

# Prestegaten 6I

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Prestegaten 61

16

Beliggenhet

25

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter

## Prestegaten 6I

Prisantydning	1 690 000
Omkostninger	53 290
Totalpris	1 743 290
Fellesutgifter	2 021 pr. mnd.
Bruksareal	27,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	27,0 m <sup>2</sup>
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 188 m <sup>2</sup>
Byggeår	1900

## Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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





Velkommen til

## Prestegaten 6I

Velkommen til denne kjekke og praktiske leiligheten i Prestegaten 6 - kun få meter fra alt som skjer i sentrum!

Her bor du tilbaketrukket og lettstelt på bakkeplan.

Leiligheten passer ypperlig for utleie, førstegangskjøp eller ferieleilighet!

Kort fortalt:

- Lettstelt, praktisk innredet leilighet
- Supert utleieobjekt midt i sentrum!
- Nymalte vegger i 2026
- Kjøkk løsning med bad og vaskerom separat
- Bo med gangavstand til alt

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!











## Beliggenhet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet i Tønsberg, midt i bykjernen av Norges eldste by, med umiddelbar nærhet til Vektortorget/"Vægteren" og WITH - Brød&Kaffe. Området fremstår spennende og ungdommelig i bykjernen, såvel som lett adkomst til den vakre skjærgården.

Du kan vandre langs bryggekanalen, nyte utsikten mot fjorden og Kaldnes, eller stikke innom en urban kafé, eller på biblioteket. Det er kort vei til alt! I området er det gode grøntarealer, strandpromenade og fine parkområder. Med umiddelbar nærhet til Støperiet, samt gangavstand til Oseberg kulturhus er det kulturelle tilbudet også godt ivaretatt.

Det er også kort vei til Teieskogen med flotte turområder, noe som gir god avkobling året rundt. På Rosanes, like ved Teie sentrum, ligger naturskjønne Rosahaugparken. En idyllisk perle med store plenområder, dammer og fotballbane. Vinterstid er det fine akebakker til glede for de lekne. På nedsiden av Rosahaugparken ligger både stranda og Teie småbåthavn. Fra Tønsberg tar det få minutter med bil til Vestfold Golfklubb, samt golfbane på Nøtterøy og Borre.

Tønsberg 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, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Slottsfjellet ligger rett ved og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt.

Ellers er det kun 5 minutter gangavstand til togstasjonen.

## Prestegaten 61

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 54 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



### Offentlig transport

🚶 Nedre Langgate Linje N01, N02, N113, N116, N130	3 min ⚡ 0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	8 min ⚡ 0.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

### Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Tiræleberg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	12 min ⚡ 1 km
Slottsfiellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Færdar videregående skole 750 elever	17 min ⚡ 1.4 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Nedre Langgate 20	3 min ⚡
🚗 Oseberg P-hus, Tønsberg	6 min ⚡



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

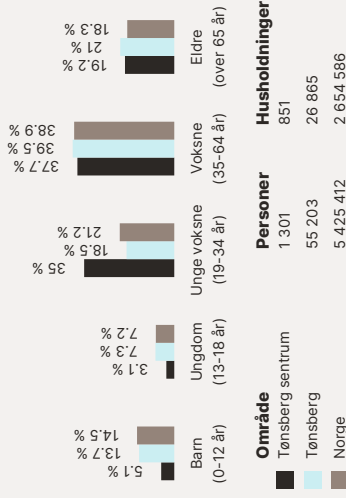


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 69/100



Naboskapet  
Høflige 62/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	2 min ⚡ 0.2 km
Knapløkka barnehage (1-5 år) 98 barn	11 min ⚡ 0.9 km
Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	11 min ⚡ 0.9 km

### Dagligvare

Kiwi Foyn Søndagsåpent	1 min ⚡ 0.1 km
Meny Farmandstredet	5 min ⚡



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

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss



Kollektivtilbud  
Veldig bra 83/100



Matvareutvalg  
Stort mangfold 79/100

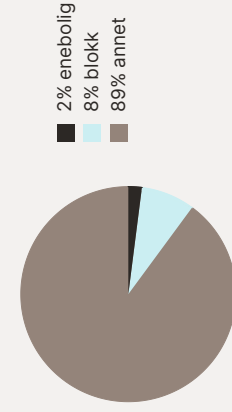


Shoppingutvalg  
Bra 73/100

### Sport

⚽ Slottsfieliskolen Ballspill	6 min ⚡ 0.5 km
⚽ Gunnarsbøparken sandvolleyball... Sandvolleyball	7 min ⚡ 0.6 km
🏊 Spenst Tønsberg	8 min ⚡
🏊 WellnessClub Tønsberg	8 min ⚡

### Boligmasse

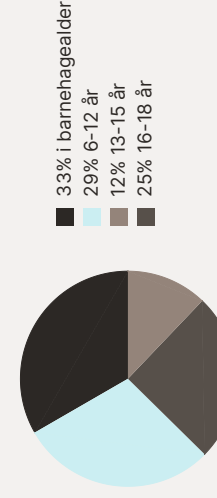


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

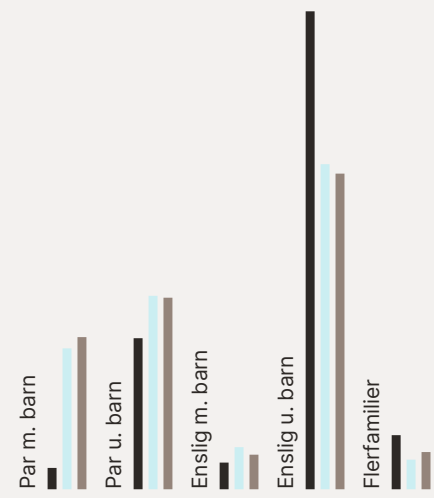
### Varer/Tjenester

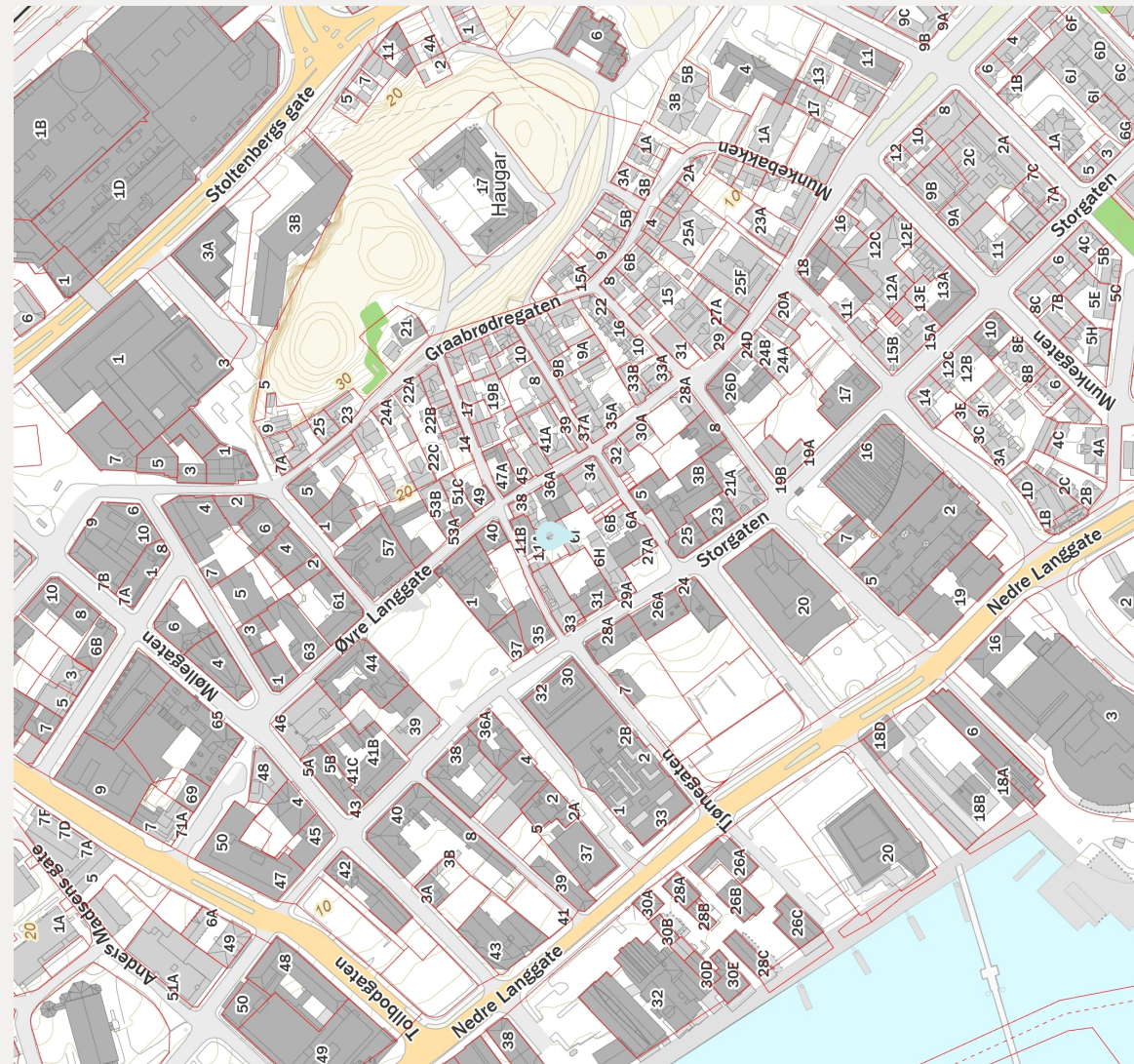
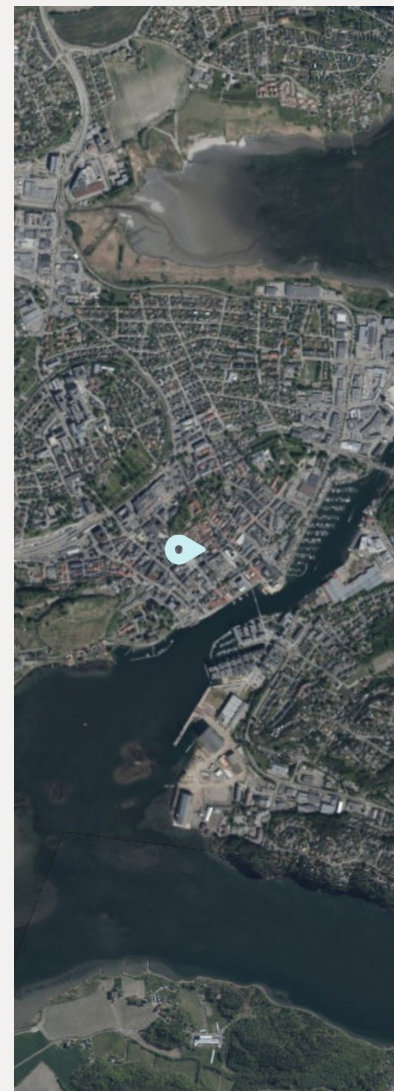
🏡 Torvgården	1 min ⚡
🏪 Apotek 1 Løven Tønsberg	2 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning





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



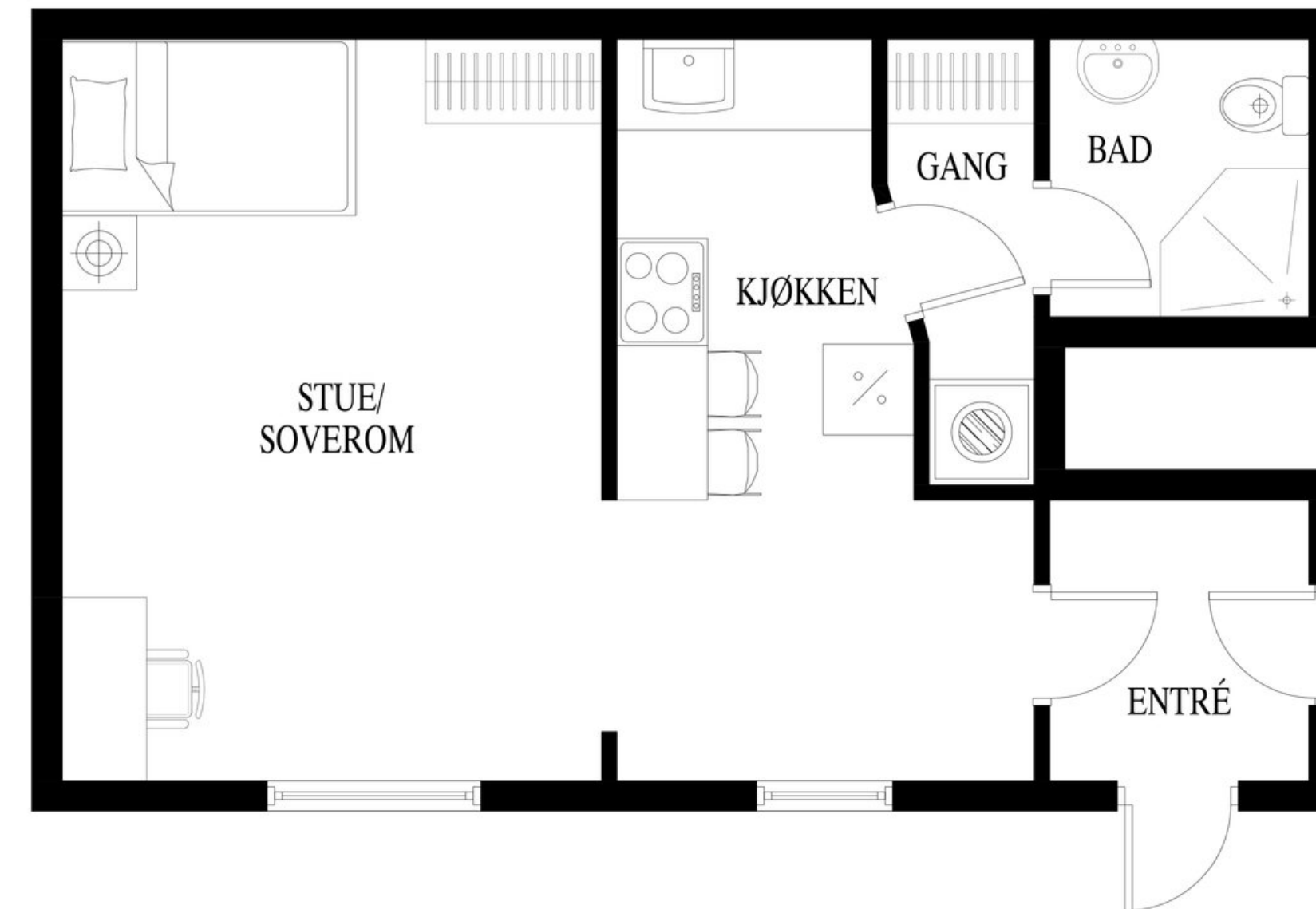


## Innhold

Leilighet i 1. etasje beliggende i firemannsbolig som foruten felles inngang inneholder:  
Kjøkken med innredning, bad/vaskerom, stue/soverom.

BRA 27,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 27,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



# Eiendommen

#### Arealer

Totalt bruksareal: 27,0 m²

- BRA-i: 27,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 27 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Bad, kjøkken og stue.

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 20.05.2026. 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

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

#### Parkering

Det er ingen egen tilhørende parkering på eiendommen som er tilknyttet leiligheten. Gateparkering i området

nærliggende gateløp. Det er godt med eksterne tilbud om leieplasser både innomhus og utomhus innenfor kort gangavstand. Man kan søke kommunen om såkalte beboerkort. Se mer informasjon og betingelser på deres nettside http://tbgparkering.no/beboerparkering-i-tonsberg/.

#### Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje i en eldre bygård. Det er oppgitt i tidligere salgsoppgave at bygget ble renovert på starten av 1990-tallet, og at denne leiligheten ble etablert i ca. 1995. Det er derfor lag til grunn av alle overflater og bygningsdeler er fra denne tiden. Det er registrert enkelte avvik som er normalt for bygningens alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

#### Utvendig

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

#### Innvendig

Gulv: Laminat. Vegger: Malte gips- og panelplater.

Himlinger: Malte plater.

#### Våtrom

Badet inneholder toalett, servant og dusjkabinett. Garderobe/gang mellom bad og kjøkken er vurdert som en del av badet, da det er sammenhengende gulv. Her er det opplegg for vaskemaskin. Det er belegg på gulv, strie på vegger og malte plater i himling. Gulvet er tilnærmet flatt (ikke tilstrekkelig fall) med det er etablert en 20mm oppkant under dørterskel. Rommet har mekanisk avtrekk. I døråpning er det påvist en sprekk i

sveiseskjøt på belegget som tilsier at det ikke er vanttett.

#### Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og oppvaskbenk i rustfritt stål. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

#### Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i fellesgang. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkenvask. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik: Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU): Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking var ikke mulig, da tilstøtende vegger til våtsone er mot annen boenhet/fellesgang. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i våtsonen. Ingen avvik registrert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 7 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

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

- Det er observert rotter. Sameiet er i gang med bekjempelse.
- Leiligheten mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Finnes ikke.
- Stadige nabovarsler om arbeid som foregår i sentrumsområdet i nærheten.
- Sameiet har informert om at det skal utføres arbeid med overvann i bakgård.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 26.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Tomt

Denne tomten er felleseiet av sameiet 1188,50 kvm. Tomten er fellesareal.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. I følge kommunen er leilighet og tiltak godkjent på tegning 1995.

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 uten

at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Takstmann opplyser det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vedlagt i salgsoppgaven er:

- Godkjent tegning ny trapp og ominnredning Storgaten 29 1995.
- Godkjente bygningstegninger balkong Prestegaten 6J 2017.

#### Adgang til utleie

I følge forretningsfører er utleie tillatt.

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

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på badet. For øvrig elektrisk med evt. panelovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: G - Rød.

Energiforbruk foregående år var ca. 6 000 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 2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein i Prestegaten 6i. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 690 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger: 42 250,00,- (Dokumentavgift) 9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

1 743 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

#### Felleskostnader

Kr. 2 021,- pr. mnd. Oppgitt beløp er et opprundet beløp.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Drift og vedlikehold av all bygningsmasse, TV/Internett, felles bygningsforsikring, div. honorarer og andre driftskostnader.

Herav:

TV/internett kr. 650,-

Andel driftskostnad kr. 1 370,60

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 11 914,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon.

I tillegg betales det kr. 22,21 pr. m<sup>3</sup> vann og kr. 31,56,- pr. m<sup>3</sup> avløp. Grunnlag for denne seksjonen er opplyst av kommunen til 82 m<sup>3</sup>. De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk og betales kvartalsvis og vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor er inkludert i felleskostnader pr. mnd. Ruter/modem medfølger i handelen.
- Alarm og evt. innboforsikring 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.

#### Andel fellesgjeld

Forretningsfører opplyser det ikke er fellesgjeld i sameiet.

Videre opplyser forretningsfører at sameiet ikke har vedtatt IN-ordning/individuell nedbetalingsordning for fellesgjeld.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 9 013,- pr. 31.12.2025.

Renteinntekt kr. 11,-.

Renteutgift kr. 133,-.

Total fellesformue utgjør kr. 314 128,- pr. 31.12.2025.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 391 289,00.

Sekundær formuesverdi kr. 1 565 154,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstill 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 Vekterkvartalet Tønsberg, Orgnr: 917 000 883

Forretningsfører: Ressurs Regnskap

Styreleder: Håkon Solberg.

Sameiet består av 17 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, og den aktuelle seksjonen - seksjon 7 - har sameiebrøk 75/2614.

Sameiet omfatter 3 separate bygningskropper med forskjellig alder og teknisk stand.

Selger opplyser det arrangeres dugnad 1-2 ganger i året ved behov.

Videre opplyser selger det skal gjøres en jobb for å hindre vanninntrengning i sameiet, i et annet bygg enn det bygget hvor leiligheten i Prestegaten 6l er beliggende. Forannevnte vedlikeholdsplaner/forhold kan medføre endring i felleskostnadene.

Utdrag fra protokoll årsmøte 2025:

- Budsjett ble fastsatt og godkjent.
- Styret skal ut til uavhengig rådgiver i forkant av prosjekt for utbedring av fukt i kjelleren.
- Honorer til styret ble fastsatt til kr. 50 000,- fordelt kr. 30 000,- til styrelser og kr. 20 000,- til øvrige styremedlemmer.

#### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forretningsfører opplyser det ikke kreves styregodkjennelse av ny eier/kjøper. Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, har den enkelte full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF med politenr.

SP1000183.111.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 825 517,-

Driftskostnader kr. 701 994,-

Årsresultat kr. 119 004,-

Se forøvrig vedlagte resultatregnskap med balanse som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter vedtatt på sameiermøte/årsmøte 25.04.2024 :

- Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkl. bygninger og felles installasjoner forsvarlig vedlike.
- Til fellesarealer hører blant annet hele bygningskroppen med vegger, felles ytterdører og vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Vannrør frem til stoppekran i hver bruksenhet, avløp frem til forgreningspunkt på soilrør og elektrisk ledningsnett frem til bruksenhetens sikringsskap. Det samme gjelder også andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.
- Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, har den enkelte full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Parkeringsplasser disponeres i henhold til tinglyste retter i skjøte på hver enkelt seksjon.

- Det påligger den enkelte sameier å besørge vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameier har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger/veranda.

- Alt vedlikehold av tomten og påkostninger av innvendig fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Hver enkelt seksjon dekker kostnader forbundet med vedlikehold og evt. utskifting av vinduer/inngangsdører tilhørende hver seksjon.

- Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever samtykke fra styre eller sameiermøtet, må ikke igangsettes før slik samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemeldingen kan sendes.

- Sameiet har et luft til vann aggregat som betjener samtlige seksjoner, unntatt boligseksjonene i firemannsboligen og næringsseksjonene, med egen strømmåler. Utgifter til strøm, drift og vedlikehold av dette anlegget, samt kostnader forbundet med fakturering og avregning av disse kostnadene, skal dekkes av de seksjonene som er tilkoblet anlegget, etter sameiebrøk. Styret fastsetter et akontobeløp som faktureres sammen med felleskostnadene, og som avregnes én gang i året.

- Ved benyttelse av Sameiets forsikring ved hendelse som har oppstått på sameiers eget bruksareal skal egenandelen viderefaktureres til den aktuelle sameieren. Dette gjelder f.eks. ved vannlekkasje som oppstår etter stoppekran som går inn til bruksenheten.

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

Forretningsfører opplyser dyrehold er tillatt.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn Møllebakken vedtatt 10.11.1983 (planID 00145).

Relaterte planer:

- Sørbyen vedtatt 07.12.2016 (planID 00114).
- Området Torvgt-Fayesgt-Kammegt-Ø.Langgt vedtatt 25.01.1977 (planID 00116).
- Storgaten 30 og 32 vedtatt 07.09.2015 (planID 20130090)

Eiendommen ligger i område som i kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er avsatt til sentrumsformål - nåværende, forhold som skal avklares og belyses, båndlegging etter lov om kulturminne, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø samt ras- og skredfare.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor et område for båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende.

Tønsberg sentrum er under stadig utvikling, og man må forvente fremtidig utbygging. Forretningsfører i sameiet opplyser det er mottatt nabovarsel fra Tønsberg kommune.

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

#### Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengainnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i

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

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Rettigheter og heftelser**

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

- Bestemmelse om gjerde, tinglyst 27.04.1880, dagboknr. 90088, gjelder: Best. ang. grenselinjen mellom Storgaten 29 og 31. Med flere bestemmelser. Dokumentet er ikke innhentet av megler.
- Erklæring/avtale, tinglyst 22.06.1880, dagboknr. 90089, gjelder: Overenskomst mellom eier av d.e. og Øvre Langgt. 40 ang. gjensidige plikter, regulering av grenselinjen, forbud mot vinduer og åpninger m.m. Dokumentet er ikke innhentet av megler.
- Erklæring/avtale, tinglyst 29.11.1898, dagboknr. 90093, gjelder: Bestemmelse om adkomstrett. Dokumentet er ikke innhentet av megler.

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 23.11.1929, dagboknr. 900421. Dokumentet er ikke innhentet av megler.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 23.11.1929, dagboknr. 900422. Dokumentet er ikke innhentet av megler.
- Erklæring/avtale, tinglyst 18.03.1941, dagboknr. 652, gjelder: Utbygg av butikkvindu skal ha en midlertidig karakter. Dokumentet er ikke innhentet av megler.
- Erklæring/avtale, tinglyst 11.06.1963, dagboknr. 1607, gjelder: Det ble søkt om dispensasjon i forbindelse med plassering av septiktank og kloakkuttrekk på kommunal grunn. Servitutten er innhentet og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om veg, tinglyst 16.01.2003, dagboknr. 639, gjelder: Innkjøring til parkeringshus i kjelleren på GBNR. 1002/322 skal uhindret skje fra Prestegaten via innkjøringen til gnr. 1002 bnr. 304. Servitutten er innhentet og foreligger ved meglers kontor.
- Erklæring/avtale, tinglyst 24.12.2014, dagboknr. 1136621, gjelder: Gnr. 1002 bnr. 322 har rett til adkomst og avfallshåndtering på naboeiendommen Gnr. 1002 bnr. 304. Servitutten er innhentet og foreligger ved meglers kontor.
- Seksjonering, tinglyst 05.11.2013, dagboknr. 953028, gjelder: opprettet seksjoner, snr. 7, formål bolig, sameiebrøk 75/2614. Servitutten er innhentet og et utdrag 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.

**Bevaringsverdig**

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret: Kulturminner og kulturminnebygning bolighus med gul trekant. Området eiendommen ligger i er innenfor sonen Tønsberg Middelalderby og er automatisk fredet i kategori arkeologisk minne. Alle tiltak som berører eiendommen skal søkes kommunen på vanlig måte. Tiltak kan være gjenstand for uttalelse fra fylkeskommunen før gjennomføring. Alle endringer, tiltak eller rivning av SEFRAK-bygninger (gul trekant) må sendes kommunen. All rivning krever dispensasjon.

SEFRAKer en forkorting for SEkretariatet For Registrering Avfaste Kulturminner. Det er Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene.

Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAK-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminnemyndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

**Konsesjon og odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Ruter/modem.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Hvitevarer.

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. Selger har ikke bebodd eiendommen.

**Boligkjøperforsikring**

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

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

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. Eiendomsmeulingsloven § 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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 bygningsssakyndig 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### 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 eigeendom (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 Karoline Myhra Hillås og Petter Hillås.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Prestegaten 6I. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1002, bnr. 304, snr. 7 i Tønsberg. Sameiebrøk: 75/2614. Bruksenhetsnummer: H0101.

Vårt oppdragsnummer er 28260058.

#### Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt 2% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 34 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 15 499,-. 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 Lars Ole Wittingsrud 94 81 40 53/low@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

#### Dato

29.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Prestegaten 61, 3126 TØNSBERG

29 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Prestegaten 61	Prestegaten 61	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

IF Skadeforsikring Nuf-53, SP1000183.11.1

### Informasjon om selger

Selger

Hillås, Petter

Selger

Hillås, Karoline Myhra

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
 Det er observert rotter. Sameiet er i gang med bekjempelse

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten bruksstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:  
 Finnes ikke

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

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

27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold  
 Stadige nabovarsler om arbeid som foregår i sentrumsområdet i nærheten

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:  
 Sameiet har informert om at det skal utføres arbeid med overvann i bakgård.

Side 4

#### 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 selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75757310

Side 5

### Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
<b>Petter Hillås</b>	<b>2026-05-29</b>	<b>Karoline Myhra Hillås</b>	<b>2026-05-29</b>
Identification		Identification	
 Petter Hillås		 Karoline Myhra Hillås	

## Egenerklærings skjema

### Signed by:

Petter Hillås	29/05-2026	BankID OIDC
Karoline Myhra Hillås	11:53:44	High
	29/05-2026	BankID OIDC
	13:14:16	High

# Tilstandsrapport

📍 Prestegaten 6 I, 3126 TØNSBERG  
🏠 TØNSBERG kommune  
# gnr. 1002, bnr. 304, snr. 7



Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 Rapportdato: 26.05.2026 Oppdragsnr.: 20315-2163 Eiendomsverdi ref nr: FZ1160

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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>



### Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2163

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 2 av 16

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, tettesjøkt 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 • tilbygg/svikk slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2163

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 3 av 16

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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 straktiltak 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

Selveierleilighet beliggende i 1. etasje i en eldre byggård. Det er oppgitt i tidligere salgsoppgave at bygget ble renoverert på starten av 1990-tallet, og at denne leiligheten ble etablert i ca 1995. Det er derfor lag til grunn av alle overflater og bygningsdeler er fra denne tiden.

Det er registrert enkelte avvik som er normalt for bygningens alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

#### UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

#### INNVEDIG

Gulv: Laminat.  
Vegger: Malte gips- og panelplater.  
Himlinger: Malte plater.

#### VÅTROM

Badet inneholder toalett, servant og dusjkabinett. Garderobe/gang mellom bad og kjøkken er vurdert som en del av badet, da det er sammenhengende gulv. Her er det opplegg for vaskemaskin. Det er beleg på gulv, strie på vegger og malte plater i himling. Gulvet er tilnærmet flatt (ikke tilstrekkelig fall) med det er etablert en 20mm oppkant under dørterskel. Rommet har mekanisk avtrekk. I dørråpning er det påvist en sprekk i sveiseskjøt på belegget som tilsier at det ikke er vannnett.

#### KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og oppvaskbenk i rustfritt stål. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkenvask. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Boligbygg med flere boenheter

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

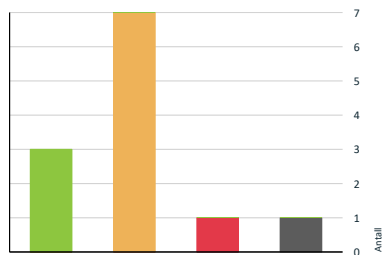
Oppdragsnr.: 20315-2163

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 5 av 16

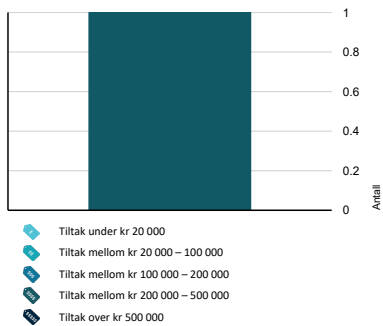
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2163

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 6 av 16



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Nøyaktig byggeår er usikkert, og dermed oppgitt som ca.

### UTVENDIG

#### 102 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes. På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.

#### 102 Dører

##### Beskrivelse

Ytterdør i fellesgang av tre med 2-lags glass.

Dør mellom leilighet og fellesgang er en brann-/lyddør (merking er overmalt).

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Det er også en skade utvendig på dørbladet. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørblad.

Brann-/lyddør subber mot gulv, og er således slitt nederst i dørblad.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe lokal utbedring av dørene. På sikt må det påregnes utskifting, men det er ikke et umiddelbart behov.

### INNSENDIG

#### 101 Overflater

##### Beskrivelse

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte gips- og panelplater.

Himlinger: Malte plater.

#### 102 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling med nivelleringslaser i følgende rom:

- Kjøkken - Totalt avvik på inntil 24mm
- Stue - Totalt avvik på inntil 22mm



## Tilstandsrapport

Målte skjevheter vurderes å være normalt for bygningens opprinnelige alder, men ihht NS3600 må det settes TG2 når totalt avvik er over 15mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

#### 101 Innvendige dører

##### Beskrivelse

En innvendig dør av furu med profilert overflate.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

#### 103 Generell

##### Beskrivelse

Badet inneholder toalett, servant og dusjkabinett. Garderobe/gang mellom bad og kjøkken er vurdert som en del av badet, da det er sammenhengende gulv. Her er det opplegg for vaskemaskin. Det er belegg på gulv, strie på vegger og malte plater i himling. Gulvet er tilnærmet flatt (ikke tilstrekkelig fall) med det er etablert en 20mm oppkant under dørterskel. Rommet har mekanisk avtrekk. I døråpning er det påvist en sprekk i sveiseskjøt på belegget som tilsier at det ikke er sanntett.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### 1. ETASJE > BAD

#### 103 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking var ikke mulig, da tilstøtende vegger til våtsone er mot annen boenhet/fellesgang. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i våtsone. Ingen avvik registrert.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 102 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og oppvaskbenk i rustfritt stål. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe skjevheter og svelling i innredningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe justering og lokale overflateutbedringer.



## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 102 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkenskiv.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### 102 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### 101 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### 102 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstall:** 1995

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

### 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.*

##### Beskrivelse

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

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



## Tilstandsrapport

##### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1995**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

- 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?  
**Ja**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

- Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

##### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** **På generelt grunnlag anbefales det en faglig gjennomgang av bygningens el-anlegg med tanke på den opprinnelige alder og manglende dokumentasjon.**

## 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

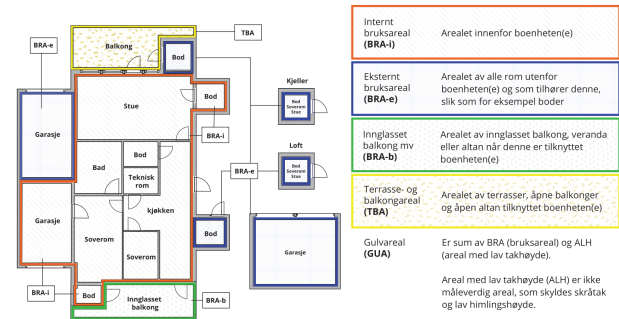
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**Innert bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenhete(n)e

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Innert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	27			27	
<b>SUM</b>	<b>27</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

### Romfordeling

Etasje	Innert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, kjøkken, stue		

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede	Rolle					
20.5.2026	Marius Vedvik	Takstingenør					
	Petter Hillås	Kunde					
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	304		7	1189 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Prestegaten 6 I							
Hjemmelshaver							
Hillås Karoline Myhra, Hillås Petter							

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenterklæring	26.05.2026		Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	27.05.2026	

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 uliktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, 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. Straktstikk 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 nedsett 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 funksjonsvikt 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 brukeren 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 forventes 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 tjenestetøyer.

### PREISERINGER

• 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, rømning, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunveiner 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.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observert 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 søkестyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal siltasjegrad: 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-I), eksternt bruksareal (BRA-E) og 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.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20315-2163

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 15 av 16

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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: "Den del 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og 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-norsktakst/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/FZ1160>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

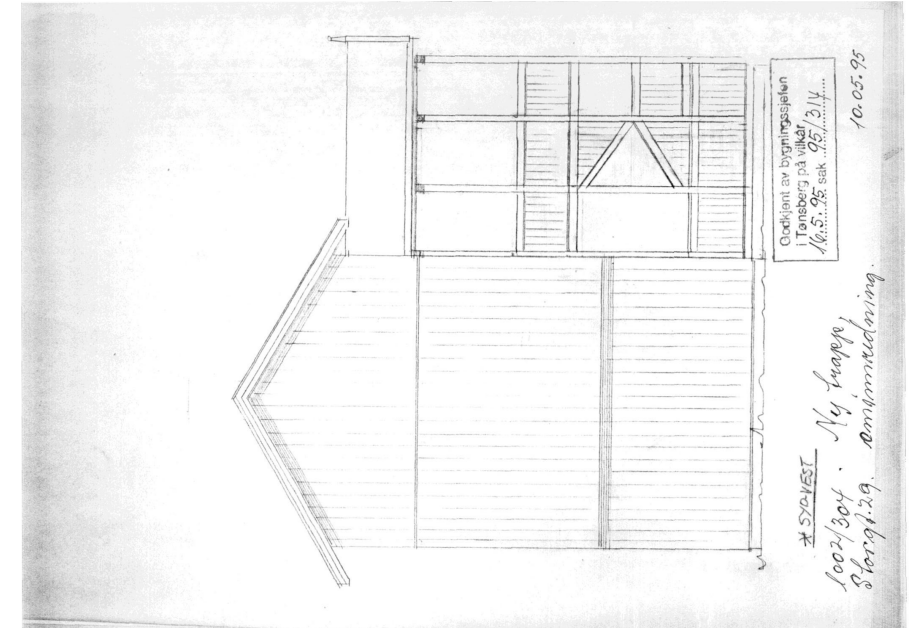
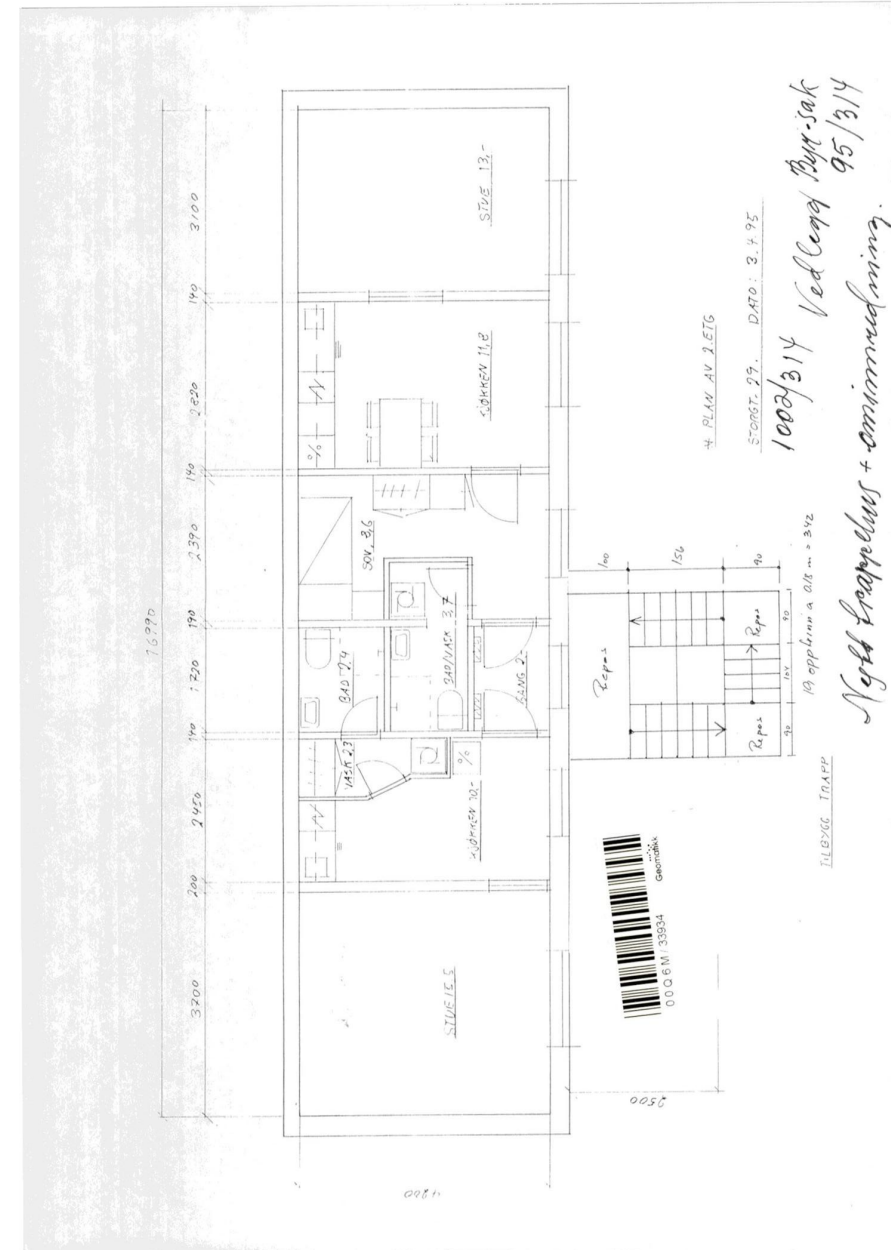
## Tilstandsrapportens avgrensninger

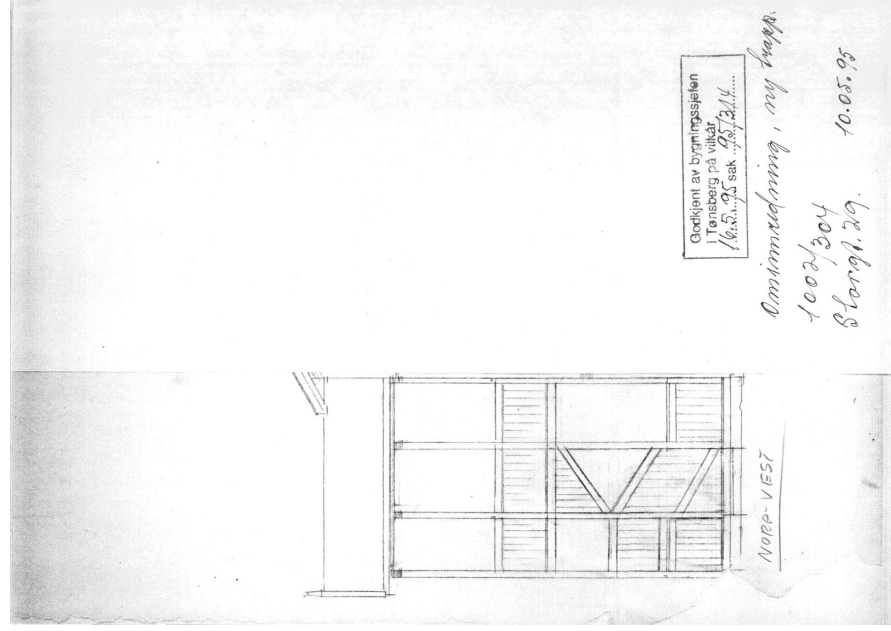
oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20315-2163

Befaringsdato: 20.05.2026

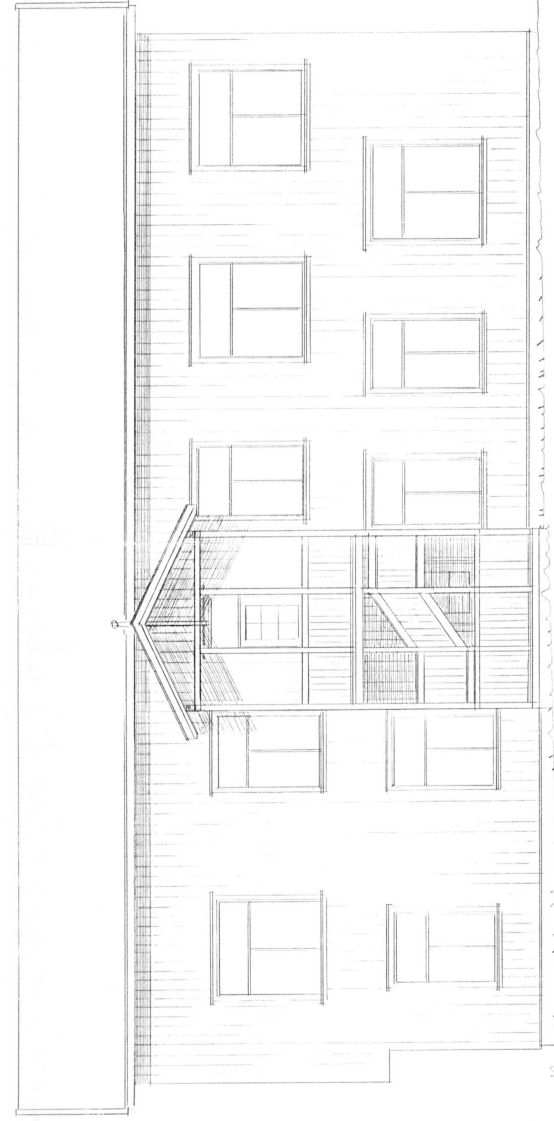
Side: 16 av 16





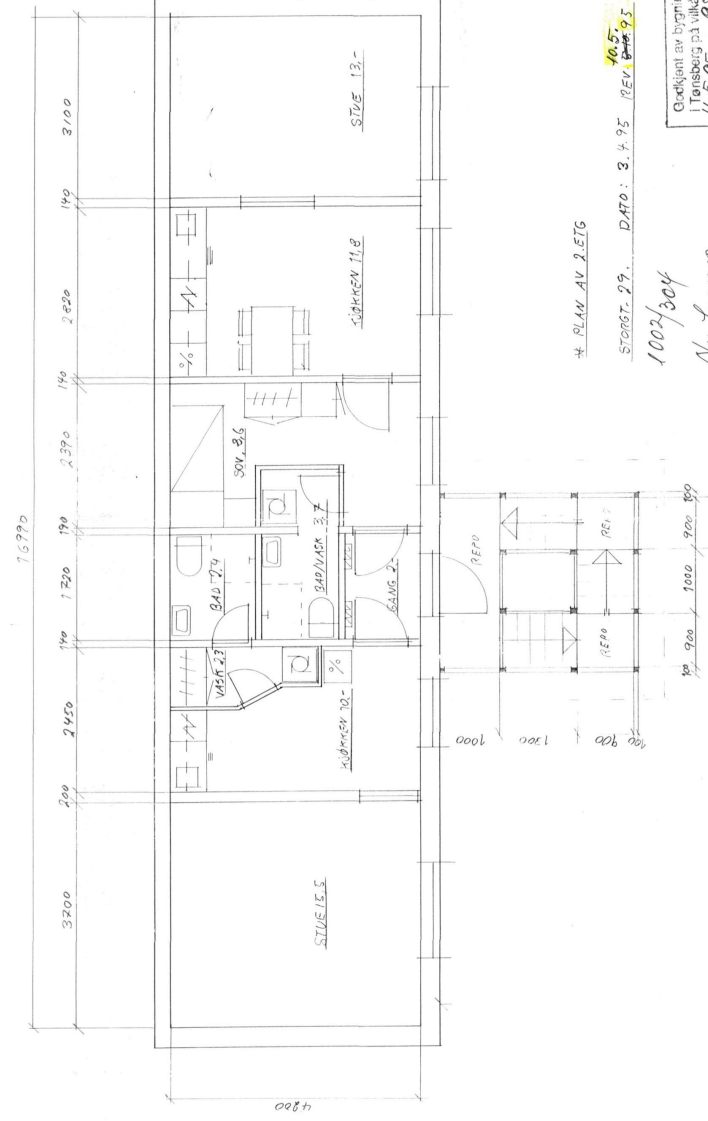
Godkjent av bygningsjefen  
i Tønsberg på vilkår  
16.5.95 sak. 95/211...

Amminndning, ny trappe.  
1002/304  
Sløtt. 29. 10.05.95



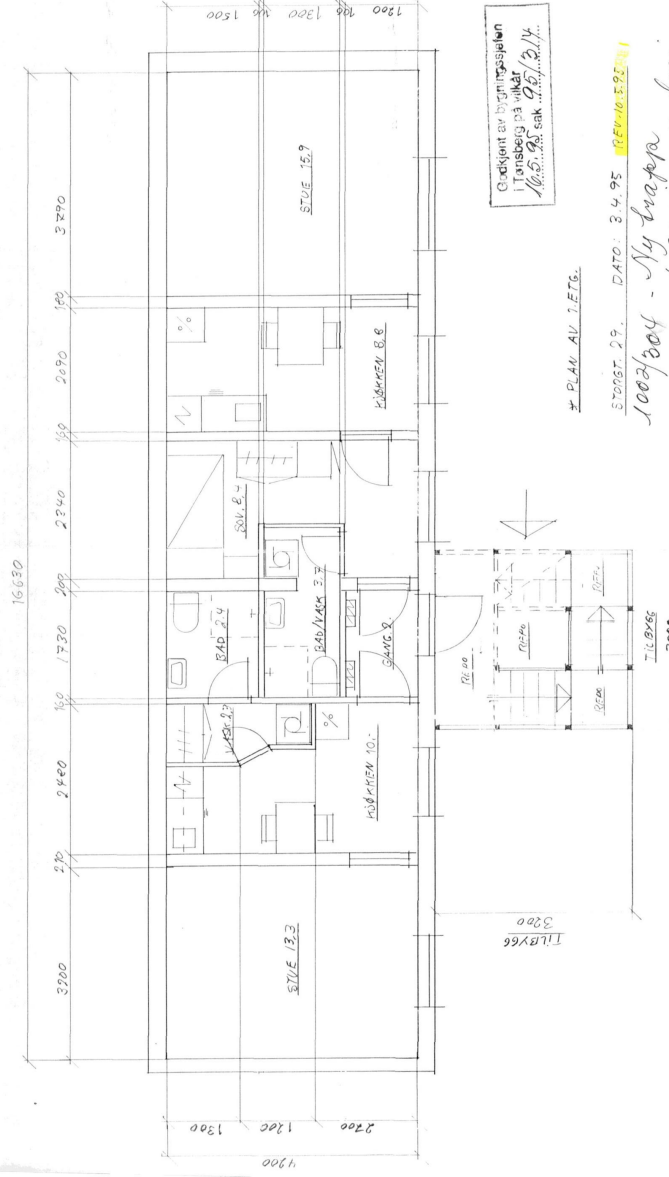
Godkjent av bygningsjefen  
i Tønsberg på vilkår  
16.5.95 sak. 95/211...

\* 570-007  
gbr. 1002/304 - Ny trappe  
Sløtt. 29. + amminndning 10.05.95



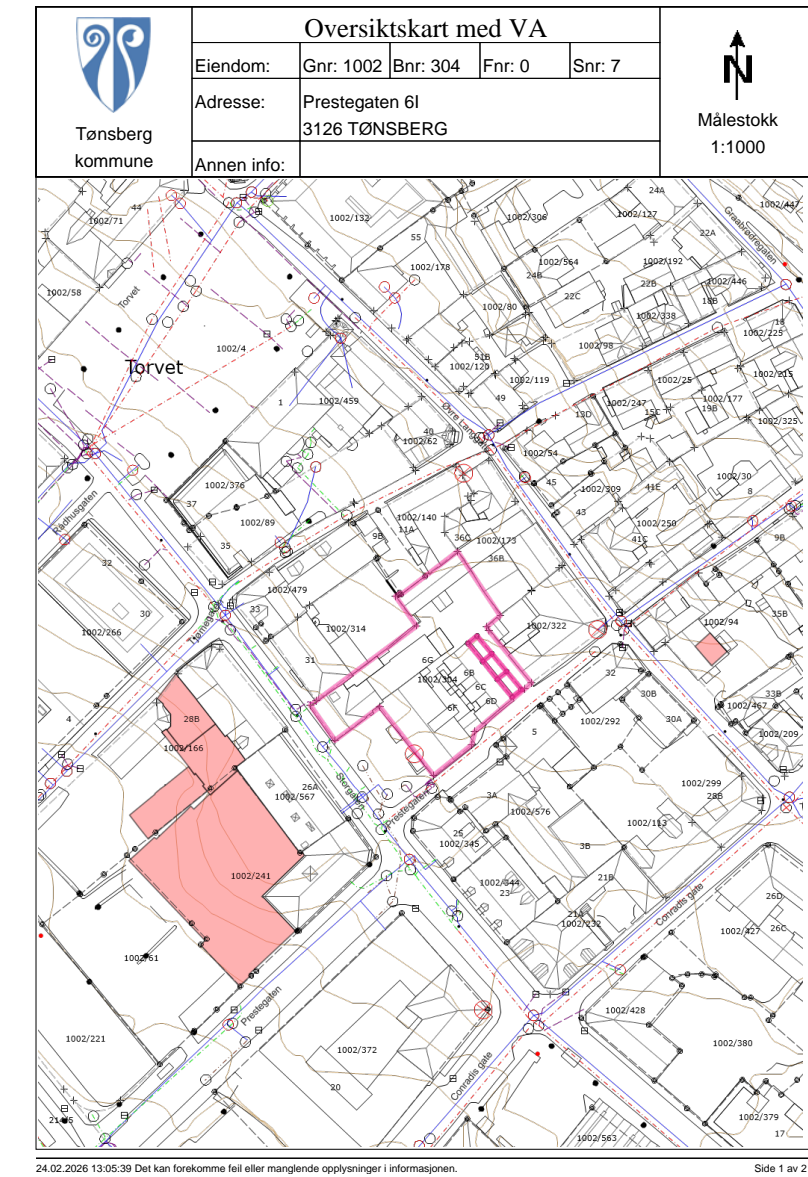
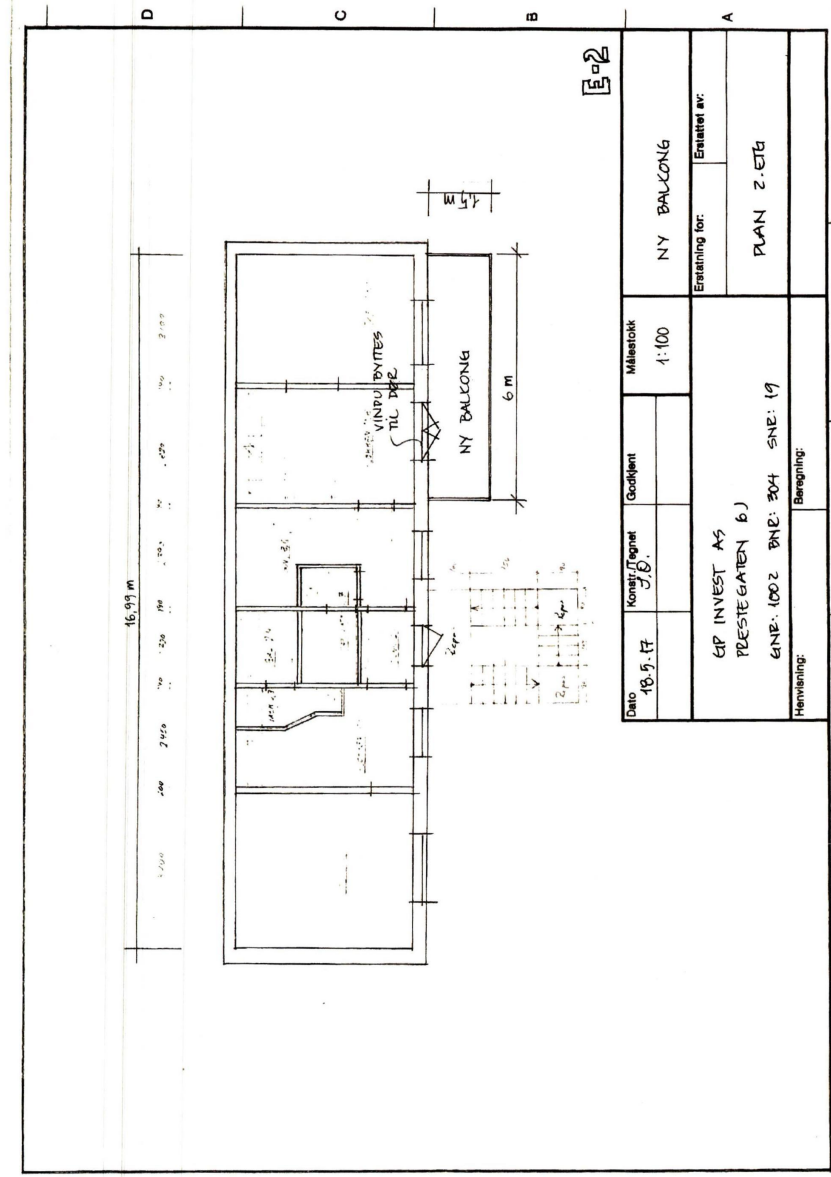
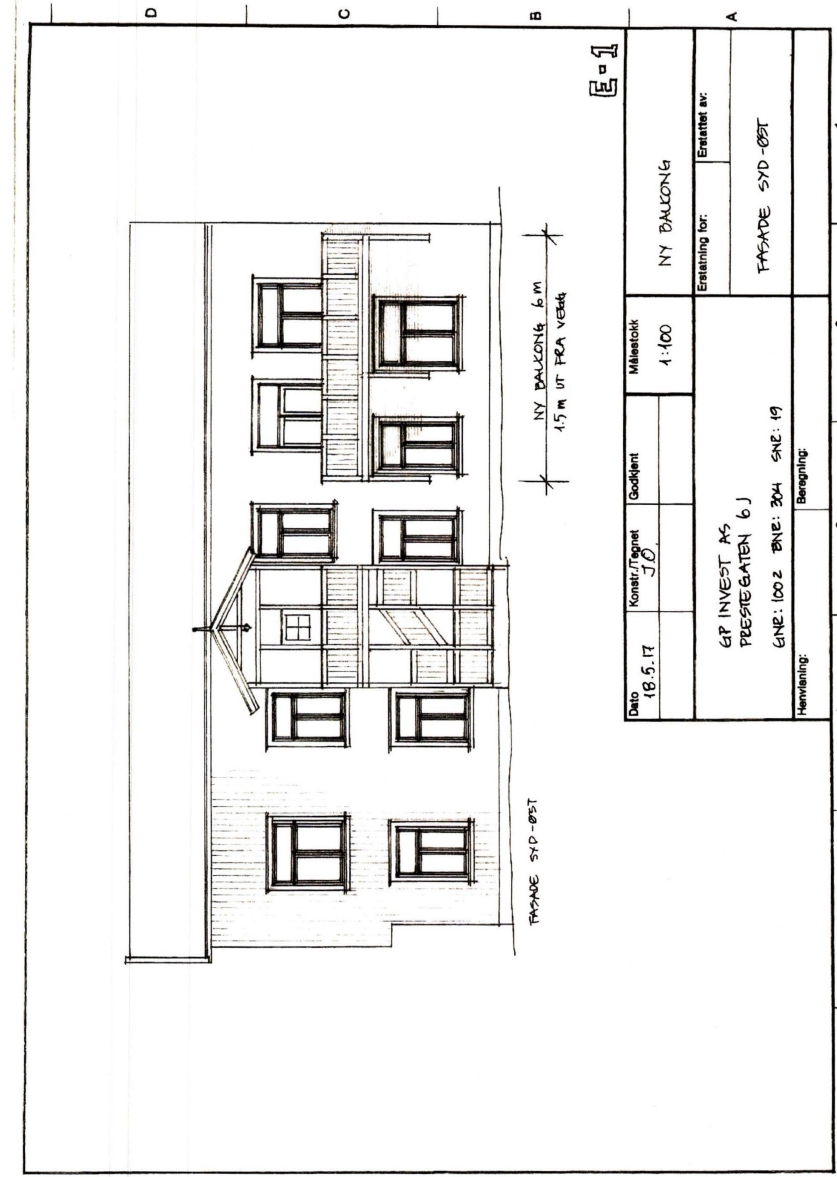
\* PLAN AV 1. ETG.  
STORST. 29. DATO: 3. 4. 95 REV. 16.5.95  
1002/304  
Ny trappe  
+ amminndning.

Godkjent av bygningsjefen  
i Tønsberg på vilkår  
16.5.95 sak. 95/211...



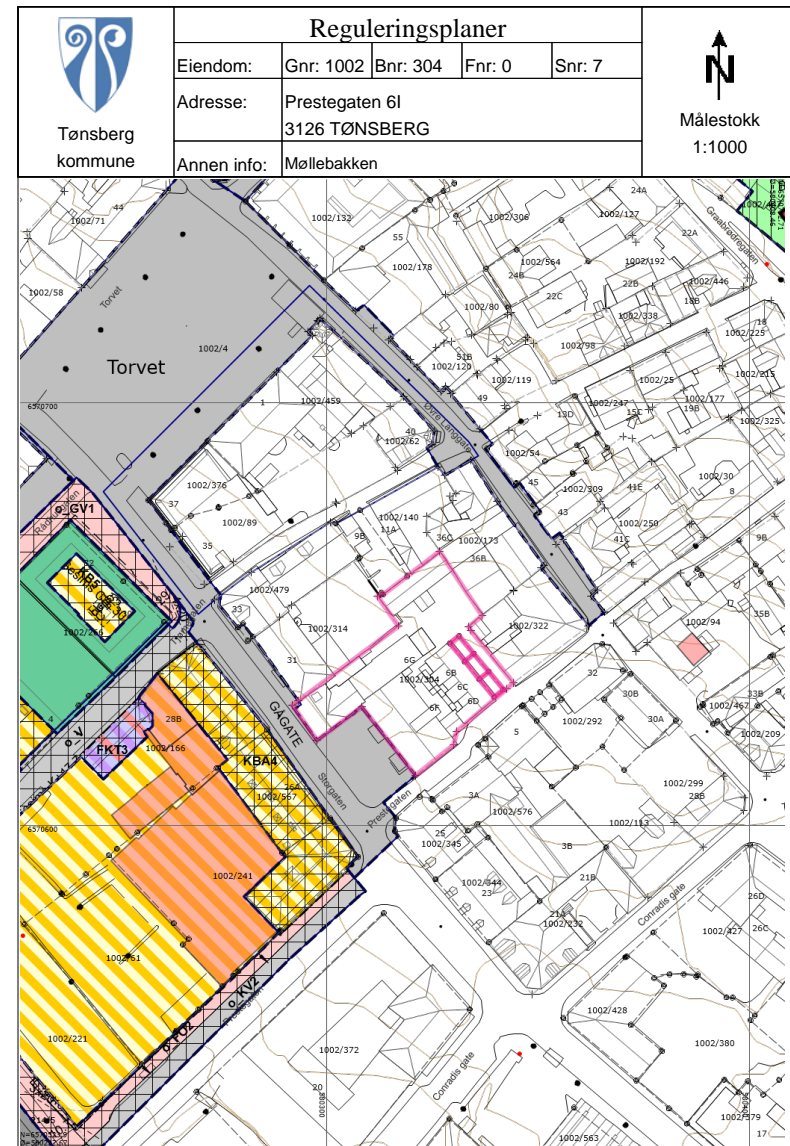
\* PLAN AV 1. ETG.  
STORST. 29. DATO: 3. 4. 95 REV. 16.5.95  
1002/304 - Ny trappe  
+ amminndning

Godkjent av bygningsjefen  
i Tønsberg på vilkår  
16.5.95 sak. 95/211...



Tegnforklaring		
○ Brannventil	⊗ Hydrant	○ Kran
○ Septiktank	○ Kum - annen eier	○ Sandfangskum
□ Sluk	⋯ Avløp felles	⋯ Drensledning
⋯ Overvannsledning	⋯ Spillvannsledning	⋯ Vannledning uten Vestfold vann
⋯ Nøyaktig eiendomsgrense	⋯ Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt		⊕ Matrikkelnummer.
A Diverse		⊕ Samferdsel
• Gatelys (Lysarmatur)	● Mast	• Gatelys (belysningspunkt)
⋯ Byggningsdelelinje	⋯ Byggningslinje	⋯ Låvebru
⋯ Mønelinje	⋯ Takkant	⋯ Takoverbyggkant
⋯ Taksprang	⋯ Trapp inntill bygg	⋯ Veranda
⋯ Godkjente byggetiltak	⋯ Annet vegareal avgrensning	⋯ Vegbom
⋯ Vegdekkekant	⋯ Husnummer	⋯ Husnummer med bokstav
⋯ Fylkesvegboks	⋯ Fylkesveg gatenavn	⋯ Kommunalveg gatenavn
⋯ Privatveg gatenavn	⋯ Høydekurve	

24.02.2026 13:05:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



24.02.2026 13:12:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



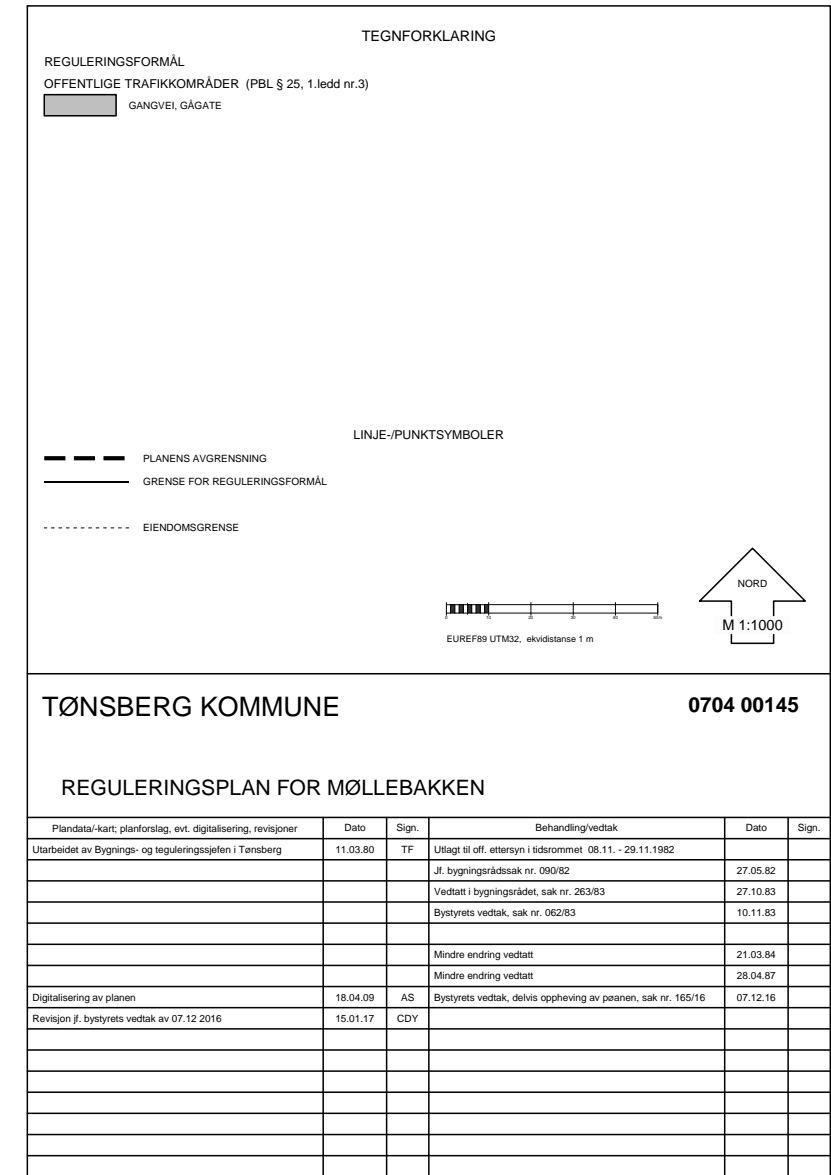
24.02.2026 13:12:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

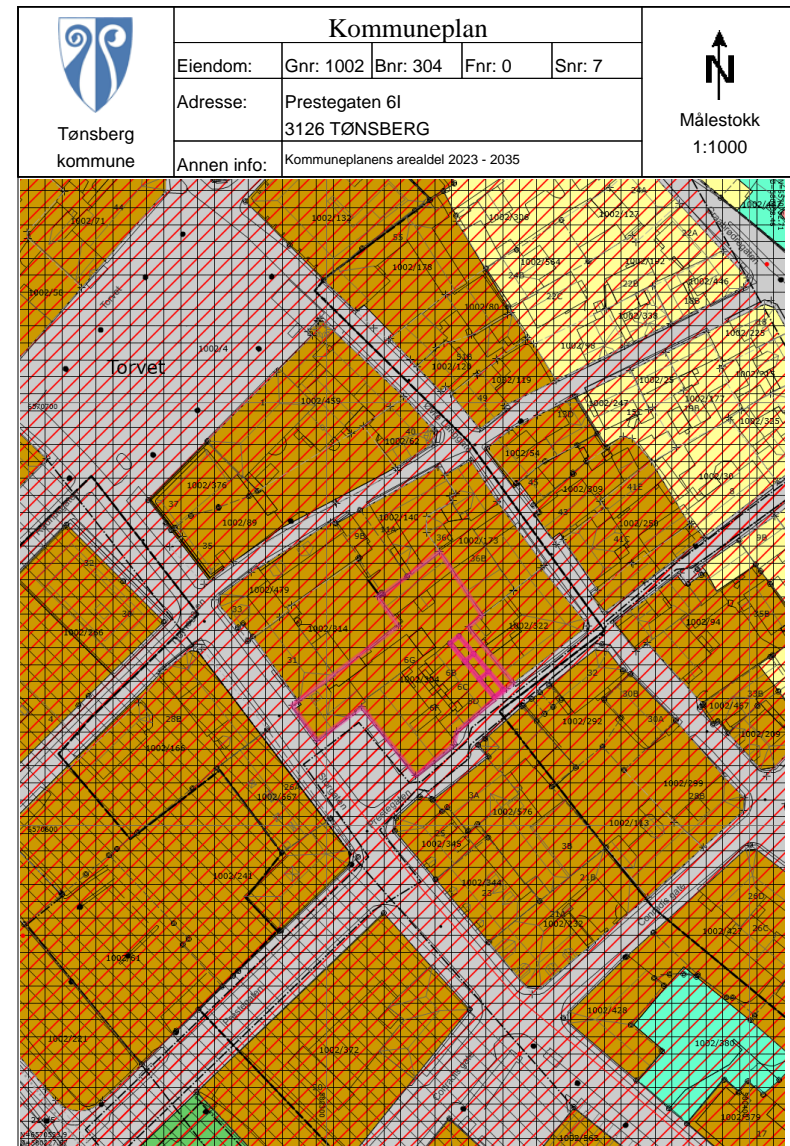
Side 2 av 2



580200

580300





24.02.2026 13:13:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Strandlinje sjø		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		Diverse		Samferdsel
	Gatelys (belysningspunkt)		Gatelys (Lysarmatur)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Grense for gjennomføringsoner		Grense for støysoner		Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
	Ras- og skredfare		Annen fare		Omforming
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		Park - Fremtidig
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		

24.02.2026 13:13:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Seksjonseier(e):	Petter hill
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	1002   304   07
Tomten er eid/festet?	Eiet
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Ja
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	Tønsberg Kommune
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	Nei
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: IF forsikringsselskap Polisenr.: SP1000183.11.1
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 2020,60
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0
Fellesutgiftene inkluderer:	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter: 2020,60
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hvh. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? Nei	
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	
Er det sikringsfond? JA/NEI	Selskap:
Hvis Ja:	Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? Nei, det er ikke fellesgjeld i sameiet	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA	
Dersom ja, total formue i kr.? 314128 kr	
Dersom ja, andelens andel formue i kr.? 9013	
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? Nei	
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr. 11	
Andeles renteutgifter kr. 133	
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? Nei	

<b>Dersom ja, type</b>	
<b>Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?</b>	
<b>Er det mulig for el-bil lading? Nei</b>	
<b>Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.</b>	
<b>DYREHOLD</b>	
<b>Er dyrehold tillatt? Ja</b>	
<b>Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?</b>	
<b>GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE</b>	
<b>Er det forkjøpsrett? Nei</b>	
<b>Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:</b>	
<b>Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?</b>	
<b>Er utleie tillatt? Ja</b>	
<b>Dersom ja, vilkår for utleie?</b>	
<b>Kreves styregodkjenning av ny eier? Nei</b>	
<b>Dersom ja, hvor skal søknad sendes?</b>	
<b>GEBYR</b>	
	Opplysninger kr.
	Eierskiftegebyr kr. 5000
	Ev. andre gebyr kr.
<b>Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer?</b>	
<b>Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring? 8601.67.25813</b>	
<b>ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER</b>	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling

- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

## Vedtekter for Sameiet Vekterkvartalet Tønsberg

### 1. Navn og Opprettelse

Sameiets navn er Vekterkvartalet Tønsberg. Sameiet består av gnr. 1002, bnr. 304 i Tønsberg Kommune. Sameiet omfatter 3 separate bygningskropper med forskjellig alder og teknisk stand. Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 30 oktober 2013 og er reseksjonering i 2016. Sameiet Vekterkvartalet Tønsberg er oppdelt i 17 bolig- og 3 næringsseksjoner. Adressen er : Storgaten 27A og B, Storgaten 29 A og Prestegaten 6 A tom J.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse.

### 2. Eiendommen

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som bygger på bruksenhetens areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfatter av bruksenhetene med tilleggsareal er fellesareal. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkl. bygninger og felles installasjoner forsvarlig ved like. Til fellesarealer hører bla. hele bygningskroppen med vegger, felles ytterdører og vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Vannrør frem til stoppekran i hver bruksenhet, avløp frem til forgreningspunkt på soilrør og elektrisk ledningsnett frem til bruksenhetens sikringskap. Det samme gjelder også andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

### 3. Rettslig råderett over seksjonen.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, har den enkelte full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantssettelse. Parkeringsplasser disponeres ihht tinglyste retter i skjøte på hver enkelt seksjon.

### 4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig bruk til, å for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at det føres til skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

### 5. Vedlikehold, påkostninger og bygningsmessige endringer

Det påligger den enkelte sameier å besørge vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameier har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger/veranda.

Alt vedlikehold av tomten og påkostninger av innvendig fellesareal påhviler sameierne i fellesskap.

- a) Hver enkelt seksjon dekker kostnader forbundet med vedlikehold og evt. utskifting av vinduer/inngangsdører tilhørende hver seksjon.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever samtykke fra styre eller sameiermøtet, må ikke igangsettes før slik samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemeldingen kan sendes.

### 6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som gjelder fellesarealer og kostnader som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Til dekning av felleskostnader fastsetter styre et akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per mnd.

- a) Drift og vedlikehold (inkl. utskiftinger og påkostninger) av all bygningsmasse fordeles på alle seksjoner etter sameierbrøk.

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

- b) Fyringskostnader

Sameiet har ett luft til vann aggregat som betjener samtlige seksjoner, unntatt boligseksjonene i firemannsboligen og næringsseksjonene, med egen strømmåler. Utgifter til strøm, drift og vedlikehold av dette anlegget, samt kostnader forbundet med fakturering og avregning av disse kostnadene, skal dekkes av de seksjonene som er tilkoblet anlegget, etter sameierbrøk, jf. Punkt 2. Styret fastsetter ett akontobeløp som faktureres sammen med felleskostnadene og som avregnes en gang i året.

- c) Egenandel forsikring

Ved benyttelse av Sameiets forsikring ved hendelse som har oppstått på sameiers eget bruksareal skal egenandelen viderefaktureres til den aktuelle sameieren. Dette gjelder f.eks. ved vannlekkasje som oppstår etter stoppekran som går inn til bruksenheten.

### 7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Legalpante utgjør grunnbeløpet i folketrygden (1 G) pr bruksenhet.

#### 8. Sameiermøte og styre

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte der hver seksjon har 1 stemme. Sameiermøte velger styre og styreleder. Styre består av 3 til 5 personer. Styreleder har det overordnede ansvaret for driften av sameie. Hver seksjon har 1 stemme på generalforsamling.

Vedtatt på sameiermøte/Årsmøte : Torsdag 25.04.24

Seksjonsnr.	Navn
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	

15	
16	
17	
18	
19	
20	

#### Sameiet Vekterkvartalet Tønsberg


Tønsberg, 24.04.2025

##### Saker på årsmøtet:

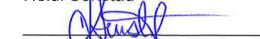
1. Valg av møteleder
  - Heidi Senstad ble valgt som møteleder
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
  - Innkallingen og dagsorden ble godkjent. Liste med oppmøte er ført og vedlagt.
3. Årsberetning til gjennomgang og godkjenning
  - Årsberetningen ble gjennomgått og godkjent
4. Fastsettelse av budsjett og felleskostnader
  - Budsjettet ble fastsatt og godkjent. Felleskostnadene ble vedtatt økt med 10%
  - Styret skal nå ut til uavhengig rådgiver i forkant av prosjekt for utbedring av fukt i kjelleren. Vi henter inn flere tilbud.
5. Valg av styre
  - I forkant av årsmøtet har Karsten fratrudd sitt ønske om å stille til gjenvalg.  
Håkon Solberg ble valgt som styreleder  
Kristian Paulsen ble valgt som styremedlem  
Heidi Senstad ble valgt som styremedlem
6. Fastsettelse av honorar til styret
  - Honorar til styret ble fastsatt til 50 000 fordelt 30 000 til styreleder og 20 000 til øvrige styremedlemmer.
  - Alle punkter med enstemmig vedtatt.

Signatur

Håkon Solberg



Heidi Senstad



## Årsregnskap 2024 Sameiet Vekterkvartalet Tønsberg

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 917 000 883

RESULTATREGNSKAP				
SAMEIET VEKTERKVARTALET TØNSBERG				
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023	
Salgsinntekt		66 669	133 338	
Annen driftsinntekt		758 848	706 761	
Sum driftsinntekter		825 517	840 099	
Lønnskostnad	1	57 050	57 050	
Annen driftskostnad	1	644 944	962 560	
Sum driftskostnader		701 994	1 019 610	
Driftsresultat		123 523	-179 511	
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt		106	164	
Annen rentekostnad		4 625	0	
Resultat av finansposter		-4 519	164	
Resultat før skattekostnad		119 004	-179 347	
Årsresultat	2	119 004	-179 347	
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		119 004	-179 347	
Sum overføringer		119 004	-179 347	

SAMEIET VEKTERKVARTALET TØNSBERG

SIDE 2

BALANSE				
SAMEIET VEKTERKVARTALET TØNSBERG				
EIENDELER	Note	2024	2023	
ANLEGGSMIDLER				
IMMATERIELLE EIENDELER				
VARIGE DRIFTSMIDLER				
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER				
OMLØPSMIDLER				
FORDRINGER				
Kundefordringer		18 020	137 554	
Andre kortsiktige fordringer		61 831	-1 661	
Sum fordringer		79 851	135 893	
INVESTERINGER				
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 724	9 593	
Sum omløpsmidler		172 574	145 486	
Sum eiendeler		172 574	145 486	

SAMEIET VEKTERKVARTALET TØNSBERG

SIDE 3

BALANSE				
SAMEIET VEKTERKVARTALET TØNSBERG				
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023	
EGENKAPITAL				
INNSKUTT EGENKAPITAL				
OPPTJENT EGENKAPITAL				
Annen egenkapital	3	108 171	-71 673	
Sum opptjent egenkapital		108 171	-71 673	
Sum egenkapital	2	108 171	-71 673	
GJELD				
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE				
ANNEN LANGSIKTIG GJELD				
KORTSIKTIG GJELD				
Leverandørgjeld		7 353	-76 113	
Annen kortsiktig gjeld		57 050	293 272	
Sum kortsiktig gjeld		64 403	217 159	
Sum gjeld		64 403	217 159	
Sum egenkapital og gjeld		172 574	145 486	
Tønsberg, 02.04.2025				
Styret i Sameiet Vekterkvartalet Tønsberg				
Håkon Solberg	Karsten van Herwaarden	Kristian Nikolai Torvanger Paulsen		
styreleder	styremedlem	styremedlem		

SAMEIET VEKTERKVARTALET TØNSBERG

SIDE 4

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

#### VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

#### DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

#### LØNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	57 050	57 050

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

#### PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	0	-10833	-71 673	-82 506	
Årets resultat				119 004	119 004	
Pr 31.12.2024	0	0	-10 833	47 331	36 498	



side 1 av 4

**BEGJÆRING OM**  **OPPDELING I EIERSKJONER**  
 **RESEKSJONERING**

Begjæringsskjemaet sendes til <sup>1)</sup>

**Tønsberg kommune** | Organisasjonsnr. 950611839

Adresse: Kommuneutvikling - Geodata | Postnr./sted 3104 TØNSBERG | Telefonnr. 33348000

Tinglyst begjæringsskjemaet returneres lokale matrikkelmyndighet for viderebehandling til søker

Opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendom**

Kommunenr. 0704 | Kommunens navn TØNSBERG | Gnr. 1002 | Bnr. 304 | Fester. | Saks. nr.

**2. Hjemmelshaverte**  Flere hjemmelshavere. Vedlegg 1

Per.nr/Org.nr. 994 294 555 | Navn Adresse STORVÅGEN 27 & 29 AS  
LYNGVEIEN 24 3118 TØNSBERG

Ideell andel 100%

13/12811 | 880 | EOL

30 OKT 2013


Ark kode P  
Ark kode S

**3. Begjæring** Eiendommen begjæres oppdelt i eierskjoner

Br.	Form	Brøk (teller/2)	Brøk (teller/3)	Brøk (teller/4)	Brøk (teller/5)	Brøk (teller/6)	Brøk (teller/7)	Brøk (teller/8)	Brøk (teller/9)	Brøk (teller/10)
1	B	74	16	B	96					
2	B	71	17	B	113					
3	B	77	18	B	75					
4	N	84	19	B	77					
5	N	196	20	B	203					
6	N	425								
7	B	75								
8	B	77								
9	B	103								
10	B	103								
11	B	113								
12	B	107								
13	B	130								
14	B	145								
15	B	173								

Sum brøk (teller) 2614 = nevner i samelebrøken 2614

**4. Supplerende opplysninger**



S-2011-10-003 Tønsberg kommune Geodata

side 2 av 4

**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 bruksenheter i bygningen.

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

d)  bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningssloven.

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

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal og fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleied til andre enn vaktmesteren.

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

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten og bad og WC er i eget eller egne rom, eller boligseksjonen er en fritidsbolig, eller alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig.

i)  det er fastsatt vedtekter (jf. ESL § 28)

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JF STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190**

**6. Vedlegg**

Vedlegg skal være i A4 format. Det skal nummereres og alle sider i vedlegg skal ha påført sidenummer. Vedlegg som skal alltid følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonskart: kart som viser eiendommen og bygning(er) (ESL § 7, 2. ledd).


b) Plantegningene over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjoneringsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2.2. Ledd).

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

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing).

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)


Dokumenter vedlagt denne begjæringen:

	Vedlegg nr. (ev. fra-til)
<input type="checkbox"/> Hjemmelshavere (S-2011-101-003)	<input type="checkbox"/> ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Underskrifter (S-2011-102-003)	<input type="checkbox"/> ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonskart	<input type="checkbox"/> ikke relevant 1
<input checked="" type="checkbox"/> Plantegninger	<input type="checkbox"/> ikke relevant 2
<input checked="" type="checkbox"/> Oversikt over boligleiere	<input type="checkbox"/> ikke relevant 3 ok!
<input checked="" type="checkbox"/> Vedtekter	<input type="checkbox"/> ikke relevant 4 ok!
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykke fra panthaver	<input type="checkbox"/> ikke relevant 5
FIRMAATTEST 	6

S-2011-10-003 Tønsberg kommune Geodata

side 3 av 4


**7. Underskrifter**

Sted og dato 10. SEP 2013 | Navn (med blokkbokstaver) JON FJELN | Underskrift  | Flere hjemmelshavere. For underskrifter se "Vedlegg 2" | Ektefelle/registrert partner

**7A. Underskrifter - Styrets samtykke til reseksjonering**

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

Sted og dato | Navn (med blokkbokstaver) | Underskrift



**8. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Befaringen er foretatt


Matrikelbrev for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr 1002 | Bnr 304 | Fnr | Bnr | i Tønsberg kommune

Jvr | Dømpel og underskrift  | TØNSBERG KOMMUNE | MÅLINGSMYNDIGHETEN | Postboks 2410 | 3104 TØNSBERG | Tlf: 33 34 86 80 Fax 33 34 86 01

Dato 01.11.2013

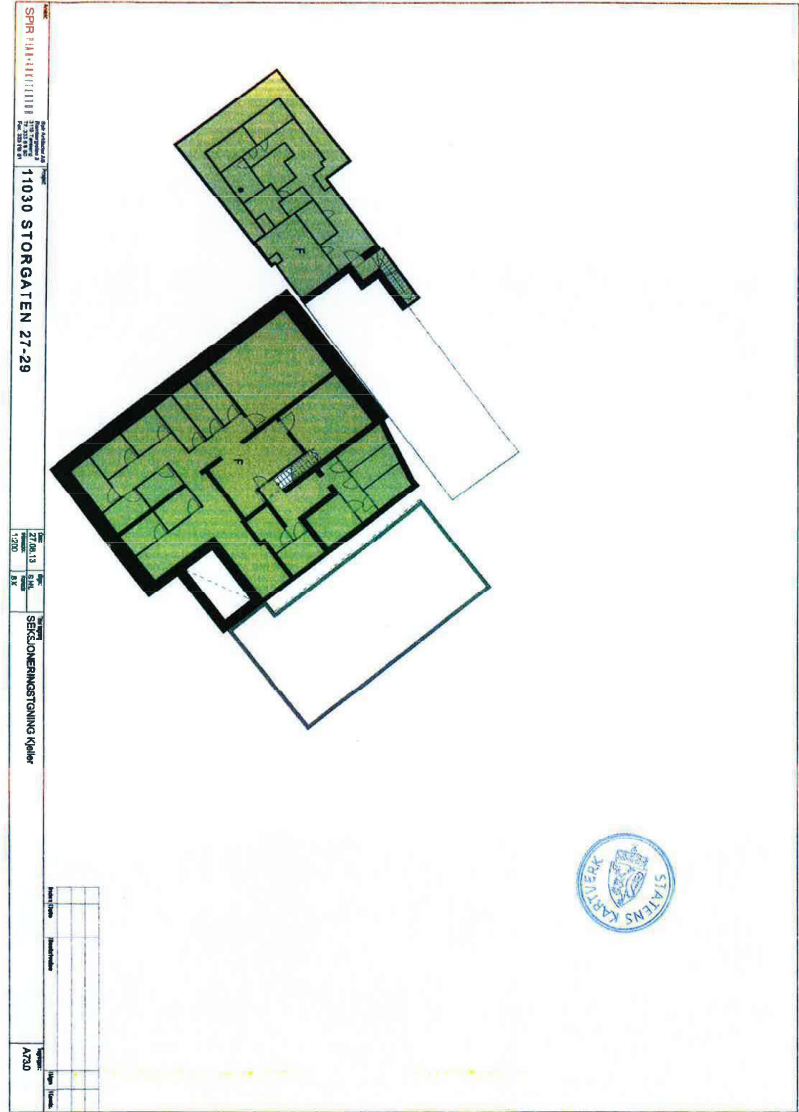
S-2011-10-003 Tønsberg kommune Geodata

side 4 av 4

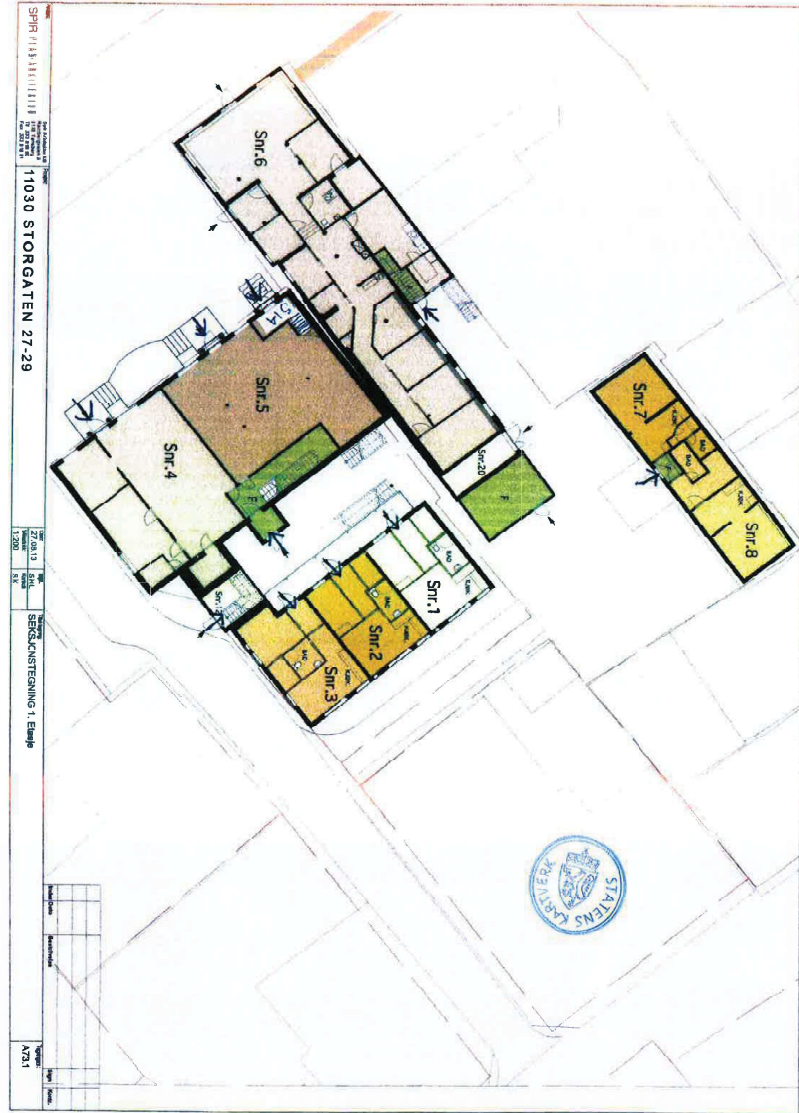
**9. Noter**

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/ reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing.
- Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Følt for ideell andel utfyller derom det er flere hjemmelshavere.
- B=boligseksjon, N=næringseksjon, SB=sameieeksjon bolig, SN=sameieeksjon næring
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med helle tall i teller og nevner.
- B dersom tilleggsareal gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn og eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både i bygning og grunn.
- Det er bare rettshaver som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpantrett etter eielseksjonsloven § 25, første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf § 25, tredje ledd. Pantrett innlåst i seksjoneringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Ved reseksjonering kreves det samtykke fra ektefelle/registrert partner når samelebrøken reduseres.
- Etter eielseksjonslovens § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.
- Vedlegg 1 og 2 benyttes ved plasmangul i felt 2 ("Hjemmelshavere") og felt 7 ("Underskrifter").

S-2011-10-003 Tønsberg kommune Geodata



VEBLEDG 2



VEBLEDG 2



VEBLEDG 2



VEBLEDG 2





## 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 avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

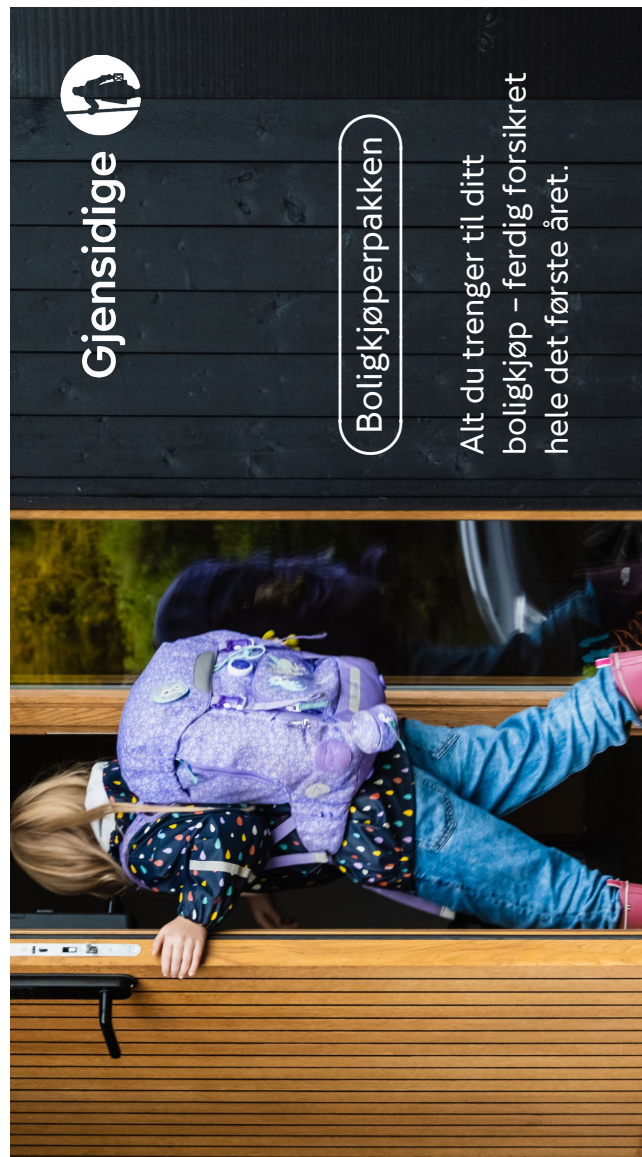
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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 byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Plus
- 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll 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.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven 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?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.**

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

#### G-JENNOMFØRING 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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.



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 (hemmeilig) 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 budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260058

**Adresse:** Prestegaten 61, 3126 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 1002, BNR 304, snr 7 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse:

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har 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 27.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)