

Granborgveien 19A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

34

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter

Granborgveien 19A

Prisantydning	4 825 000
Fellesgjeld	27 664
Omkostninger	Ca 2,65% av salgssum
Bruksareal	105,0 m ²
BRA-I	80,0 m ²
BRA-E	25,0 m ²
TBA	33,0
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	5 182 m ²
Byggeår	2018

Kontakt våre meglere

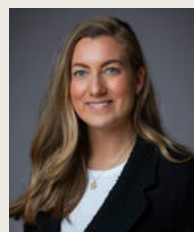


Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no



Rikke Steneby

Eiendomsmegler

+47 406 47 153

rs@partners.no

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





Standard

Leiligheten fremstår som lys, moderne og velholdt, med en gjennomgående god standard. Du ønskes velkommen inn i en hyggelig entré med flislagt gulv og varmekabler, samt lyse og glatte overflater som gir et stilrent førsteinntrykk. I tilknytning til entréen finner du en praktisk innvendig bod, ideell for oppbevaring av yttertøy og sko.

Videre kommer man inn i en romslig stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, noe som gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Gulvene er belagt med 1-stavs eikeparkett med varmekabler (unntatt soverom og bod), og veggene har lyse, slette flater.

Kjøkkenet fremstår som moderne og delikat, med stilren, grå kjøkkeninnredning fra Sigdal. Det er godt med både skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med oppgraderte hvitevarer, inkludert en ekstra bred platetopp fra Novy One med integrert ventilator, stekeovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Stuedelen er romslig og innbydende, med god plass til både sofagruppe og spisebord. En peis er plassert sentralt i rommet og gir både varme og hygge, og kan nytes fra både sofakroken og spiseplassen. Fra stuen er det utgang til en flott markterrasse med god plass til utemøbler og grill. Terrassen strekker seg rundt hjørnet av boligen og har en solrik sydvestvendt beliggenhet. Tilhørende hage er pent opparbeidet med plen og hekk.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet fremstår som lunt og behagelig. Her er det god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har også plass til dobbeltseng.

Badet er romslig og stilfullt, med delikate fliser og moderne fargevalg. Her er det varmekabler i gulvet, servant med underskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassvegger samt opplegg for vaskemaskin.

Dette er en svært attraktiv leilighet på bakkeplan med god standard og livsløpsstandard. Velkommen til visning!

























Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boområde med kort vei til lekeplass, friområder og strand! Noe av det første som slår en når man kommer til området, er stillheten og idyllen dette miljøet byr på.

Med kun en kort spasertur har man tilgang til populære Skallevoldstranda, Karlsvikbukten og flotte friarealer med blant annet fine fiskemuligheter. Det er også umiddelbar nærhet til Essoskogen; ideelt for gåturer, løping og sykling. Her bugner av hvitveis og blåveis på våren - virkelig idylliske omgivelser og turområder.

Skallevoldområdet er ideelt for barnefamilier da man har trygg skolevei og kort vei til barnehager og gode idrettstilbud. Herunder Slagenhallen og Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisanlegg og fin sandvolleyballbane.

Det er kun få minutters kjøring til Tolvsrødsenteret og Olsrød Park som har et bredt tilbud av forretninger, leger/tannleger og caféer. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Tolvsrød, Rema 1000 Olsrød eller Kiwi Gauterød. Det er også kort vei til Vallø småbåthavn. Bussholdeplass kun få meter unna med flere avganger i timen til Tønsberg sentrum.



Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Vindfang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom og teknisk rom/bod.

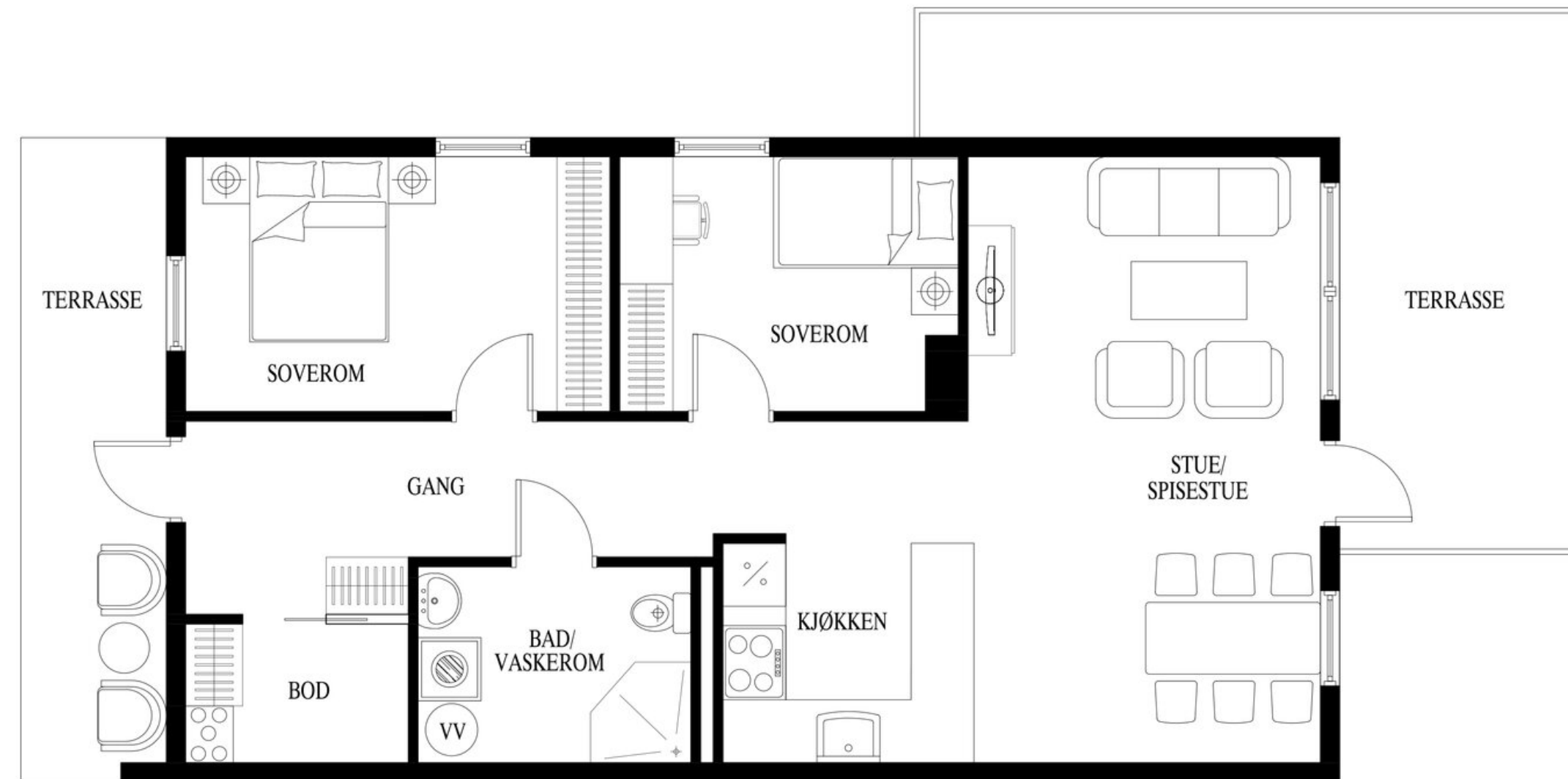
Garasje i felles garasjerekke samt en utvendig bod ved garasjene.

BRA 105,0 m²

BRA-I 80,0 m²

BRA-E 25,0 m²

TBA 33,0 m²



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 105,0 m²

- BRA-i: 80,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33,0 m²

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.

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

Adkomst

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

Parkering

Det medfølger en garasje plass i lukket garasjerekke. Det er montert elbil-lader i garasjen. Ellers utendørs parkering på sameiets tomt. Seksjonseier kan ikke selge garasje eller bod adskilt fra boligseksjonen.

Selgers egenerklæringsskjema

Se egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Stue/kjøkken, avtrekk: NS 3600 setter krav til forsert avtrekk (ikke omluft eller kullfilter) fra kokesonen.

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

- Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan.

Takstmann sine kommentarer til arealer:

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i tre på støpt betong i 2018. Leiligheten disponerer en bod og en garasje i felles bod- og garasjebygg oppført i tre i 2018. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2018/byggeår.

Selger opplyser om følgende:- kan forekomme noe lyd gjennomgang mellom leilighetene men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Utvendig:

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer og dører i tre. Terrasseplattning i tre.

Innvendig:

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Elementpipe. Peisovn. Sotluke. Innvendige dører i tre.

Våtrom:

Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende veggengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner: Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) og varmekabler. Varmtvannsbereder på 190 l. Hovedsikring 40 A. Teknisk 15 A. Øvrige kurser 15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Forhold som åpentbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Bygningen skal i flg gjeldende byggeforskrifter være utstyrt med radonsperre mot grunnen. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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

Tomt

Denne tomten er eiet fellestomt. 5182,20 kvm.

Hyggelig uteplass med gressplen og hekk. Utenfor hekken er det fellesareal som er pent beplantet med trær og busker. Internveiene og gårdsplassen er asfaltert og noe steinsatt. Koselig lekeplass for de minste med klatrestativ, sandkasse og huske. Lekeplassen disponerer av flere sameier og eneboliger. Tomten er fellesareal. Kartet vedlagt i sameiets vedtekter viser råderett for grunn til hver seksjon.

Hovedeiendommen gbnr. 137/333 (hvor huset er plassert) er på 3 876 kvm. I tillegg har hovedeiendommen (gbnr. 137/333) andel i 3 veiparseller (som deles med flere eiendommer), hvor hver parsell er på henholdsvis 473,20 kvm og 249,50 kvm og 582,60 kvm. Totalt blir gbnr. 137/332, 137/330, 137/331 og 137/333 ca. 5 181 kvm felles eiertomt.

Tønsberg kommune opplyser at eiendommen har andel i fellesareal: 12/23 del av GBNR. 137/330, 2/9 del av GBNR. 137/331 og 5/7 del av GBNR. 137/332.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 6-mannsbolig med garasje, samt rive garasjer og boder datert 12.11.2018.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) og varmekabler i stue, kjøkken, gang, vindfang og bad. Peisovn i stuen.

Energikarakter: C - Oransje Energiforbruk foregående år (2025) var 7 550 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag

kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 825 000,-

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

121 300,00,- (Dokumentavgift) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte) 9 950,00,- (Boligkjøperforsikring trekkes i oppgjør)

4 985 004,- 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. 2 730,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer: TV/internett (grunnpakke), felles bygningsforsikring, forretningsførsel og andre driftskostnader.

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. 18 758,- for 2026.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader: TV og internett inkludert i felleskostnader. Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 27 664,- pr. 24.03.2026.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00. Sekundær formuesverdi kr. 0,00. Gjeldende for ligningsåret .

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av

boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Skallevoltunet, Orgnr: 921 570 694 Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS Sameiet består av 12 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 79/1070.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse i dette sameiet.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. 65318.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 418 152,- Driftskostnader kr. 170 581,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Relaterte planer til eiendommen er område mellom Granborgveien og Solliveien (vedtatt 11.10.2000).

I henhold til kommuneplan er område eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende og ras- og skredfare.

For ytterligere opplysninger om regulering, ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp

Fra offentlig vei og via felles privat adkomst. Offentlig vann og avløp. Dette ihht opplysninger fra Tønsberg kommune.

Rettigheter og heftelser

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

Bestemmelse om vann/kloakkledninger mv - tinglyst 15.09.2017, dagboknr. 1008544 - rettighetshaver: Tønsberg kommune. Gjelder: Bestemmelse om VA-ledninger, bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Seksjonering, tinglyst 19.03.2018, dagboknr. 556775.

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. 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 eiendom (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 Anne C Adeler Kulvik.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Granborgveien 19A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 137, bnr. 333, snr. 9 i Tønsberg.

Sameiebrøk: 79/1070.

Vårt oppdragsnummer er 28260067.

Megler og meglers vederlag

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

Om meglers vederlag er det avtalt 1% provisjon av salgssum. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 20 990,-, garantipremie kr. 3 750,-.

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 Rikke Steneby

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.



Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Granborgveien 19A, 3153 TOLVSØD

28 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Granborgveien 19A

Postadresse
Granborgveien 19A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1. august 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Bodd i boligen siden 1. august 2024

Har du kjennskap til feil /r 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
Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kulvik, Anne Christine Adeler

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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 fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitiet

- 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

Side 2



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige 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
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler kjeiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, lybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligges det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader 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 ufaglært utført arbeid som normalt bør utføres av faglært? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjøpsklap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58942098

Side 4



Side 5

Egenerklæringskjema

Name
Anne Christine Kulvik

Date

2026-02-28

Identification

Anne Christine Kulvik



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

Egenerklæringskjema

Signed by:

Anne Christine Kulvik

28/02-2026
10:08:02

BankID OIDC
High



Tilstandsrapport



Leilighet

Granborgveien 19 A, 3153 TOLVSRØD



TØNSBERG kommune

gnr. 137, bnr. 333, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 15278-1969

Eiendomsverdi ref nr: UG9622

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

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

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at den 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 formyes 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 formyelse 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, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 3 av 15

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

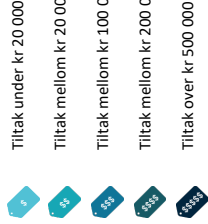


IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringsfall, 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 gjelder for TG3, der dette er mulig.



Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i flermannsbolig oppført i tre på støpt betong i 2018. Leiligheten disponerer en bod og en garasje i felles bod- og garasjebygg oppført i tre i 2018.

Utført fuktstøkk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2018/byggeår.

Selger opplyser om følgende:

- kan forekomme noe lydigenomgang mellom leilighetene men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Så til side](#)

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer og dører i tre.
Terrasseplattning i tre.

INNVENDIG

[Så til side](#)

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Elementpipe. Peisovn. Sotluke.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

[Så til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

KJØKKEN

[Så til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Så til side](#)

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming med varmpumpe (luft til luft) og varmekabler.
Varmtvannsbereider på 190 l.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 15 A. Øvrige kurser 15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

[Så til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Bygningen skal i flg gjeldende byggeforskrifter være utstyrt med radonsperre mot grunnen.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

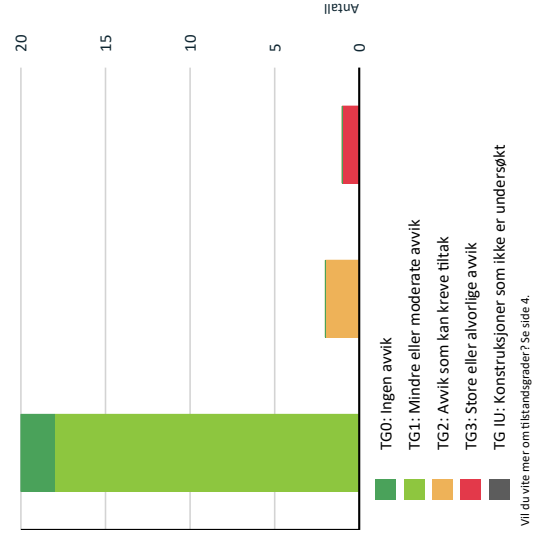
Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

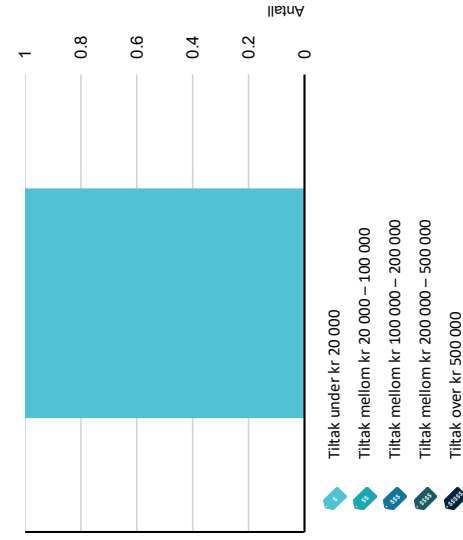
Side: 5 av 15

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 6 av 15

Arealer

[Så til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Så til side](#)

Lovlighet

[Så til side](#)

Leilighet

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

Leilighet

103 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Så til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Så til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk

[Så til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Så til side](#)

- A** Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

1. ETASJE > Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

1. ETASJE > Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

1. ETASJE > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning i tre.

1. ETASJE > Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNVEDIG

1. ETASJE > Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med parkett og fliser. Malte vegger og tak.

Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 7 av 15

Tilstandsrapport

1. ETASJE > Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 eller dels bedre.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent membran/utførelse.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > Tiliiggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt bak dusj fordi dusj er plassert mot kjøkken med innredning langs vegg og mot vegg mot annen boenhet.

Fuktstok er utført i inspeksjonsluke i vegg i teknisk rom/bod og inn mot bad samt på på områder i baderommet som erfaringsmessig kan være utsatt for fukt.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 i bunnsvill i inspeksjonsluke.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1. ETASJE > Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1. ETASJE > Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 8 av 15

1. ETASJE > Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebejtelag som etasjeskiller. Sløpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og soverom øst.

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

1. ETASJE > Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe. Peisovn. Sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluuke.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluuke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ekstra Lecastein i sotluken som et avbøtende tiltak, da sotluken har kortere avstand til brennbart materiale enn 30 cm.

Dette bør utbedres for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell varmeutvikling eller gløt fra sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom:

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin, Plastsluk.

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1. ETASJE > Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Plattet/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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

Hovedsirkning 40 A, Teknisk 15 A, Øvrige kurser 15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekisterer det samsvarerklæring?

Ja

Nyanlegg - ref. samsvarerklæring datert 04.03.2019.

Montere bil-lader - ref. samsvarerklæring datert 12.09.2024.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jannfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 9 av 15

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse	Byggeår	Standard	Vedlikehold	Kommentar
	2018			

Beskrivelse

Garasje og bod i felles rekke. Oppført i tre.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Bygningen skal i flg gjeldende byggeforskrifter være utstyrt med radonsperre mot grunnen.

Ferdigstett foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigstett bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan.

Konsekvens/tiltak

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheter(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheter(e)

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.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 11 av 15

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²		
	Internt bruksareal (BRA-i)	Innglasert balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	80	80	33
SUM	80		
SUM BRA	80		33

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, teknisk rom/bod		

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverks tjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		25		
SUM		25		
SUM BRA	25			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 12 av 15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Toré Rønning	Takstingeniør
	Anne Christine Adeler Kulvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
3905 TØNSBERG	137	333		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Granborgveien 19 A

Hjemmelshaver

Kulvik Anne Christine Adeler

Kilder og vedlegg

Dokumenter	Status	Sider	Vedlagt
Beskrivelse	Dato	Kommentar	
Egenerklæring	28.02.2026		Nei
Tegninger	12.11.2018		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	11.11.2018		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 13 av 15

Granborgveien 19 A, 3153 TOLVSRØD
Gnr.137 - Bnr.333
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSE NIVÅ•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 Taksttransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbeholdstid eller uiktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsrapporten.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik.
- **Tilstandsgrad 0, T0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- **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 teilt utførelse, en skade eller symptommer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overmåte 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 symptommer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptommer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

- **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved T0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringsfall i fem intervaller, og kan ikke forvikles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkstøttere/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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har 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. nying).

• 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, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1969

Befaringsdato: 27.03.2026

Side: 14 av 15



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggeværkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspåk: Overflatespåk med egnet søkautstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktmohold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pligger).
- Utvidet fuktspåk (multitaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjennværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være fjenlig 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 oppstas 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 boligomsætningen 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforretaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig 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 boligomsætningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendud.no/LUG962>

KLAGEDORDNING FOR FORBRUKERE

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

Bakke Sørvik & Partners AS
v/Rikke Steneby
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: rs@partners.no

Deres ref.: 28260067 . Vår ref.: 1139-1-09 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Skallevaldtunet Sameie
Organisasjonsnr: 921570694
Seksjonseier: Kulvik, Anne Christine Adeler
Medeier:
Leilighetsnummer: 09
Adresse: Granborgveien 19a, 3153 TOLVSRØD
Seksjonsnummer: 9
Gnr. 137
Bnr. 333

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3836120.
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 65318.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208119664
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo: 378 078,00
Innfrielsesdato: 30.06.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 730,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesskostnader lik	581,00	
Fellesskostnader brøk	1 700,00	
TV/Bredbånd	449,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post resiansforepossei@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	213,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 607,-
Annen formue:	21 941,-
Gjeld:	29 479,-

Fellessjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208119664
Restsaldo:	27 664,76
Kapitalkostnader:	1 076,95
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 27 664,76,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån. I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder. Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6. Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetalingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annens informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Astrid Irene Sandbæk Husby, e-post: skallevaldtunet@styrerrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAMEIEVEDTEKTER FOR SKALLEVOLDTUNET SAMEIE

1. NAVN

Sameiets navn er Skallevoldtunet Sameie.

Lokalisert: Granborgveien 7 : gnr 137/ bnr 333 i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Skallevoldtunets fellesanlegg av enhver art.



Kartet viser råderett for grunn til hver seksjon. Dette er tinglyst 19. mars 2018.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle 12 seksjoner skal være medlemmer i sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen med mindre annet fremkommer av eierseksjonsloven etter disse vedtekter. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Salg eller utleie skal meldes inn til styret for registrering. Seksjonseier kan ikke selge garasje eller bod adskilt fra boligseksjonen. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett i henhold til lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unøddig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unøddig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal søkes om til styret.

3. FELLESGIFTER (HUSLEIE)

Kostnader med eiendommen (fellesutgifter) som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som pkt. 15. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene. Fellesutgifter har egen konto.

Vedlikehold av vei og lekeplass deles mellom sameie og 5 eneboliger som ligger tilknyttet området. Det er laget en fordelingsnøkkel med utgangspunkt i Mesterhus forslag, jfr punkt 20. Midler her settes på egen konto.

4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Guly på balkong og guly på bakkeplan går også inn under den enkeltes ansvar for vedlikehold og skal ikke regnes som en del av fellesutgiftene.

For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Pålegg som måtte bli gitt av offentlig myndighet, kan gjennomføres uten først å forelegge forholdet for sameiermøtet, selv om pålegget påfører sameiet utgifter av vesentlig betydning. Sameiets styre skal orienteres før pålegget blir utført.

Det kan ikke skiftes farge på noen utvendige bygningsdeler uten etter enighet mellom sameierne.

Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, såfremt ingen av sameierne har eksklusiv bruksrett til en eller flere av disse.

Det avholdes dugnad 2 ganger pr år – mai og oktober. Det er plikt til å delta på felles dugnader.

5. VEDLIKEHOLDSFOND / PÅKOSTNINGSFOND

Ved vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger, kan det samtidig gjøres vedtak om opprettelse og oppbygging av et påkostningsfond.

Oppbygging skal skje ved slike terminvise innbetalinger fra sameierne som fastsettes av sameierne.

Vedtakene og arbeidene kan først gjennomføres når påkostningsfondet inneholder nødvendige midler til dekning av de totale kostnader.

Ved nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som klart kun kommer en sameier til gode skal vedkommende alene dekke samtlige anskaffelseskostnader.

Disponering av påkostningsfond krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

6. STYREI

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fire (4) representanter fra leilighetene. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen. I tillegg velges kasserer.

7. STYRETS VEDTAK

Styret er berettiget og forpliktet til å fatte vedtak om tiltak av enhver art som er knyttet til den ordinære drift og vedlikehold av eiendommen, samt handle

i innenfor rammen av gjeldende vedtekter og lovgivning, samt de retningslinjer som trekkes opp av sameiermøtet.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Hvis styret ikke er vedtatt valgt, tilligger styrets oppgaver, rettigheter og forpliktelser sameiermøtet. Sameiermøtet kan overlate særskilt angitt funksjon og/eller beslutningsmyndighet til en av sameierne eller til eventuell forretningsfører.

8. FIRATEGNING/ SIGNATURBESTEMMELSER

Styret i fellesskap.

9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller en av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han/hun ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Behandle årsrapport fra styret, hvis dette er utarbeidet.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet, hvis dette er utarbeidet.
3. Avgjøre hvorvidt styre skal velges og eventuelt velge dette.
4. Velge revisor ved behov.
5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen, eller som alle sameierne på møtet er enige om skal behandles.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes i sameiermøtet. Protokollen underskrives av to sameiere.

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis styre er valgt.

I sameiermøte har alle sameierne lik stemmerett. Med de unntak som følger av loven om eierseksjoner fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Der det i loven er satt strengere krav kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves i alle tilfeller to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, skal være gyldig. Det samme gjelder for endringer av sameiets vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel over tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk interesse i saken.

12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til oppmøte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

13. FORSIKRING

Sameierne er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringselskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å tegne forsikring for sitt innbo og løsøre, samt for glassruter og eventuelle ekstraordinære innredningsarbeider/påkostninger ut over det som er standard.

14. SIKKERHET

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Sameierne innbetaler, hvis dette på forhånd er vedtatt av sameiermøtet, et a konto beløp til dekning av hele eller deler av årlig

budsjetterte fellesomkostninger. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter regnes som vesentlig mislighold fra vedkommende sameiers side og kan føre til tvangssalg av seksjonen i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, gjeldende lovgivning eller retningslinjer som er trukket opp av sameiermøtet, kan sameiermøtet vedta tvangssalg eller tvangsfravikelse i samsvar med Eierseksjonslovens § 26 og § 27.

16. NYANSKAFFELSER/FORBEDRINGER

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre sameiemøtet enstemmig har samtykket, og det foreligger godkjenning fra bygningsmyndighetene. Kostnader ved arbeider av omtalt art dekkes alene av den/de sameier(e) som har søkt om tillatelse.

17. ENDRINGER ETTER FERDIGSTILLELSE

Det er foretatt et bytte av garasje mellom seksjon 4 (21 A) og 5 (23B).

Plassering av postkasser er på garasje til hvert bygg.

Det er bestemt at markiser og screens skal være ensfarget grå i sameiet.

Felles utebod plasseres ved garasje til 6-mannsbolig.

Det er anledning til å henge opp kajaker utenpå garasje.

Beboere i 6-mannsboligen lager turnus på gressklipping. Felles gressklipper er plassert i felles utebod. Den som bruker klipperen lader den hvis behov og den vaskes/spyles etter bruk.

Besøksparkeringen er forbeholdt besøkende. Beboerne kan ha bil / tilhenger stående på besøksplass i kortere periode, maksimalt en uke.

18. SKADE

Dersom bolighuset blir totalskadet av brann eller på annen måte, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk. Ved partiiell skade av fellesareal m.v. avgjør sameiemøtet hvorledes det skal forhandles.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer vedkommende sameier risikoen for skade eller ødeleggelse, dog slik at sameieren disponerer sin andel av det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør, etter den huseierforsikring som er tegnet av sameiet. Eventuell selvsassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av sameiet som fellesutgift.

Utbetalt erstatningssum skal anvendes til gjenoppretting av skaden, med mindre sameiermøtet enstemmig godkjenner noe annet.

19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER/LOV OM SAMEIE

Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om Sameie og Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om Eierseksjoner med eventuelle senere vedtatte endringer kommer til anvendelse i den utstrekning nærværende vedtekter ikke selv bestemmer annet eller gir nødvendig veiledning.

20. REALSAMEIER

Det vil bli etablert realsameier med vedlikeholdsplikt på 3 stk. delfelt inne på eiendommen heretter kalt Privat vei 1, Privat vei 2 og Lekeplass, jmfør utarbeidet skisse av Mesterhus.

Privat vei 1 skal eies av seksjon 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 og tomt 1,2,3 og 4

Privat vei 2 skal eies av seksjon 1,2 og tomt 5, Granborgveien 13, samt eier av Granborgveien 7A med til sammen 2 enheter.

Lekeplass skal eies av seksjon 1-12 og tomt 1-5, Granborgveien 13 samt eier av Granborgveien 7A med til sammen 2 enheter.

Som eier av snr. 1 Astrid Irene Sandbæk Husby/Svein Solberg

Som eier av snr. 2 Oddmund Raknerud/Gunnhild V. Raknerud

Som eier av snr. 3 Una Gudrun Cecilia Johnsdotter Haglind

Som eier av snr. 4 Geir Myhre / Torill Gyllensten Myhre

Som eier av snr. 5 Wenche Kokkin Øyjordsbakken

Som eier av snr. 6 Sidse Vilsøe Lafrenz

Som eier av snr. 7 Kristin Buodd

Som eier av snr. 8 Ole Marius Guterud

Som eier av snr. 9 Anne Kristin Kulvik

Som eier av snr. 10 Tove Hoemsnes

Som eier av snr. 11 Julie Hesby

Som eier av snr. 12 Line Nordbotten

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fremganger som Mesterhus Norge eller uttrente tegnekontor ikke medvirker.

Fasade mot øst 1 : 100

Fasade mot sør 1 : 100

0 5 1 M V / 235399 Geometrix
137/333/0/0 2017 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

REV	DATE	BYGGER	REVISJON
A	24.08.17	smkh	Vinduer sov 105A og C og sov 205 D og F

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. 33 00 35 10

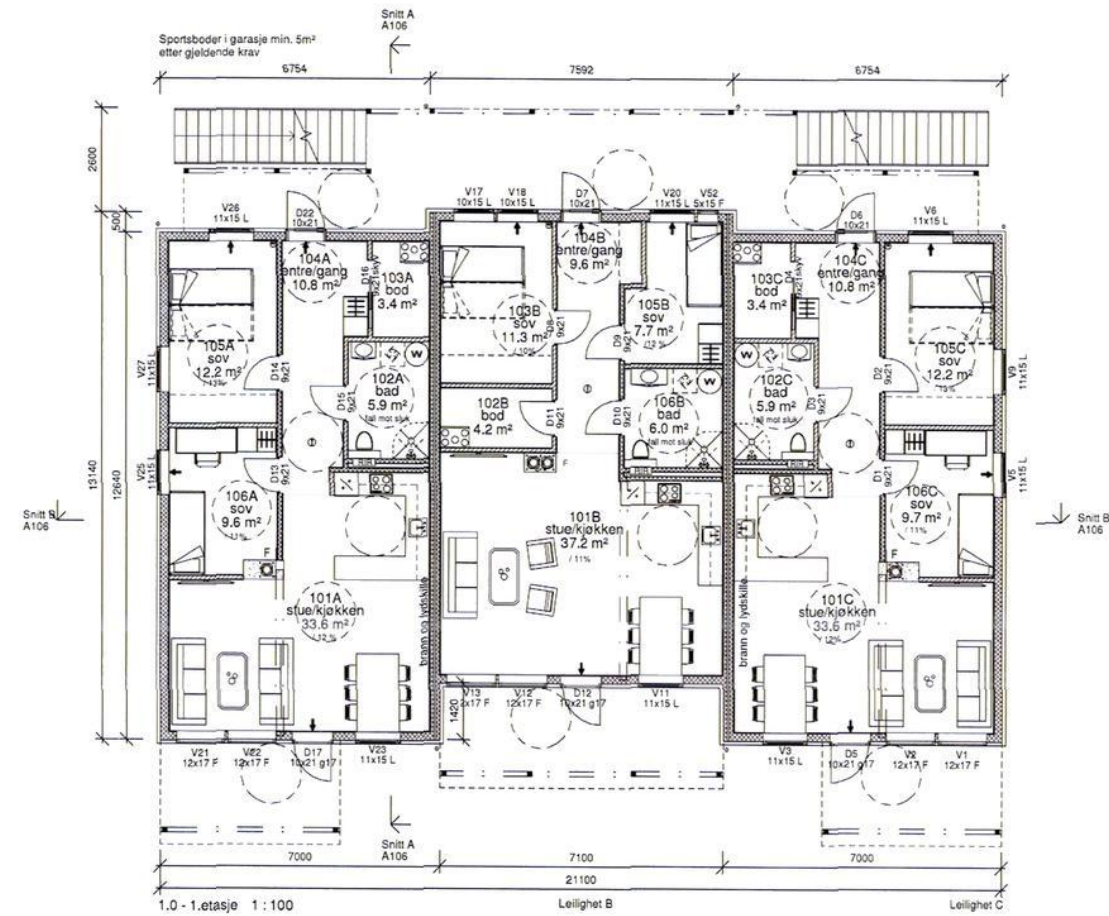
TILTAKSHAVER
BYGGER/PROSJEKT
Granborgveien 7A
G.Nr. - B.Nr.
137/323 og 137/324
Tønsberg

ARKIT
www.arkit.no post@arkit.no

TEGN. INNHOLD	TILTAKSART	MÅL
Fasader mot sør og øst	6-MB	1 : 100

ARKITEKT	DATE	SIGN.	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
smkh	19.01.2017		17010	A103

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



REV.	DATO	SIGN.	REVISJON
A	24.08.17	smkh	Vinduer sov 105A og C og sov 205 D og F

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. 33 00 35 10

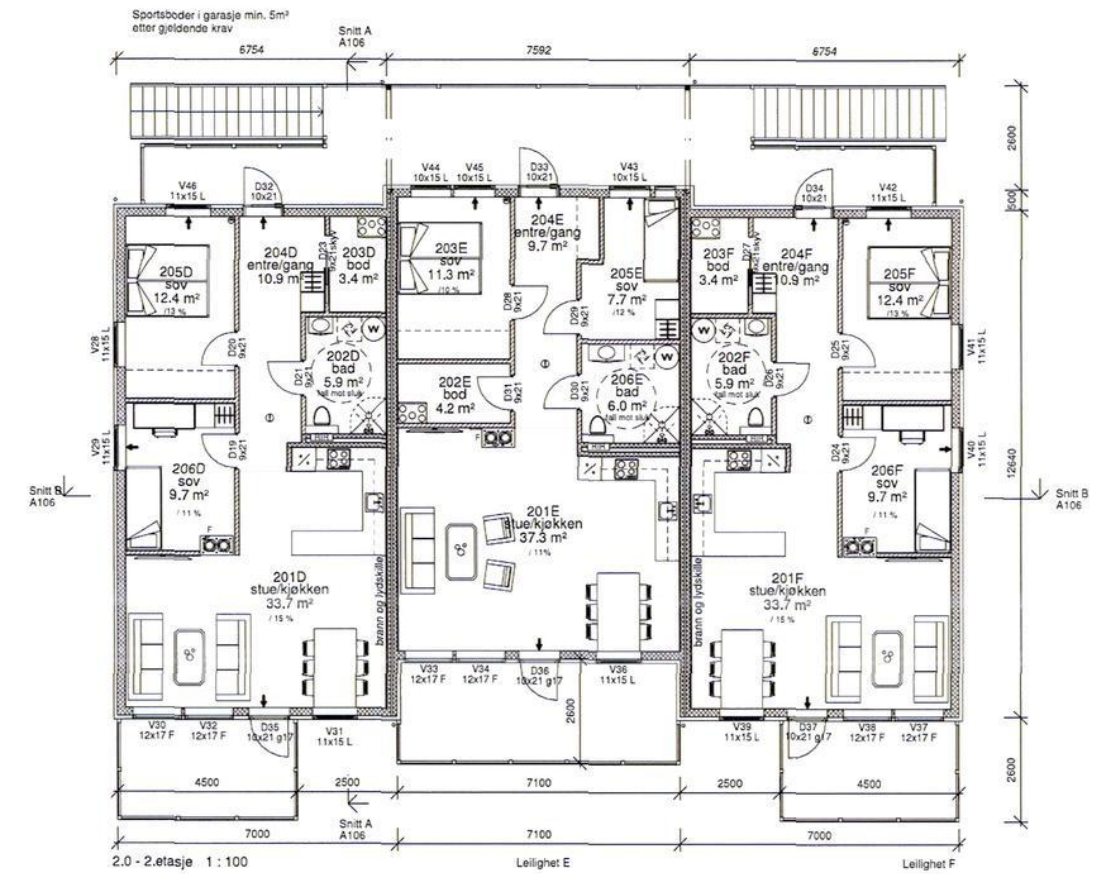
TELTAKSHAVER
BYGGEPLASS
Granborgveien 7A
D.M. / B.N.
137/323 og 137/324
KOBBERNE
Tønsberg

TEGN. INNHOLD
1.etasjeplan
TILTAKSLISTE
6-MB
MÅL
1 : 100

ARKIT
www.arkit.no post@arkit.no

ARKIT
smkh
19.01.2017
PROSJEKT Nr.
17010
TEGN. Nr.
A104

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



REV.	DATO	SIGN.	REVISJON
A	24.08.17	smkh	Vinduer sov 105A og C og sov 205 D og F

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. 33 00 35 10

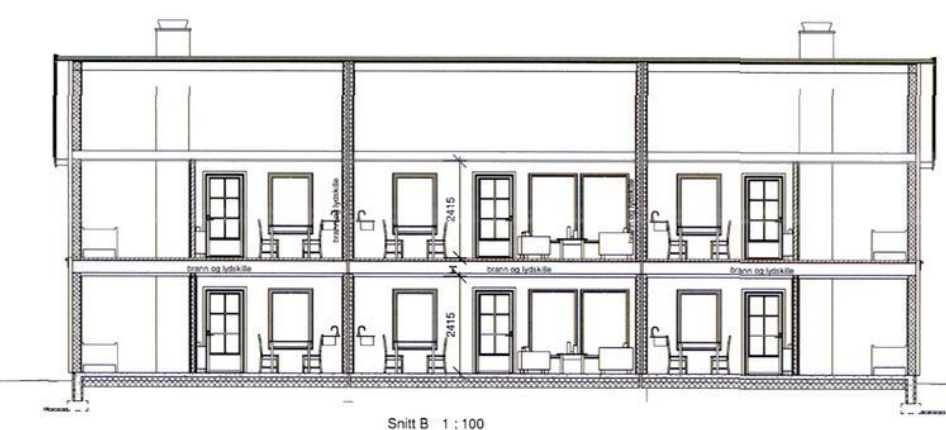
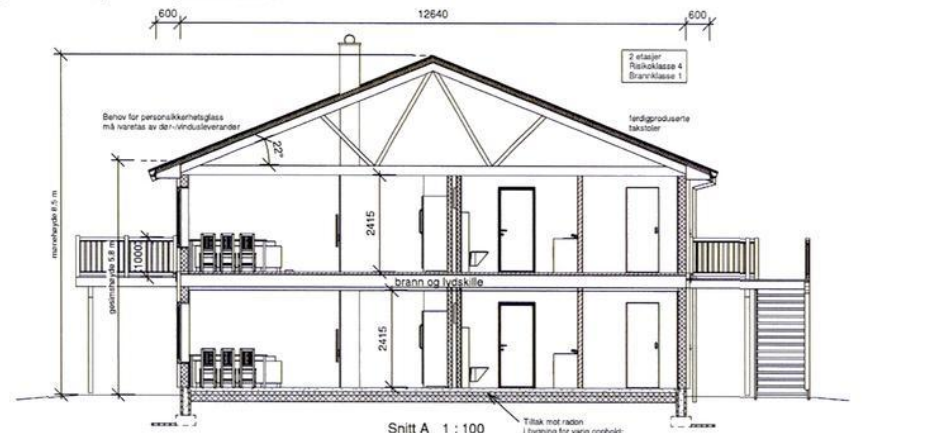
TELTAKSHAVER
BYGGEPLASS
Granborgveien 7A
D.M. / B.N.
137/323 og 137/324
KOBBERNE
Tønsberg

TEGN. INNHOLD
2.etasjeplan
TILTAKSLISTE
6-MB
MÅL
1 : 100

ARKIT
www.arkit.no post@arkit.no

ARKIT
smkh
19.01.2017
PROSJEKT Nr.
17010
TEGN. Nr.
A105

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forespørsmål som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Drenende og komprimerende masser under kjølebygger og kjølebygger.
 Drenerer rundt grunnmur legges med fall minimum 1:200. (helt 1:100).
 Underlaget for ovennevnte barer og søyler skal være godt grunn. Dette kan gjøres ved å bruke isolasjon av trykkstøt akrylpolystyren, XPS, med tilsvarende trykklaster. Se Byggesak 521.111.
 Bygning betanget for vång oppstøt skal ha radonspærre + tilsk mot grunn. Radonspærre + tilsk utføres av betong-entreprenør.
 Isolasjon følge energiberegning.
 Evt. tilsvarende betanget skal ha maks 25 mm jernskall.
 Chaper: E = veggstøper, L = Linnestøper, Vinster: F = stat., L = lukke.
 Alle anstalter følge BYGGFORSK og Byggefirma's Ordre.
 Anstalter (BYA, BRA, P-rom, BTA) er kun for bruk ved byggesaks.

BYA	362.0 m ²
BRA 1.etasje Leil. B	79.5 m ²
BRA 1.etasje Leil. C	79.3 m ²
BRA 2.etasje Leil. E	79.7 m ²
BRA 2.etasje Leil. F	79.7 m ²
BRA 1.etasje Leil. A	79.3 m ²
BRA 2.etasje Leil. D	79.7 m ²
	477.1 m ²
P-rom 1.etasje Leil. B	74.4 m ²
P-rom 1.etasje Leil. C	75.5 m ²
P-rom 2.etasje Leil. E	74.6 m ²
P-rom 2.etasje Leil. F	75.8 m ²
P-rom 1.etasje Leil. A	75.5 m ²
P-rom 2.etasje Leil. D	75.8 m ²
	451.7 m ²

BTA bruttoareal 1.etasje Leil. A	89.3 m ²
BTA bruttoareal 1.etasje Leil. B	88.2 m ²
BTA bruttoareal 1.etasje Leil. C	89.4 m ²
BTA bruttoareal 2.etasje Leil. D	89.3 m ²
BTA bruttoareal 2.etasje Leil. E	88.1 m ²
BTA bruttoareal 2.etasje Leil. F	89.4 m ²
	533.7 m ²

ACA Apert overbygd areal	39.4 m ²
ACA Apert overbygd areal	8.7 m ²
ACA Apert overbygd areal	14.5 m ²
ACA Apert overbygd areal	8.7 m ²
ACA Apert overbygd areal	17.6 m ²
ACA Apert overbygd areal	6.4 m ²
	96.4 m ²

REV.	DATE	SIGN.	REVISION
A	24.08.17	smkh	Vinduer sov 105A og C og sov 205 D og F

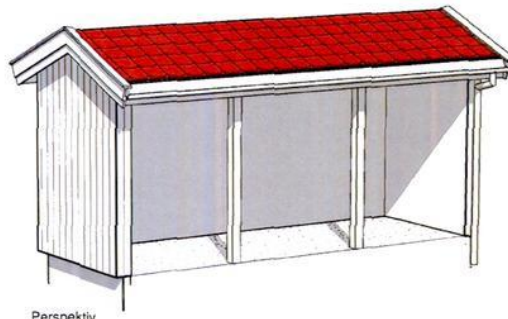


TELTAKSHAVER
 BYGGEPLASS
 Granborgveien 7A
 G.Nr. / B.Nr.
 137/323 og 137/324
 KOMMUNE
 Tønsberg

TEGN INNHOLD	TILTAKSART	MÅL
Snitt	6-MB	1 : 100
PROSJEKT		
Granborgveien, 6-mannsbolig		
ARKIT. smkh	DATE 19.01.2017	SIGN. 17010
	PROSJEKT Nr. 17010	TEGN.Nr. A106

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forespørsmål som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

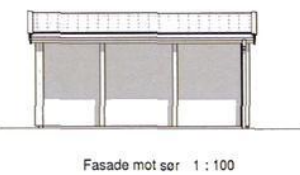
Tegningsliste	
Tegnr./nr	Innhold
A101	Fasader, Plan og snitt



Perspektiv



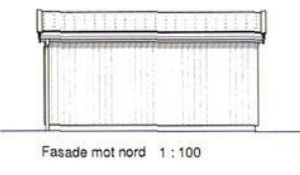
Fasade mot vest 1 : 100



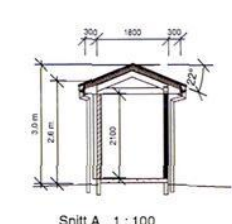
Fasade mot sør 1 : 100



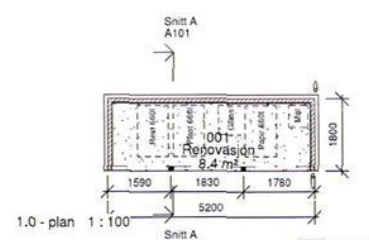
Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100



Snitt A 1 : 100



1.0 - plan 1 : 100

BYA	10.2 m ²
	10.2 m ²
BRA Renovasjon	7.8 m ²
	7.8 m ²
BTA bruttoareal renovasjon	10.2 m ²
	10.2 m ²

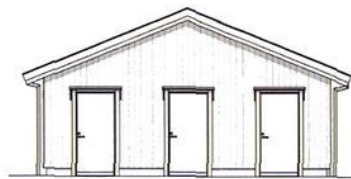
REV.	DATE	SIGN.	REVISION



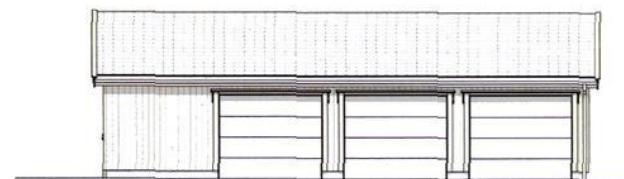
TELTAKSHAVER
 BYGGEPLASS
 Granborgveien 7A
 G.Nr. / B.Nr.
 137/323 og 137/324
 KOMMUNE
 Tønsberg

TEGN INNHOLD	TILTAKSART	MÅL
Fasader, plan og snitt		1 : 100
PROSJEKT		
Granborgv., renovasjon 2 og 4-mannsbolig		
ARKIT. smkh	DATE 02.02.2017	SIGN. 17010
	PROSJEKT Nr. 17010	TEGN.Nr. A101

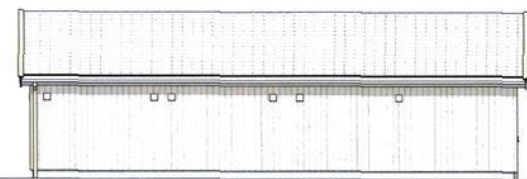
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som Mesterhus Norge eller utførende tegningstør ikke medvirker.



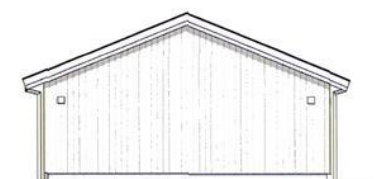
Fasade mot vest 1 : 100



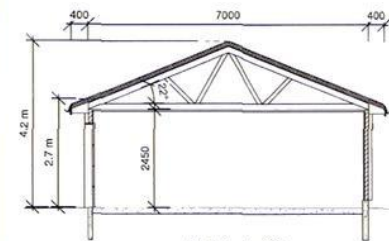
Fasade mot sør 1 : 100



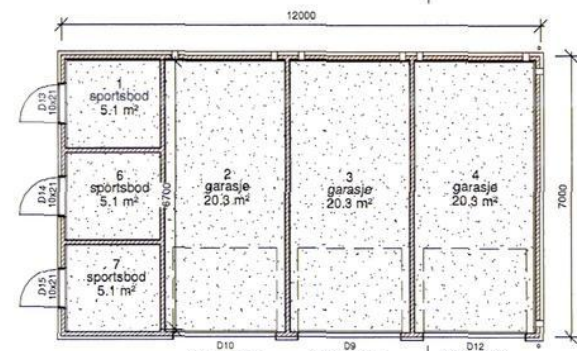
Fasade mot nord 1 : 100



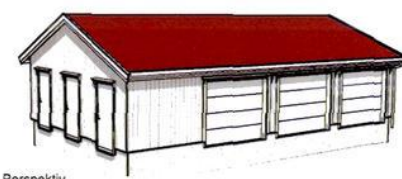
Fasade mot øst 1 : 100



Snitt A 1 : 100



1.0 - Plan garage 1 : 100



Perspektiv

BYA	87.5 m ²
BRA garage og sportsbod	79.9 m ²
BTA bruttoareal 1. etasje	87.5 m ²

REV.	DATE	SGN.	REVISJON

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. 33 00 35 10

TELTAKSHAVER
BYGGEREGISTRERT
Granborgveien 7A
137/323 og 137/324

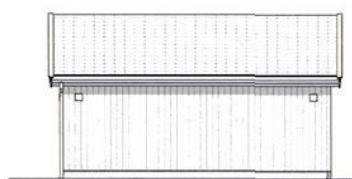
ARKIT
ARKITKONTORENE
www.arkit.no post@arkit.no

TEGN. INNHOLD
Fasader, plan og snitt
TLTAKSART: MAL
Garasje 1 : 100
PROSJEKT
Granborgveien, 3 garasjer for 6-mannsbolig
ARKITTEKT: smkh
DATE: 19.01.2017
SGN.: 17010
TEGN.NR.: A101

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som Mesterhus Norge eller utførende tegningstør ikke medvirker.



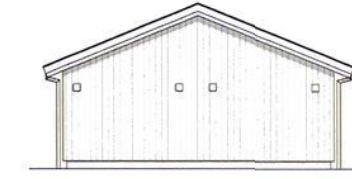
Fasade mot vest 1 : 100



Fasade mot sør 1 : 100



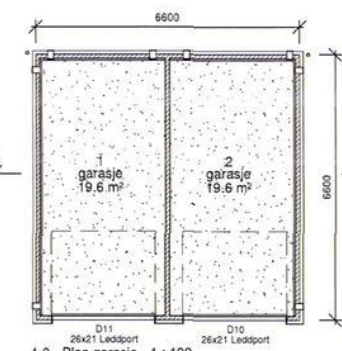
Fasade mot nord 1 : 100



Fasade mot øst 1 : 100



Snitt A 1 : 100



1.0 - Plan garage 1 : 100



Perspektiv

BYA	46.0 m ²
BRA garage	40.8 m ²
BTA bruttoareal 1. etasje	46.0 m ²

REV.	DATE	SGN.	REVISJON
1	27.01.17	smkh	dobbelgarasje

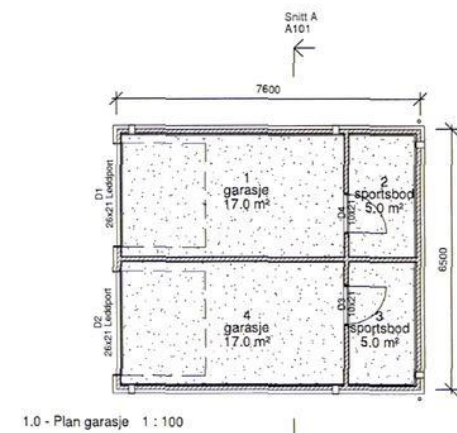
MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. 33 00 35 10

TELTAKSHAVER
BYGGEREGISTRERT
Granborgveien 7A
137/323 og 137/324

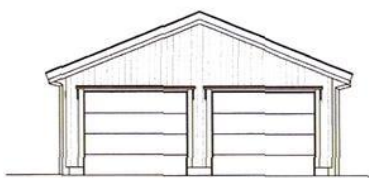
ARKIT
ARKITKONTORENE
www.arkit.no post@arkit.no

TEGN. INNHOLD
Fasader, plan og snitt
TLTAKSART: MAL
Garasje 1 : 100
PROSJEKT
Granborgveien, garasje for 4-mannsbolig
ARKITTEKT: smkh
DATE: 19.01.2017
SGN.: 17010
TEGN.NR.: A101

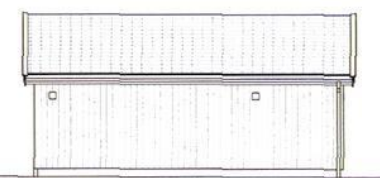
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagelser som Mesterhus Norge eller uttredende tegnekontor ikke medvirker i.



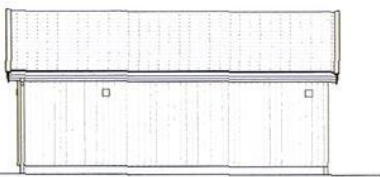
1.0 - Plan garage 1 : 100



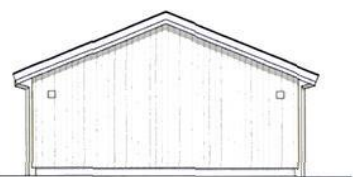
Fasade mot vest 1 : 100



Fasade mot sør 1 : 100



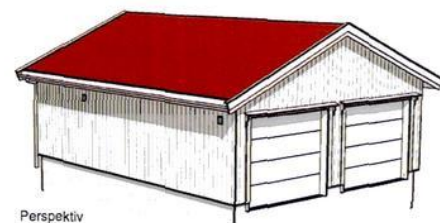
Fasade mot nord 1 : 100



Fasade mot øst 1 : 100



Snitt A 1 : 100



Perspektiv

BYA	52.0 m ²
BRA	52.0 m ²
BRA garage og sportsbod	46.3 m ²
BTA bruttoareal 1. etasje	46.3 m ²
	52.0 m ²
	52.0 m ²

REV.	DATE	BYGGER	REVISJON

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. 33 00 35 10

TELTAKSHAVER
BYGGER
BYGGER
BYGGER
BYGGER

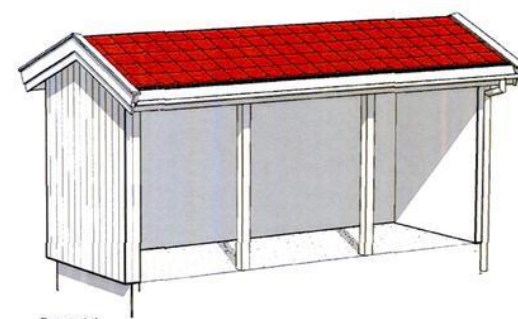
TEGN. INNHOLD
Fasader, plan og snitt
MÅL
Garasje 1 : 100

PROSJEKT
Granborgveien, garage for 2-mannsbolig

ARKITECT
smkh
DATE
19.01.2017
BYGGER
17010
TEGN. N.
A101

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagelser som Mesterhus Norge eller uttredende tegnekontor ikke medvirker i.

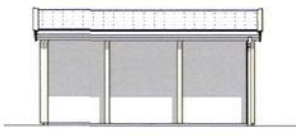
Tegningsliste	
Tegn. nr.	Innhold
A101	Fasader, plan og snitt



Perspektiv



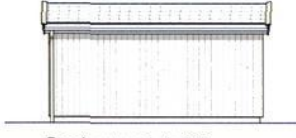
Fasade mot vest 1 : 100



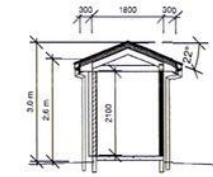
Fasade mot sør 1 : 100



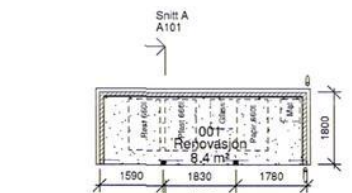
Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100



Snitt A 1 : 100



1.0 - plan 1 : 100

BYA	10.2 m ²
	10.2 m ²
BRA Renovasjon	7.8 m ²
	7.8 m ²
BTA bruttoareal renovasjon	10.2 m ²
	10.2 m ²

REV.	DATE	BYGGER	REVISJON

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. 33 00 35 10

TELTAKSHAVER
BYGGER
BYGGER
BYGGER
BYGGER

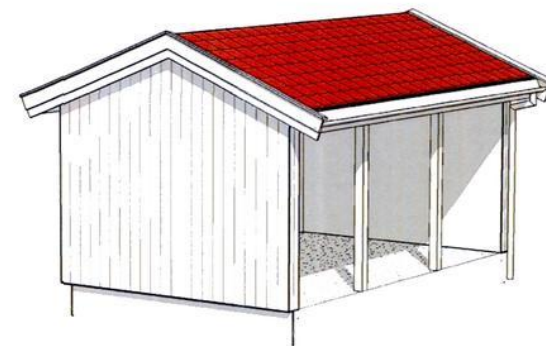
TEGN. INNHOLD
Fasader, plan og snitt
MÅL
1 : 100

PROSJEKT
Granborgvnl., renovasjon 2 og 4-mannsbolig

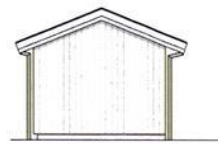
ARKITECT
smkh
DATE
02.02.2017
BYGGER
17010
TEGN. N.
A101

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Tegningsliste	
Tegn.nr.	Innhold
A101	Fasader, plan og snitt



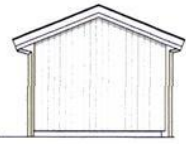
Perspektiv



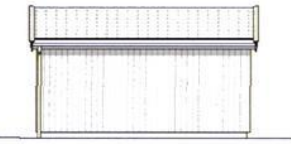
Fasade mot vest 1 : 100



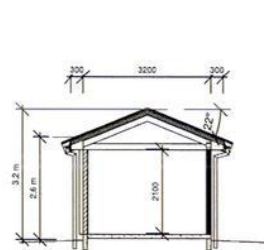
Fasade mot sør 1 : 100



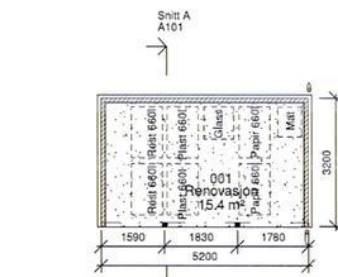
Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100



Snitt A 1 : 100



1.0 - plan 1 : 100

BYA	17,7 m ²
BRA Renovasjon	14,8 m ²
BTA bruttoareal renovasjon	17,7 m ²

REV	DATE	SIGN	REVISJON

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. 33 00 35 10

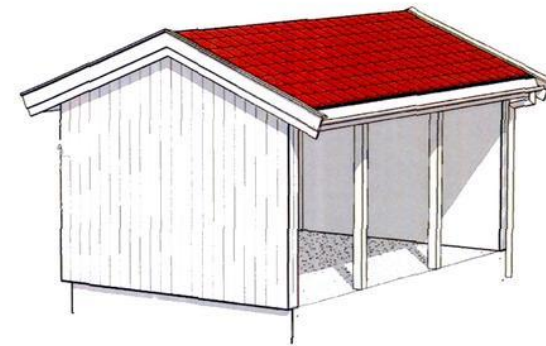
TILTAKSHAVER
BYGDEPLASS
Granborgveien 7A
137/323 og 137/324
Tønsberg

TEGN. INNHOOLD
Fasader, plan og snitt
TILTAKSART: MÅL: 1 : 100
PROSJEKT
Granborgveien, renovasjon for 6-mannsbolig
ARKIT. smkh
DATE: 02.02.2017
PROSJEKT Nr: 17010
TEGN. Nr: A101

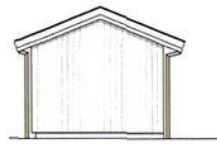


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

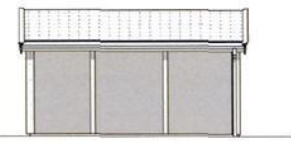
Tegningsliste	
Tegn.nr.	Innhold
A101	Fasader, plan og snitt



Perspektiv



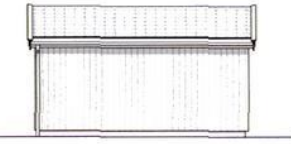
Fasade mot vest 1 : 100



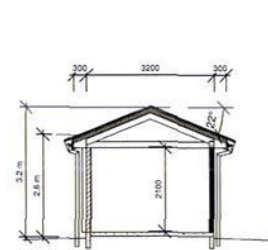
Fasade mot sør 1 : 100



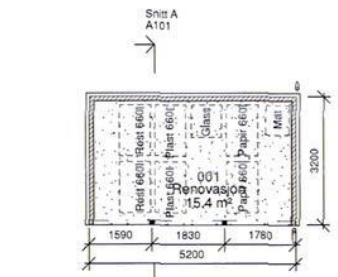
Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100



Snitt A 1 : 100



1.0 - plan 1 : 100

BYA	17,7 m ²
BRA Renovasjon	14,8 m ²
BTA bruttoareal renovasjon	17,7 m ²

REV	DATE	SIGN	REVISJON

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. 33 00 35 10

TILTAKSHAVER
BYGDEPLASS
Granborgveien 7A
137/323 og 137/324
Tønsberg

TEGN. INNHOOLD
Fasader, plan og snitt
TILTAKSART: MÅL: 1 : 100
PROSJEKT
Granborgveien, renovasjon for 6-mannsbolig
ARKIT. smkh
DATE: 02.02.2017
PROSJEKT Nr: 17010
TEGN. Nr: A101





Saksbehandler: Tove Westdahl
 Direkte telefon: 33 54 86 24

JpID: 18/8806
 Vedtaksdato: 12.11.2018
 Saksnummer: 851/18

Byggmester Harald W Andersen & Sønn AS
 Løkkeåsveien 24
 3138 SKALLESTAD

Granborgveien 19 - 0137/0333 - 6-mannsbolig med garasje samt rive garasjer og boder - Ferdigattest

Søker: Byggmester Harald W Andersen & Sønn AS, Løkkeåsveien 24, 3138 SKALLESTAD
Tiltakshaver: Mester Eiendom Tønsberg AS, Kilengaten 31, 3117 TØNSBERG

Gårdsnr. Bruksnr. Festenr. Seksjonsnr.
 0137 0333


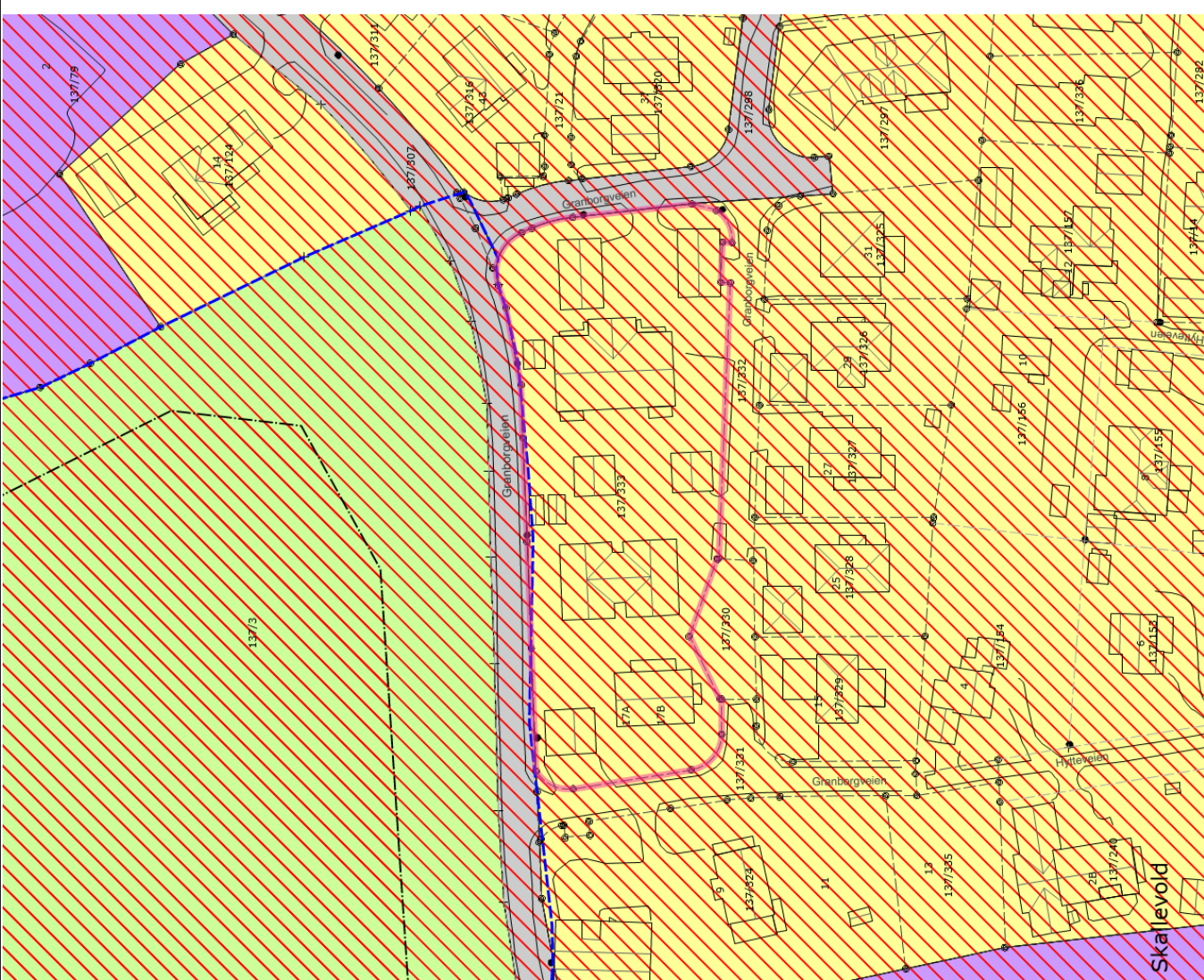
Byggningsnummer: 300669162
Tiltakets formål: Boligbygg med 6 boenheter
Tiltakets art: nybygg
Arkivsaksnummer: 17/12117
Vedtaksnummer: 706/17

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
































Sted Tønsberg
Dato 12.11.2018
Underskrift Tove Westdahl
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.



0 5 1 M U / 235398
 137/333/0/0 2017 1 - Ferdigattest
 braArkiv Tønsberg

 Tønsberg kommune			Kommuneplan		Eiendom: Gnr: 137 Adresse: Granborgveien 19A Annen info:	Snr: 9 Fnr: 0	Målestokk 1:1000
			Gnr: 137 Bnr: 333				
							

Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Anslått eiendomsnummer.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningslinje		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkkant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Flomfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Veg - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Høydekurve

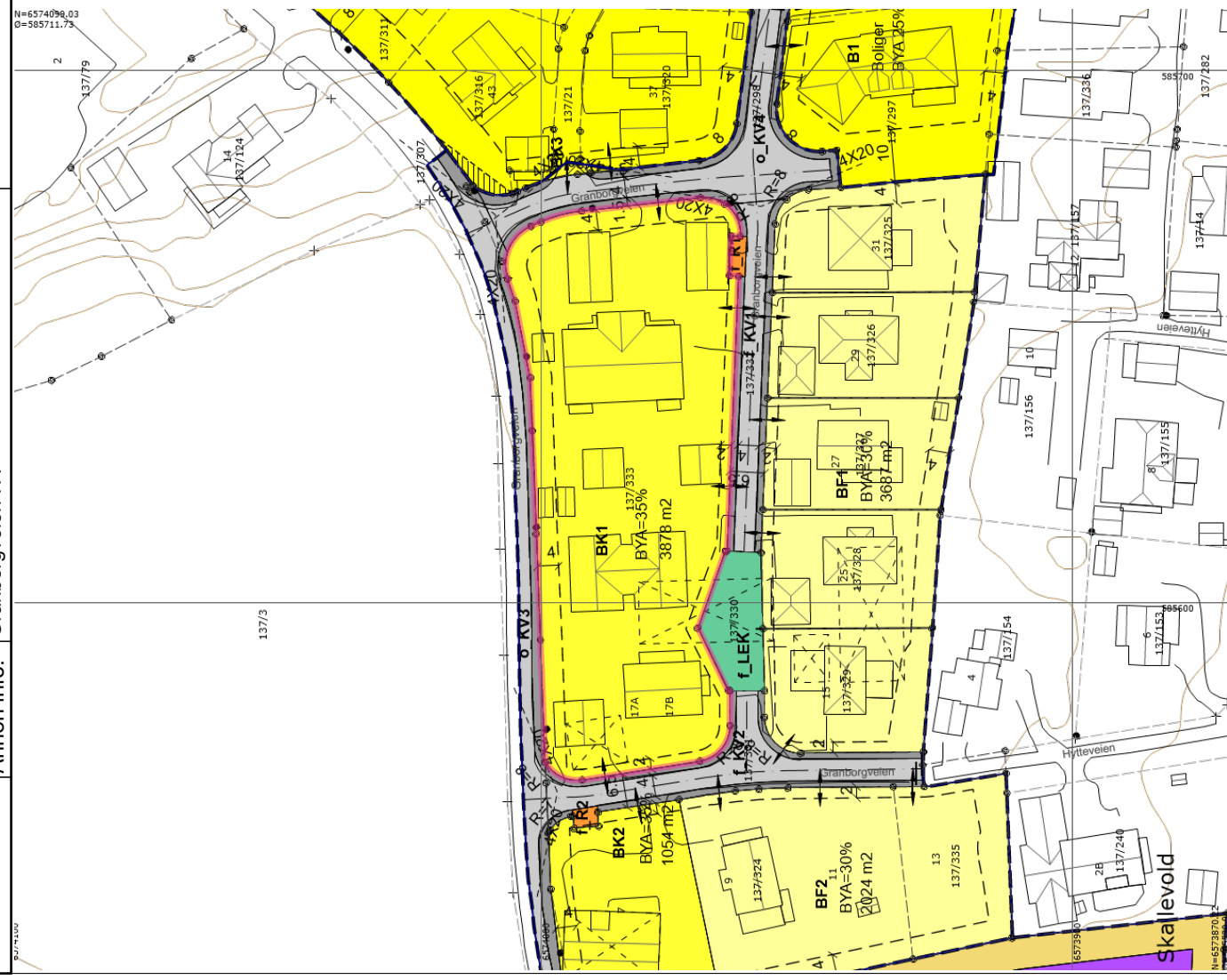


Tønsberg
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 333	Fnr: 0	Snr: 9
Adresse:	Granborgveien 19A			
Annent info:	3153 TOLVSRØD			
	Granborgveien 7A			


 Målestokk
 1:1000



24.03.2026 13:03:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

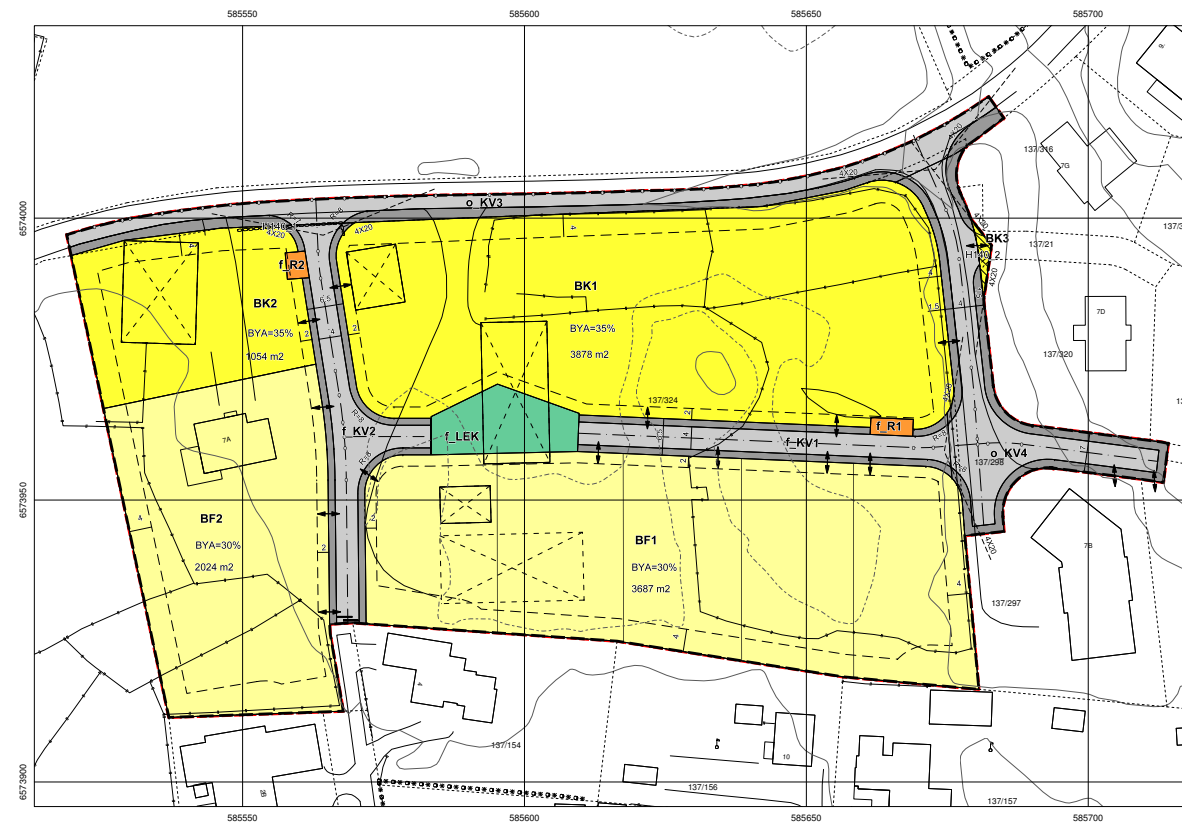
24.03.2026 13:02:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Tegnforklaring

- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|----------------------------------|
| | Nøyaktig eiendomsgrense | | Anslått eiendomsgrense | | Nøyaktig grensepunkt |
| | Anslått grensepunkt | | RpOmråde detaljregulering/mindre endring | | RpOmråde vedtatt på bakkenivå |
| | Matrikelnummer. | | Bygg og anlegg | | Gatelys (belysningspunkt) |
| | Mast | | Bygningslinje | | Grunnmur |
| | Mønelinje | | Takkant | | Takoverbyggkant |
| | Taksprang | | Trapp inntill bygg | | Veranda |
| | Annet vegareal avgrensning | | Vegdekkkant | | Husnummer |
| | Husnummer med bokstav | | Kommunalveg gatenavn . | | Privatveg gatenavn . |
| | RpGrense | | RpFormålsgrense | | RpSikringGrense |
| | Vegstengning/fysisk kjøresperre | | Avkjørsel - både inn og utkjøring | | Regulert tomtegrense |
| | Byggegrense | | Bebyggelse som forutsettes fjernet | | Regulert senterlinje |
| | Frisiktlinje | | Regulert kant kjørebane | | Måle- og avstandslinje |
| | Frisiktssone ved veg | | Boligområde | | Konsentrert småhusbebyggelse |
| | Industri | | Annet spesialområde | | Frisikt |
| | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | | Renovasjonsanlegg |
| | Lekeplass | | Kjøreveg | | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
| | Høydekurve | | | | |

24.03.2026 13:03:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



Tegnforklaring					
AREALFORMÅL	HENSYSSONER				
BEBYGGELSE OG ANLEGG	BORINGSONE - FRISIKT				
BF1, BF2 KOLLEBEBYGGELSE	BORINGSONE - FRISIKT				
BK1, BK2 KOLLEBEBYGGELSE					
R1, R2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE					
LEK LEKEPlass					
SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
KV1-KV4 KJØREVEI					
ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG					
PLANENS AVGRENSNING	PRINNSPISSKISSE FOR AVLØSSEL FRA BOLIGTOMT				
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL	BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET				
BYGGEGRENSE	AVLØSSEL				
EIENDOMSGRENSE	VESTENNING FYSISK KJØRESPERRE				
REGULERT TOMTEGRENSE					
REGULERT SENTERLINJE					
REGULERT KANT KJØREBANE					
FRISIKTLINJE					
LINE- /PUNKTSYMBOLER					
	BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET				
	AVLØSSEL				
	VESTENNING FYSISK KJØRESPERRE				
	EUROPAS UTVALG, standardiseret 1 m				
	NORD				
	M 1:500				
TØNSBERG KOMMUNE 0704 20150129					
DETALJREGULERING AV GRANBORGVEIEN 7A					
Komplett planforslag 03.03.2017	Forslagte plan	Ingeniørservice AS			
Planforslag, revisjon, veigrense	Dato	Sign.	Beskrivning/vedtak	Dato	Sign.
Utvalgt av Ingeniørservice AS	16.03.18		Utvalg til utv. avlysning i kommunen	21.04. - 02.06.2017	
Kontroll, presentasjon til SCSB-4.5 og MD-utvalget	03.03.17	CDY	Jø. UBA sak nr. 07/17	01.08.17	
			Vedtatt i UBA, sak nr. 146/17	01.08.17	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 09/17	13.08.17	

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV GRANBORGVEIEN 7A,
PlanID 0704 20150129.

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende felles uteoppholdsareal / lekeplass. Det skal legges til rette for varierte boligtyper, gode uteoppholdsarealer og lekeplass med høy kvalitet. I tillegg skal det legges til rette for adkomstveier til de nye boligene.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 pkt 1)
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF1 og BF2)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 - BK3)
Lekeplass – (LEK)
Renovasjon – (R1, R2)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 pkt 2)
Kjørevei (KV 1 - 4)
Annen veigrunn – tekniske anlegg (AVT)

§ 2.3 Hensynssoner (Pbl § 11-8, 12-6)
Sikringsone - frisikt (H140)

§3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Renovasjon
Renovasjonsløsninger skal etableres i felles, lukkede løsninger og videre i tråd med kommunens renovasjonsregler.

§ 3.2 Kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.3 Vann, avløp og overvann
Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som skal godkjennes av Bydrift før anleggsstart.

§ 3.4 Støy
Støy i anleggsperioden
-Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride støygrensene i tabell 4 og 5 i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012).
-Støyende aktiviteter som sprengning skal kun foregå på dagtid og bygge- og anleggsstøy skal ikke forekomme mellom kl. 23.00-07.00.

§ 3.5 Parkering
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser og 2 sykkelplasser for hver boenhet > 60m2, hvorav minst 1 bil skal være i garasje/carport.
Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass og 1 sykkelplass for hver boenhet < 60m2.
Det skal avsettes 1 stk HC parkering på BK2 og 2 stk HC parkering på BK1.

§ 3.6 Utomhusplan
Ved søknad om byggetillatelse skal det for felt BK1, BK2 og for hver eneboligtomt innenfor BF1 og BF2 utarbeides en utomhusplan i målestokk M=1:200/250 og denne skal inneholde følgende:
· Planlagte eiendomsgrenser og eksisterende eiendomsgrenser, kjøre- og gangarealer

Bebyggelsens plassering med høydegjengivelse av ferdig gulv i 1.etasjer.
Renovasjonsanlegg
Eksisterende og planlagt terreng
Adkomst
Parkering
Vegetasjon
Uteoppholdsareal MUA
LEK
Snø opplag

§ 3.7 Grunnforhold.
Lokalstabilitet skal vurderes i forbindelse med detaljprosjektering, jf. anvisninger gitt i Geoteknikk rapport av 28.06.16.

§ 3.8 Overskuddsmasser/matjord.
Masser ved gravning skal omplasseres innenfor planområdet jf. matjordplan.

§4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse
Det kan etableres 8 eneboliger innenfor BF1 og BF2.
Eneboliger på BF1 kan ha sekundærleilighet < 60m2

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre et helhetlig preg, samtidig som bygningene fremstår som variasjoner over samme tema. Ny bebyggelse innen feltet kan ha sal-, valm- eller pulttak.

Maks bebygd areal skal ikke overstige BYA 30 %.

Maks gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå

ved fasadeliv. Maks mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved fasadeliv. For hus med pulttak regnes høyeste gesims som møne.

§ 4.2 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse
Det kan etableres 12 boenheter innenfor BK1. Det tillates å bygge 1 stk. tomannsbolig i tillegg til flermannsboliger i felt BK1. Det kan etableres 3 boenheter innenfor BK2.

Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger sikre et helhetlig preg. Ny bebyggelse innenfor feltet kan ha sal-, valm- eller pulttak. Det skal benyttes lik takform innenfor feltet.

Maks bebygd areal skal ikke overstige BYA 35 %.

Maks gesimshøyde skal ikke overstige 6 meter målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå ved fasadeliv. Maks mønehøyde skal ikke overstige 8,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå ved fasadeliv. For hus med pulttak regnes høyeste gesims som møne.

§ 4.3 Plassering
Frittliggende garasjer og boder kan oppføres utenfor byggegrense. Garasjer med innkjøring parallellt med adkomstvei og boder kan oppføres 2 meter fra vei og 1 meter fra nabogrense. Garasjer som oppføres med innkjøring rett inn fra adkomstvei kan oppføres min. 5 meter fra vei og 1 meter fra nabogrense.

§ 4.4 Lekeplass
Området for lek er felles for felt BF1, BF2, BK1 og BK2. Området skal opparbeides etter godkjent utomhusplan. Det er ikke tillatt å benytte arealet avsatt som lek til midlertidig deponering av masser.

Innenfor området f_LEK skal det tilrettelegges lekeplass på minimum 140 m2 for barn i alderen 1-12 år. 50 m2 av arealet innenfor området f_LEK kan benyttes som uteoppholdsareal.

Lekearealet skal fysisk sikres fra veiformålene.
Lekearealet kan inneholde gangsti mellom f_KV 1 og 2.
Lekearealet skal ha sol på minimum 50% av arealet(115m2) kl. 15.00 ved jevndagn.

§5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjørevei (KV1 – KV4)
KV3 og KV4 er offentlige.

F_KV1 er felles kjørevei for boligbebyggelse BK1 og 4 boliger på BF1 med avkjørsel fra KV1 jf. Plankart.

Veien skal opparbeides etter kommunal standard med 6,5 meters veibredde. Det skal være fri ferdsel for allmennheten. Fri ferdselsrett skal tinglyses.

F_KV2 er felles adkomstvei til BK1 (tomannsbolig) og BK2, BF1 (illustrasjonsplanens bolig 4) og BF2. Det skal være fri ferdsel for allmennheten. Fri ferdselsrett skal tinglyses.

§6
HENSYNSZONE

§ 6.1 Sikringsone, frisikt (H140)
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veis planum.

§7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:
- Utomhusplan i henhold til § 3.6
- Kommunalteknisk plan i henhold til § 3.3
- Detaljprosjektering av alle gravearbeider og eventuelt beskrivelse av avbøtende tiltak mht. lokalstabilitet.

§ 7.2 Opparbeidelse av lekeareal.
Felles lekeareal LEK skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boligbygg.

§ 7.3 Opparbeidelse av vei
f_KV1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for første bolig med avkjørsel til denne veien.
F_KV2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for første bolig med avkjørsel til denne veien.
O_KV4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for første bolig som skal bruke denne veien.

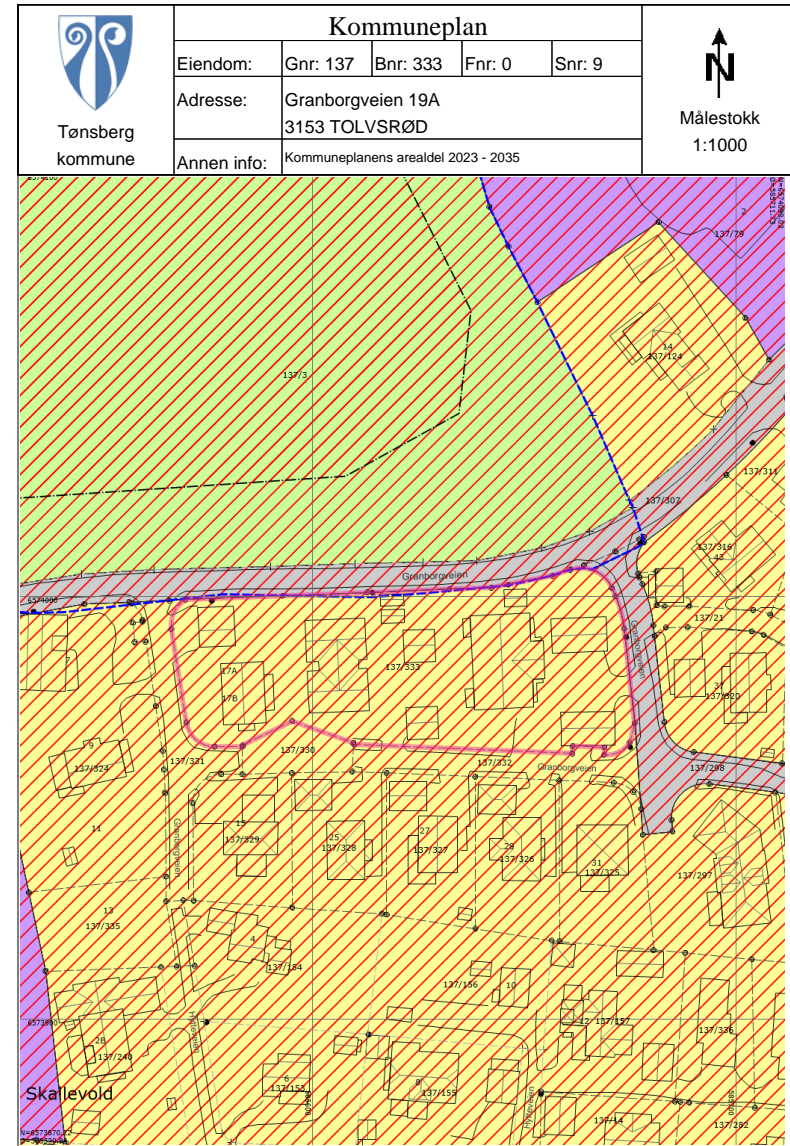
§ 7.4 Tiltak i krysset Granborgveien/ fv 537 Skallevoldveien
Skilting av vikeplikt i Granborgveien i kryss med fv 537 Skallevoldveien og skilting av forkjørsvei for fv 537 på strekningen skal være etablert før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

Tiltak innenfor eksisterende veggrunn i kryssområdet iht godkjent skisse datert 27.06.2017 skal være gjennomført før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

Vegetasjon innenfor frisiktsonen på 6 x 45 mot fv 537 (gbnr 137/276) skal beskjæres og gi tilfredsstillende krav til sikt før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor planområdet.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
13.09.2017, sak: 093/17

Anne Beate Hekland
Virksomhetsleder Kommuneutvikling



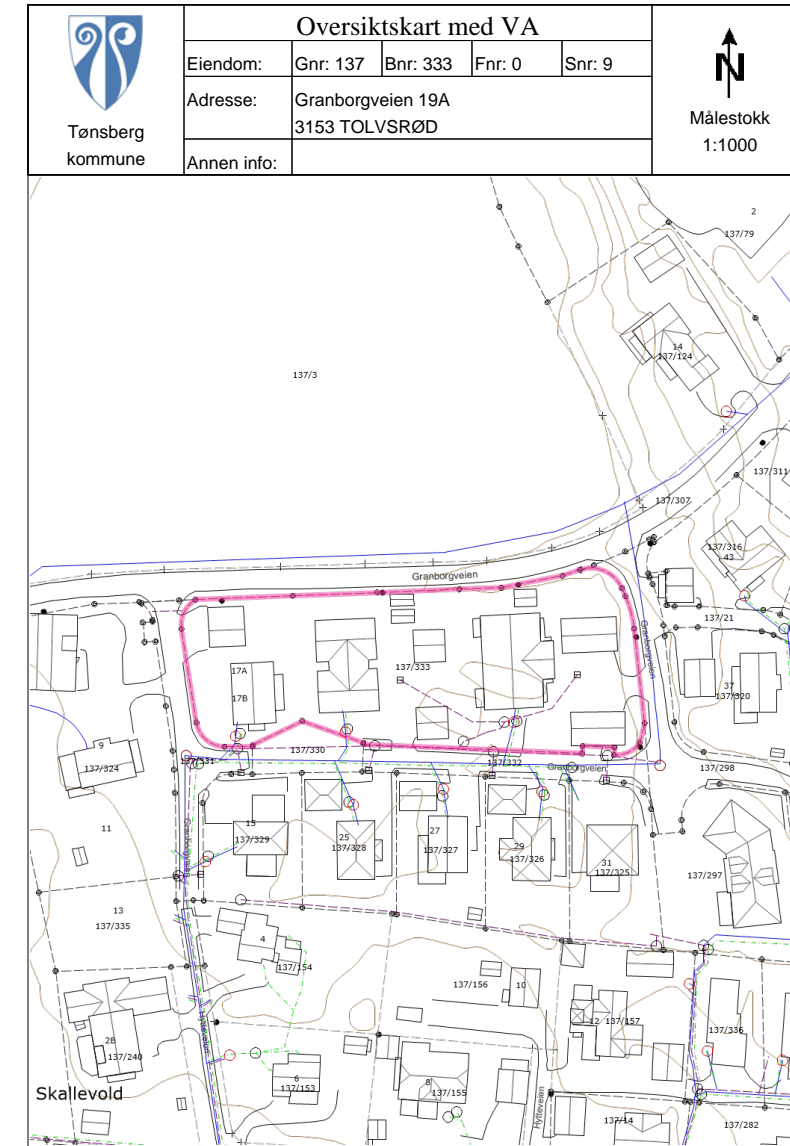
24.03.2026 13:03:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningslinje		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Flomfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Veg - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Høydekurve

24.03.2026 13:03:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



24.03.2026 13:00:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve				

24.03.2026 13:00:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Baderok, 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 løse eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

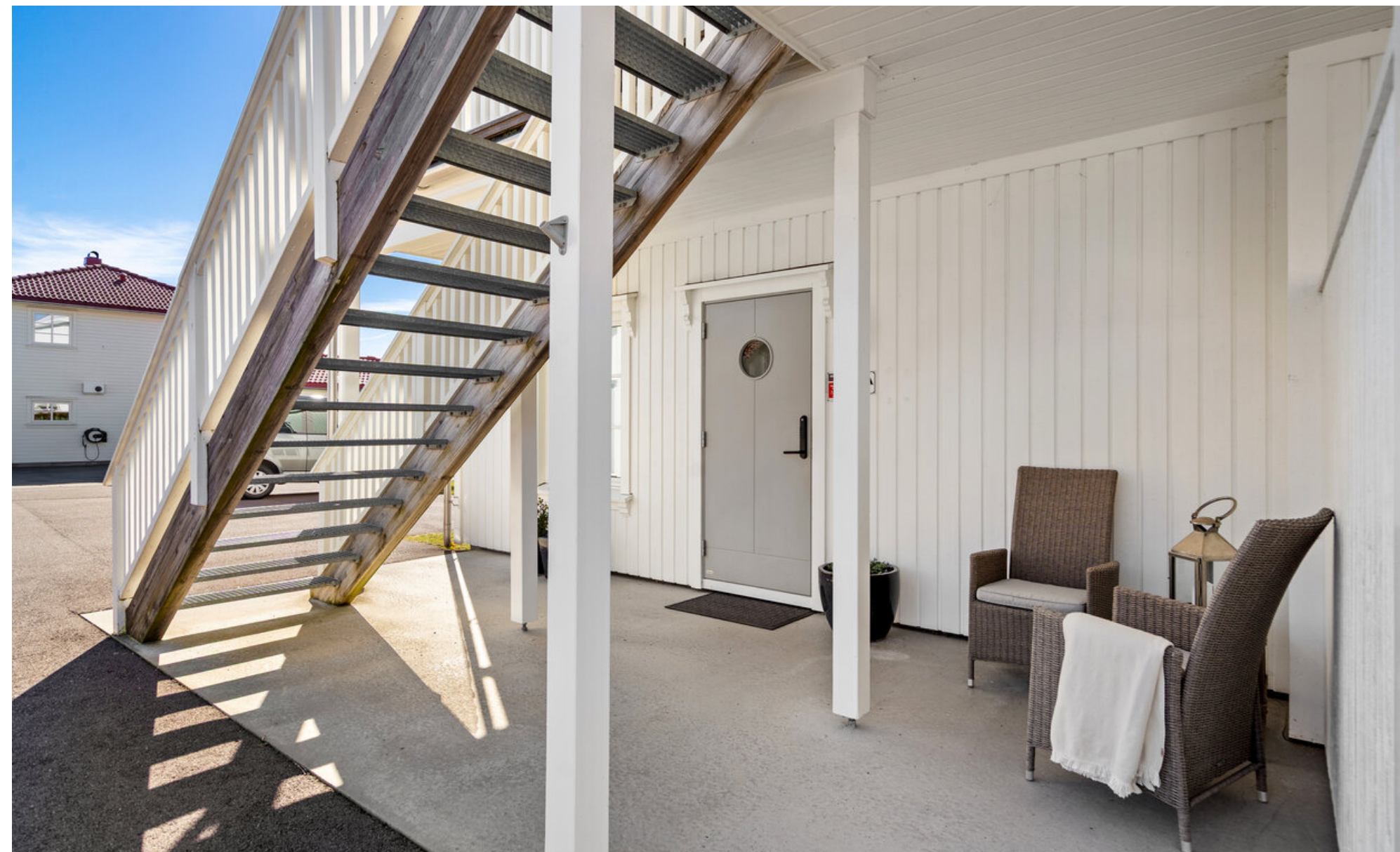
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.


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.





Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeielforbundet

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 bygningsskyndiges 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 salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – 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!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene 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 bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
 Noe siktakst.no
 NEF.no
 Forbrukerrådet.no
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
 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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for 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 08.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no