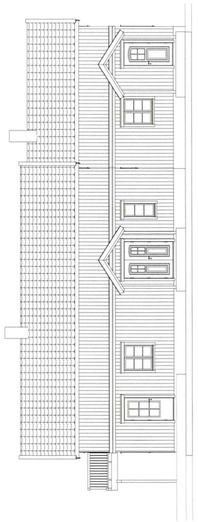
D6



ARK.TEGN.NR.	25403
ARKIV	
BYGGEMELDING	
1:100	
PROSJEKT	CHRISTIAN SUNDFØR
INNHOLD	FASADE MOT VEST
REVISJON	00

DFUB-sak nr. 231/03
11/06-03

D7

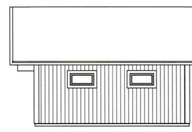


ARK.TEGN.NR.	25403
ARKIV	
BYGGEMELDING	
1:100	
PROSJEKT	CHRISTIAN SUNDFØR
INNHOLD	FASADE MOT ØST
REVISJON	00

DFUB-sak nr. 231/03
11/06-03



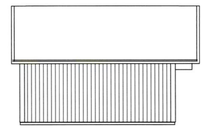
FASADE MOT ØST



FASADE MOT ~~NORD~~ SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ~~SYD~~ NORD

rev. 190504

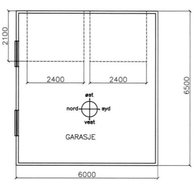


TØNSBERG KOMMUNE
KONSESJONSTILLUS
AVD. BYGGESAK

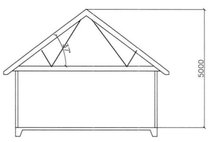
Rev. tegning godkjennes
DFUM - 12/4/2004

DATO 150202	KONTROLL	MÅLEST: 1:100	EVENTYRHUS
Byggemeldingstegn.			DENNE TEGNING ER V�ÅR EIENDOM OG MÅ IKKE UTEN VÅR TILLATELSE FORELESES NOEN TREDJE PERSON
BYGGHERRE: KRISTIAN SUNDFØR			TEGNINGSNUMMER
TITTEL: NY GARASJE KJÆRLIGH.STIEN 22B			REVISJON B

REV. | DATO | EM-NR | SIGN



PLAN



SNITT

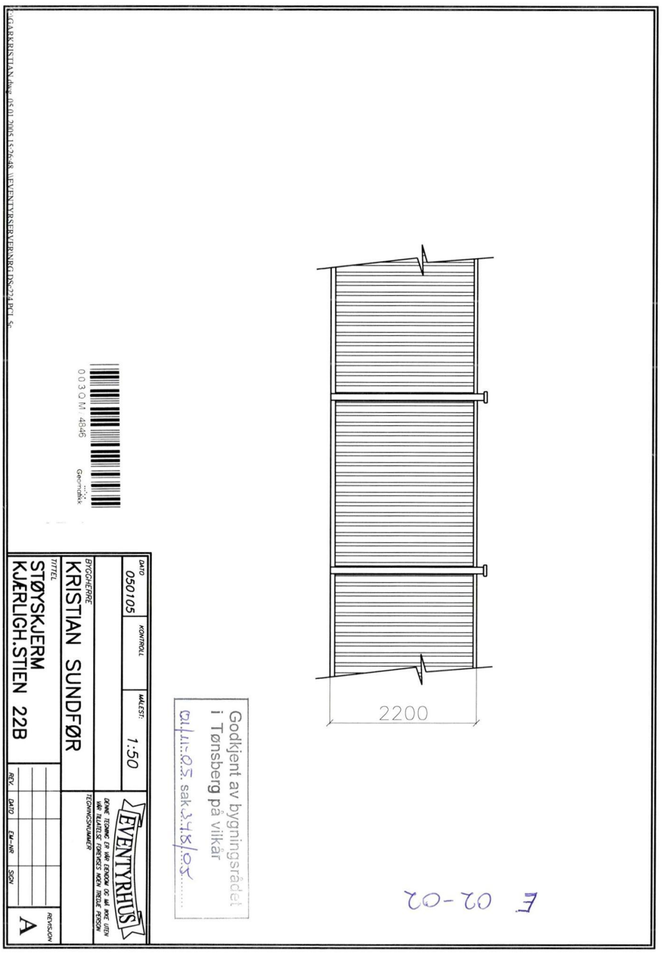
TØ...
BE...
AV...

Rev. tegning godkjennes
DFUM – 12/4/2004

rev. 190504

DATO 150202	KONTROLL	MÅLEST: 1:100	EVENTYRHUS
Byggemeldingstegn.			DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE UTEN VÅR TILLATELSE FORELESES NOEN TREDJE PERSON
BYGGHERRE: KRISTIAN SUNDFØR			TEGNINGSNUMMER
TITTEL: NY GARASJE KJÆRLIGH.STIEN 22B			REVISJON B

REV. | DATO | EM-NR | SIGN



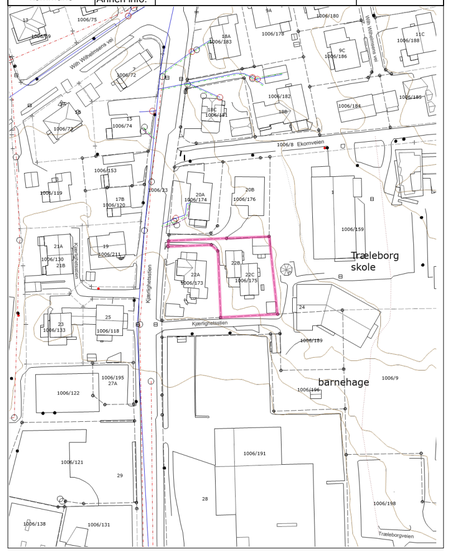
BYGGHERRE: KRISTIAN SUNDFØR	DATO 050105
TITTEL: STØYSKJERM KJÆRLIGH.STIEN 22B	KONTROLL
	MÅLEST: 1:50
REV. DATO EM-NR SIGN	EVENTYRHUS
REVISJON A	DENNE TEGNING ER VÅR EIENDOM OG MÅ IKKE UTEN VÅR TILLATELSE FORELESES NOEN TREDJE PERSON
	TEGNINGSNUMMER

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1006	Bnr: 175	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Kjærlighetsstien 22B 3112 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



22.01.2026 18:50:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Brannventil
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Kran
- Avløp felles
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Husnummer med bokstav
- Høydekurve

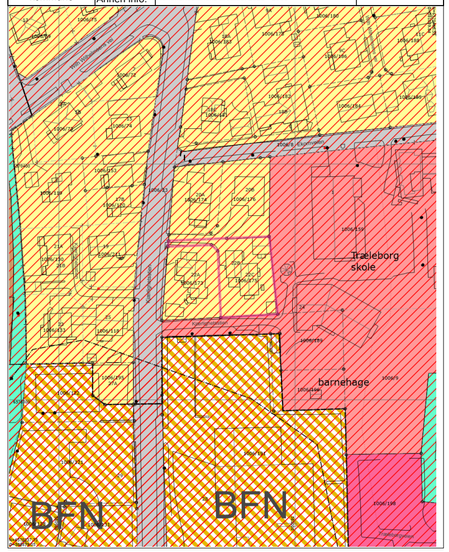
22.01.2026 18:50:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1006	Bnr: 175	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Kjærlighetsstien 22B 3112 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000

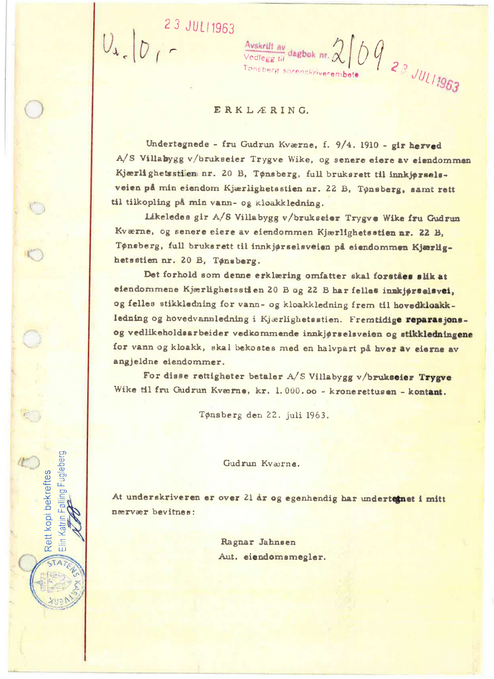


22.01.2026 18:52:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for støysoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Nøyaktig grensepunkt
- Bygg og anlegg
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for faresoner
- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Høydekurve

22.01.2026 18:52:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



23 JULI 1963

Avskrift av dagbok nr. 2109 23 JULI 1963
Vendsyssel sorenskriverembete

ERKLÆRING.

Undertegnede - fru Gudrun Kværne, f. 9/4. 1910 - gir herved A/S Villabygg v/brukseier Trygve Wike, og senere eiere av eiendommen Kjærlighetsstien nr. 20 B, Tønsberg, full bruksrett til innkjørselsveien på min eiendom Kjærlighetsstien nr. 22 B, Tønsberg, samt rett til tilkopling på min vann- og kloakkledning.

Likeledes gir A/S Villabygg v/brukseier Trygve Wike fru Gudrun Kværne, og senere eiere av eiendommen Kjærlighetsstien nr. 22 B, Tønsberg, full bruksrett til innkjørselsveien på eiendommen Kjærlighetsstien nr. 20 B, Tønsberg.

Det forhold som denne erklæring omfatter skal forståes slik at eiendommene Kjærlighetsstien 20 B og 22 B har felles innkjørselsvei, og felles stikkledning for vann- og kloakkledning frem til hovedkloakkledning og hovedvannledning i Kjærlighetsstien. Fremtidige reparasjons- og vedlikeholdsarbeider vedkommende innkjørselsveien og stikkledningene for vann og kloakk, skal bekostes med en halvpart på hver av eierne av angjeldne eiendommer.

For disse rettigheter betaler A/S Villabygg v/brukseier Trygve Wike til fru Gudrun Kværne, kr. 1.000.oo - kronerettusen - kontant.

Tønsberg den 22. juli 1963.

Gudrun Kværne.

At underskriveren er over 21 år og egenhendig har undertegnet i mitt nærvær bevitnes:

Ragnar Jahnsen
Aut. eiendomsmegler.

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Falling Fugleberg

STATENS KARTVERK

TINGLYST
20 MARS 2003
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 3458

ERKLÆRING

Undertegnede Kristian Sundfør født 200576 , hjemmelshaver til den faste eiendom gnr. 1006 bnr. 175 i Tønsberg kommune, og Asbjørn Lystrup født 220112 , hjemmelshaver til gnr. 1006 bnr. 176 i Tønsberg kommune erklærer herved at vår felles adkomst til eiendommene fra Kjærlighetsstien kan benyttes av ytterligere en boenhet tilliggende hver av eiendommene, i forbindelse med fradeling eventuell seksjonering av eksisterende eiendommer.

Eventuelle nye boenheter deltar i felles vedlikeholdsplikt.

Nærværende erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 1006 bnr. 175 og 176.

Tønsberg, den 14/3-03

Kristian Sundfør
Hjemmelshaver gnr. 1006 bnr. 175

Asbjørn Lystrup
Hjemmelshaver gnr. 1006 bnr. 176

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Falling Fuglebergg

STATENS KARTVERK

Dokn: 3458 Tinglyst 20.03.2003 Ehb.:391
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr / Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
TØNSBERG	1006	175		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Vedl. andel [3]
20.05.7163	CHRISTIAN ANDRÉ SUNDFØR	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Bruk (teller) [5]	Til nevner [5]	S.-nr	For-mål [4]	Bruk (tellar) [5]	Til nevner [5]	S.-nr	For-mål [4]	Bruk (tellar) [5]	Til nevner [5]	S.-nr	For-mål [4]	Bruk (tellar) [5]	Til nevner [5]
1	B	45		13				25				37				49			
2	B	55		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst [1]

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

Dokn: 13696 Tinglyst: 23.09.2004 Kl=: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703055 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Fallnes Fuglebergs

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formåls/arlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål: (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 20). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (jf. § 29 12) / Styret (§ 13)	Eiendelsrettsgrodnum partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra aktuelle rettighetshaver (partner hvor samleseksjoen reduseres))
TØNSBERG 210904	Christian André Sundfør	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [1]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at samleinnelset har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [1]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1006	175		

kommune

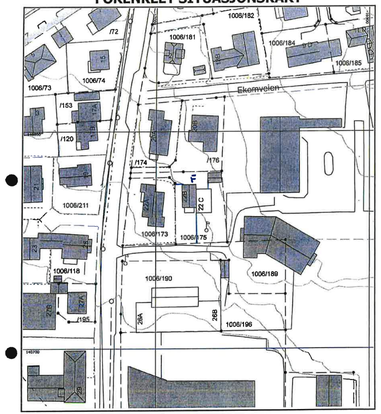
Dato: 24/9-04

Stempel og underskrift: TØNSBERG KOMMUNE

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, skissprinsipp og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsdyktig papir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. Gi dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglystes som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg jf § 25 tredje ledd. Panterett imitatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i room tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samleinnelsets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

FORENKLET SITUASJONSKART



©Vestfold

Dato: 17/9-2004

Adresse: KJÆRLIGHETSSTIEN 22B med flere.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1006/175/0/0

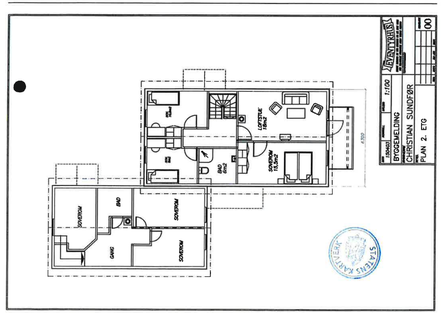
NGO III

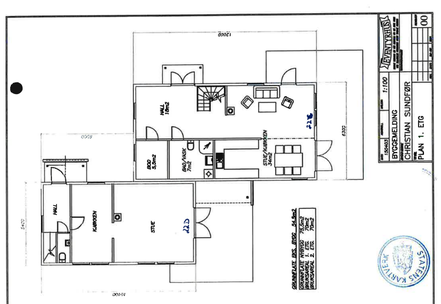
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet

N

Målestokk 1:1000





Egne notater undefined

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

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 EiendomNorge.

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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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 ettersisolere 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
NEF.no
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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. 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 rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud innkjøpt med en frist som beskrevet over kan likevel megleren kan avvike 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 inngått 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

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

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 budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 02.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no