

Vestfoldgaten 7B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

36

Eiendommen

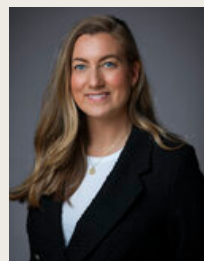
43

Tekniske dokumenter

Vestfoldgaten 7B

| | |
|---------------|----------------------|
| Prisantydning | 6 250 000 |
| Omkostninger | Ca 2,65% av salgssum |
| Bruksareal | 120,0 m ² |
| BRA-I | 120,0 m ² |
| TBA | 14,0 |
| Soverom | 2 |
| Eiendomstype | Tomannsbolig |
| Tomteareal | 555 m ² |
| Byggeår | 2016 |

Kontakt vår megler



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

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Vestfoldgaten 7B, en lys og tiltalende bolig over tre plan med moderne uttrykk og funksjonelle løsninger. Boligen har en lett funkisinspirert stil og fremstår som både innbydende og praktisk.

I 1. etasje ønskes du velkommen inn i en hyggelig entré med plass til å henge fra seg ytterklær og sko. I tilknytning til entréen er det stort klesskap i samme utførelse som kjøkkeninnredningen. Videre finner du en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig og sosial atmosfære. Kjøkkenet er praktisk utformet med moderne løsninger og gode arbeidsflater. Fra stuen er det utgang til en herlig, solrik uteplass, perfekt for avslapning og hyggelige sammenkomster. Et praktisk toalettrom er også plassert i denne etasjen.

i 2. etasje er det to gode soverom samt et pent bad med tidsriktige overflater. På hovedsoverommet er det en koselig balkong. I gangen i 2. etasje er det ytterligere oppbevaring i lintøyskap.

Kjelleren byr på en innredet kjellerstue som egner seg godt som ekstra oppholdsrom, TV-stue eller hjemmekontor. Rommet er tegnet inn som bod, og er ikke omsøkt. Videre i kjelleren finnes bod/teknisk rom og et funksjonelt vaskerom.

En gjennomgående lys og pen bolig med god planløsning – ideell for deg som ønsker en moderne bolig med flere bruksområder midt i byen! Velkommen til en hyggelig visning.









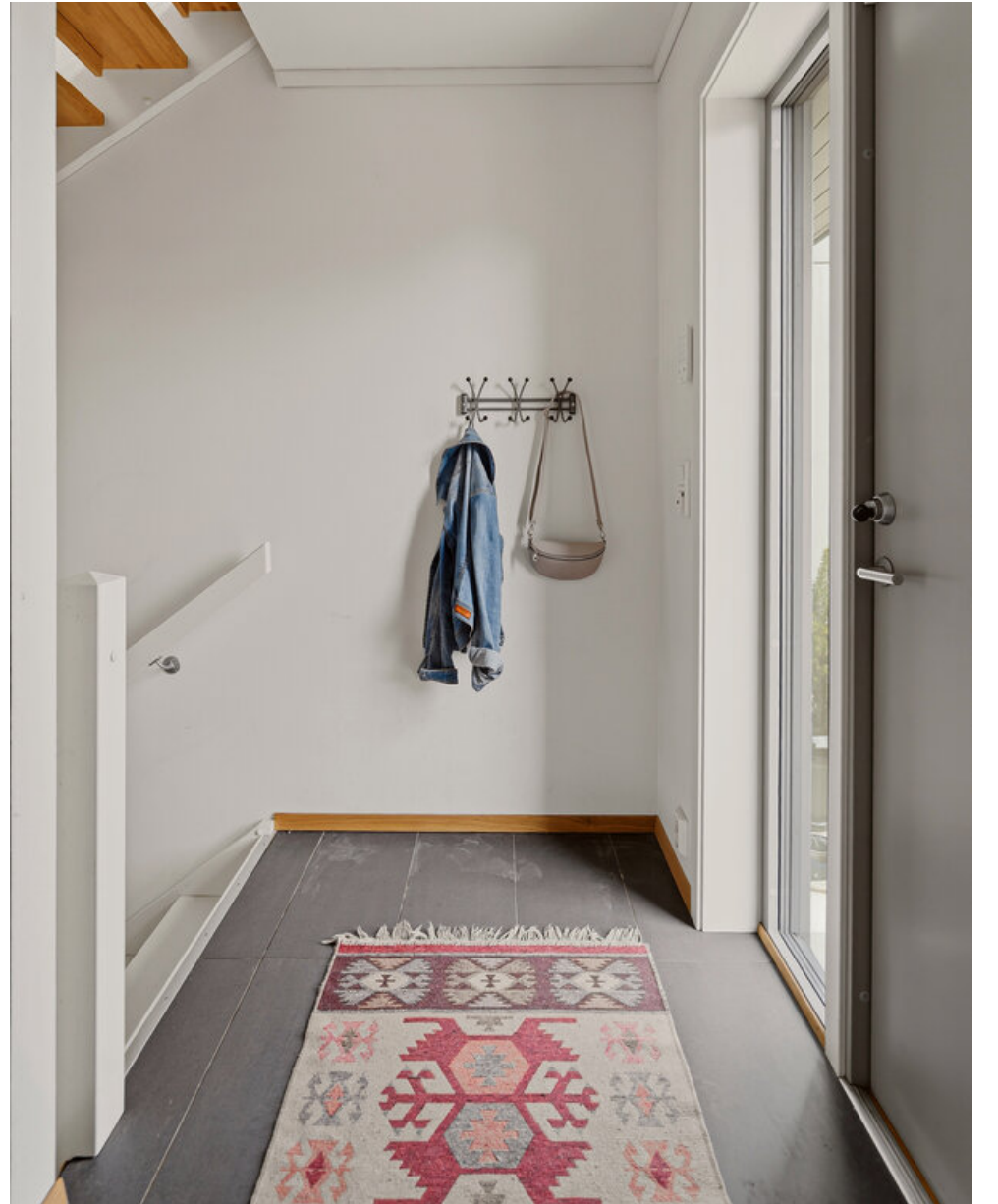
















Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Tønsberg sentrum med gangavstand til så også si alt av byens fasiliteter. Sykehuset og jernbanestasjonen ligger kun få minutters gange fra eiendommen. Perfekt for ansatte på sykehuset eller pendlere med direktetog til Nasjonalteateret og Oslo S.

Nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, Kilen handelspark med et godt utvalg av servicetilbud. Det er blant annet nærhet til Fresh treningssenter med lange åpningstider.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, i tillegg til et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer. Det er også kort vei til kino, bibliotek, flere idrettsanlegg og spesielt svømmehallen som ligger et par steinkast unna. Slottsfjellet ligger også i gangavstand, ca. 10 minutter, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder og flott, vidstrakt utsikt.

Tønsberg stadion ligger innen gangavstand og er et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter i Frodeåsen, sommer som vinter. Det er lysløype på ca. 3 km. og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. Gangavstand til buss og jernbanestasjon og ca. 5 minutters gange til Farmandstorvet. Fra Tønsberg sentrum er det 5 - 10 minutter til populære og attraktive badestrender.

Velkommen!



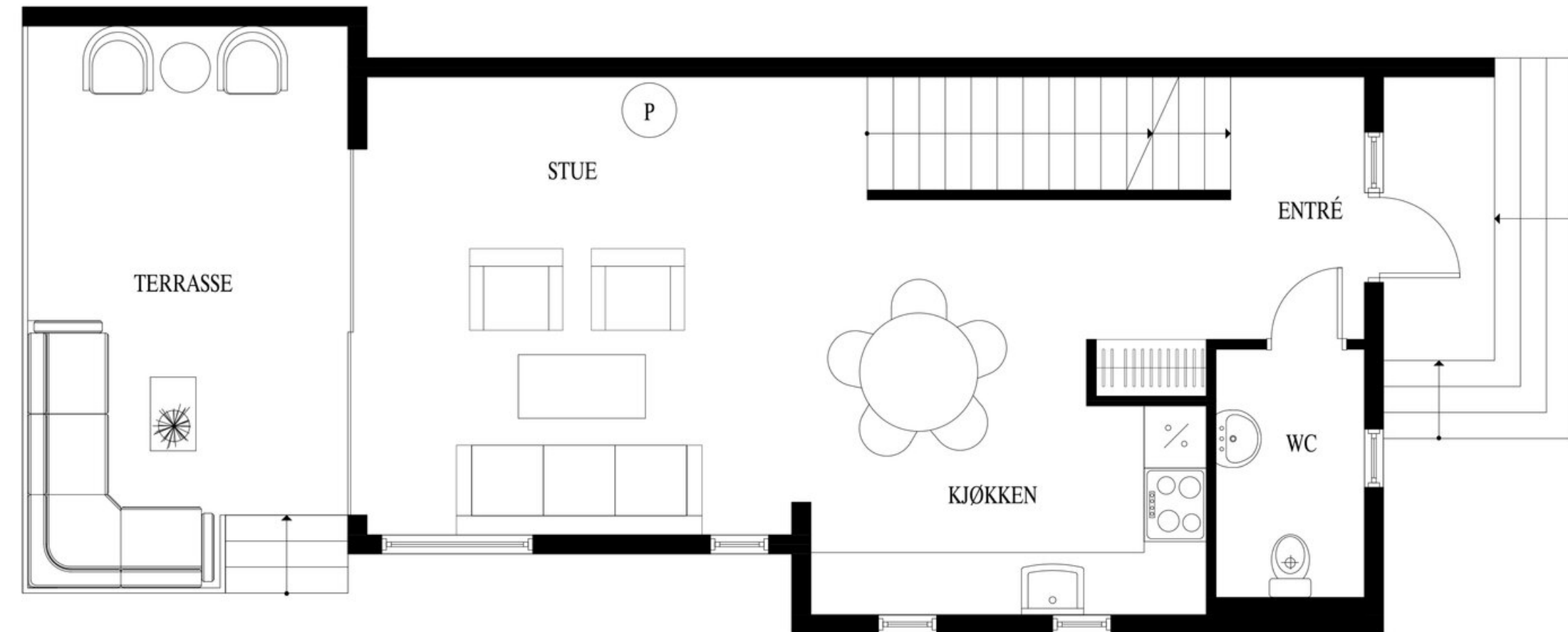
Innhold

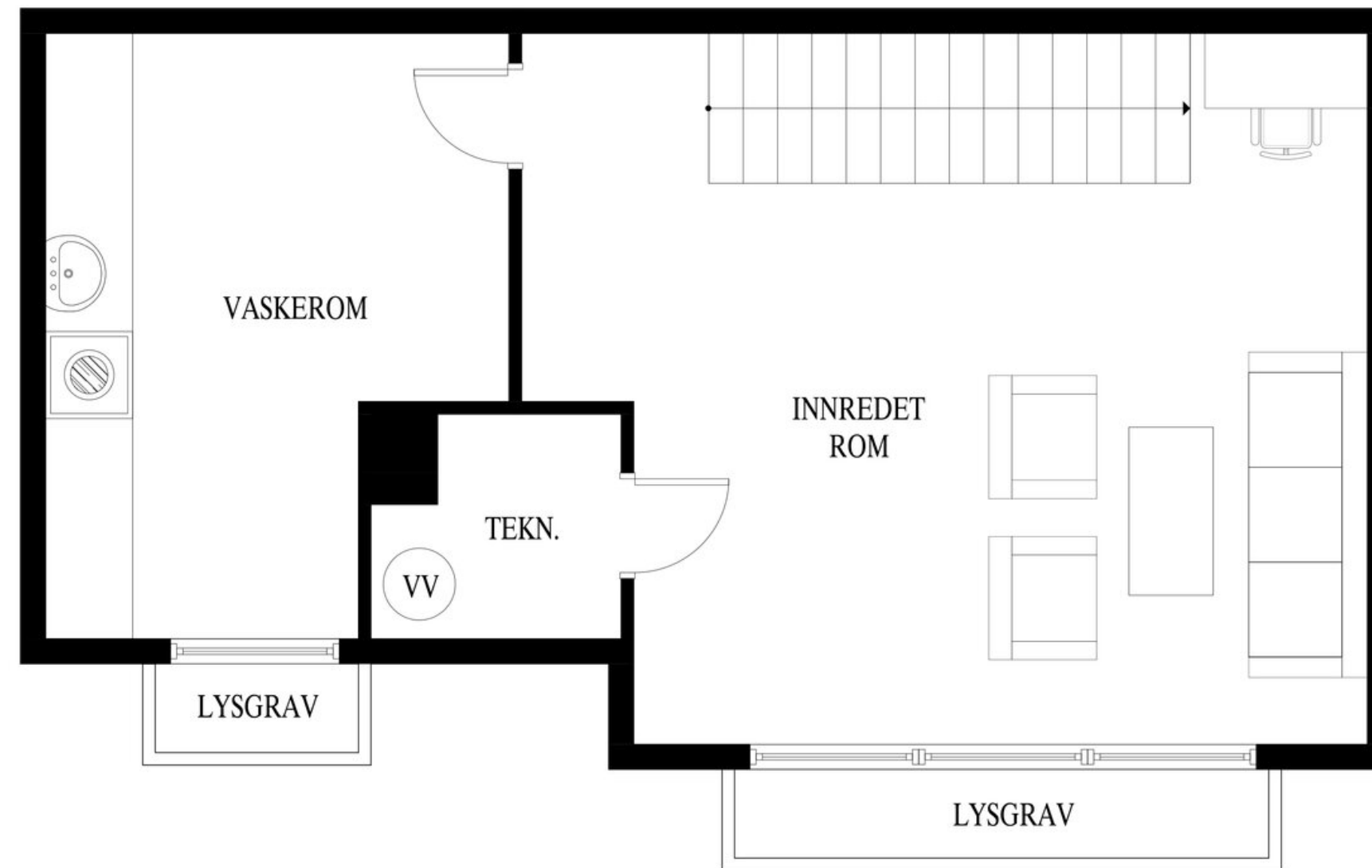
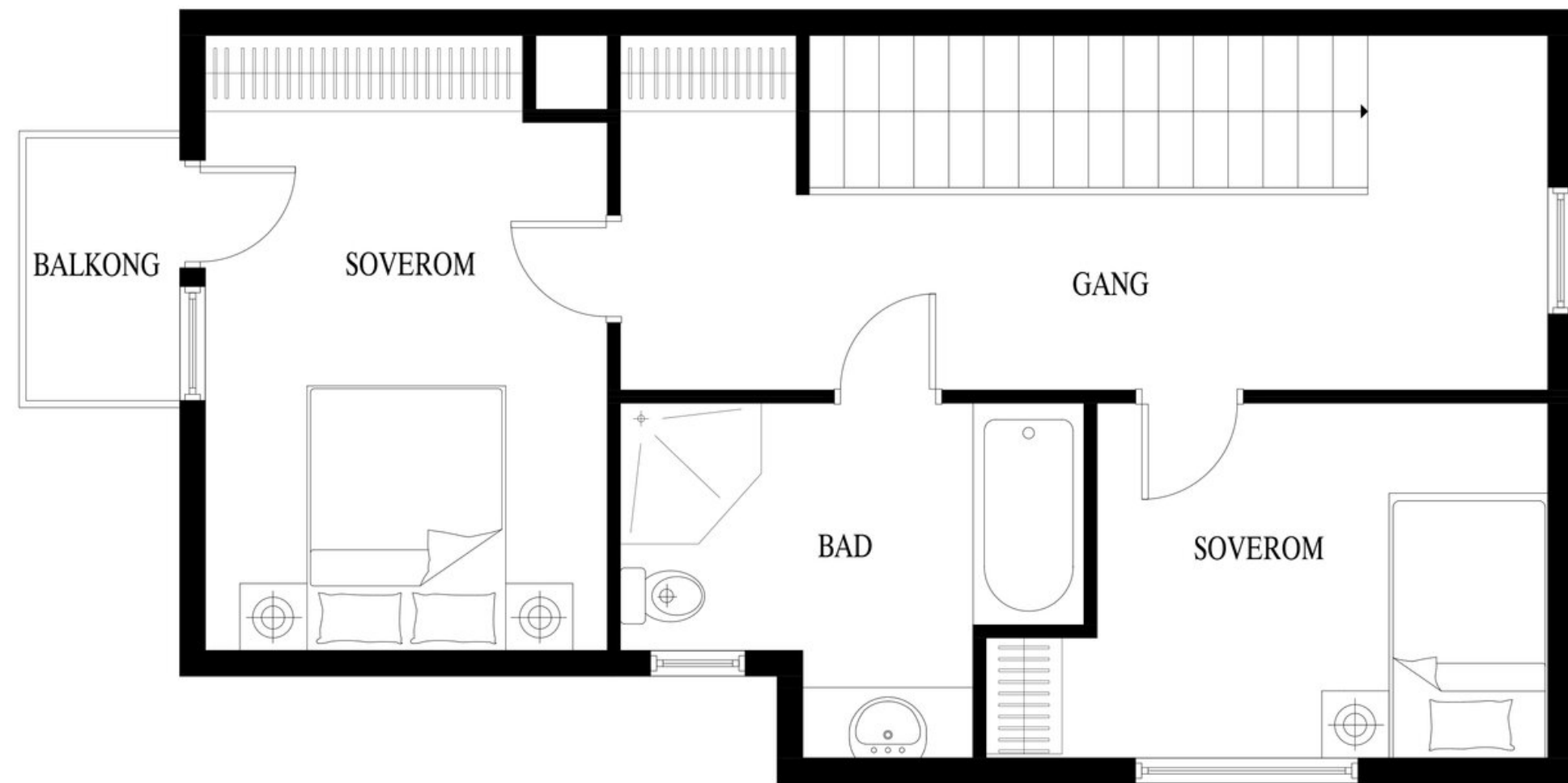
Boligen går over 2 plan + kjeller og inneholder:
1.etasje: Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til uteplass, toalettrom.
2.etasje: 2 soverom og bad.
Kjeller: Kjellerstue, bod/teknisk rom og vaskerom.

BRA 120,0 m²

BRA-I 120,0 m²

TBA 14,0 m²





Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 120,0 m²

- BRA-i: 120,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 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

Parkering i egen oppkjørsel.

Selgers egenerklæringsskjema

Det er ingen spesielle kommentarer i egenerklæringsskjemaet. Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

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 2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører

Innvendig > Andre innvendige forhold

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Tore Rønning, datert 09.04.2026. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig gjenoppbygd etter brann i 2016. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende trapperom/gang og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/2016.

Utvendig:

Valmet takkonstruksjon i tre. Forenklet (folie) undertak. Taket er tekket med takstein. Taket er besiktiget fra

bakkenivå. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende kledning og dels med plater. Vinduer og dører i tre. Balkong i stål og tre. Veranda i tre. Utvendig trapp i mur/betong.

Innvendig:

Gulvoverflater med prkett og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkebenk. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Isolert stålpipeline og peisovn. Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre. Rom m. opplegg til vaskemaskin i kjeller. Sluk i gulvet. Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg. Fliser på gulv. Malte vegger og tak.

Våtrom:

Bad/wc 2. etasje: Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende veggengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, badekar. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør). Dokumentasjon: uavhengig kontrollerklæring våtrom.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Deler av benkeplate i stein. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Toalettrom inneholdende veggengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon). Foiser på gulv. Malte vegger og tak.

Tekniske installasjoner: Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Stoppekran lokalisert i samleskap. Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmekabler i kjellerstue, rom med opplegg til vaskemaskin, gang og toalettrom i 1. etasje, samt i bad i 2. etasje. Panelovner for øvrig. Varmtvannsbereder på 200 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Tomteforhold: Det er ukjent byggegrunn. Synlig grunnmurplast. Det er her lagt til grunn at drenering/fuktsikring trolig ble oppgradert/fornyet i forbindelse med gjenoppbygging etter brann og tilstandsgrad er derfor basert på dette selv om det ikke foreligger dokumentasjon. Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsrør er av ukjent type og ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er her lagt til grunn at utvendig ledningsnett ble oppgradert/fornyet i forbindelse med gjenoppbygging etter brann og tilstandsgrad er derfor basert på dette selv om det ikke foreligger dokumentasjon.

Lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i kjeller er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

For ytterligere opplysninger om eiendommens byggemåte, se tilstandsrapport datert 09.04.2026, utført av takstmann Tore Rønning.

Tomt
Denne tomten er eiet fellestomt. 555,90 kvm.

I henhold til seksjonering er hele eiendommen fellesareal, men man disponerer det som naturlig hører til sin bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for gjenoppføring av to-mannsbolig etter brann, datert 14.12.2016.

Det foreligger byggemeldte tegninger mottatt fra Tønsberg kommune. Disse stemmer hovedsakelig med dagens løsning. Dog er kjellerstue tegnet inn som bod på tegning. Denne er gjort om fra tilleggsdel til hoveddel uten at det er omsøkt hos kommunen. Videre er det teknisk rom i kjelleren, som ikke er tegnet inn på tegning.

Selger har igangsatt arbeider med å omsøke bod(kjellerstue) til godkjent soverom/oppholdsrom hos kommunen. Takstmann Hans Holt er satt på saken.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer. Videre er rommet betegnes som "annet" i takstrapport benyttet som bod/vaskeorm i dag.

I henhold til eierseksjonsloven §24 er det ikke tillatt med kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene til sameiet og kan i så fall settes til mellom

60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiets årsmøtet. Dette gjelder ikke for fritidsboliger.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med gulvvarme i kjellerstue, vaskerom, gang i 1. etasje, bad i 1. etasje og bad i 2. etasje. Peisovn i stuen.

Energikarakter: B - Oransje
Energiforbruk foregående år var 12 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 250 000,-

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

156 250,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

6 427 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 20 457,- for 2026.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV/internett fra Altibox, ca. kr 1 200,- pr. mnd.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 676 135,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 704 538,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Boligen er del av eiersekssjonssameie bestående av 2 seksjoner. Dette er ett lite og uformelt sameie uten etablert styre og regnskap/forretningsfører. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er avsatt til boligbebyggelse og ras- og skredfare.

For ytterligere opplysninger om regulering, ta kontakt med megler.

Vestfoldgaten er under gravearbeider. Her blir det sykkelsti og enveiskjørt gate (miljøgate).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Dette ifølge informasjon 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.

Dnr. 802857, tgl. 23.09.2013 - Seksjonering
SNR: 1

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107 / 214

Dnr. 479809, tgl. 08.05.2017 - Reseksjonering
SNR: 1

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 155 / 281

Dnr. 496200, tgl. 12.05.2023 - Reseksjonering
SNR: 1

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 126 / 281

Dnr. 1028, tgl. 17.04.1959 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

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

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30

minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Anne Killingstad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vestfoldgaten 7B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1006, bnr. 57, snr. 1 i Tønsberg. Sameiebrøk: 126/281.

Vårt oppdragsnummer er 28260091.

Megler og meglers vederlag

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

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9% 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 / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no.

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

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Vestfoldgaten 7B, 3110 TØNSBERG

23. Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse: Vestfoldgaten 7B Postadresse: Vestfoldgaten 7B Enhetsnummer:

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Flyttet inn i mai 2016

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.

Eier har bodd i boligen siden den var ny.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Killingstad, Anne

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Side 2



Rør

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

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 22 Har det vært mugg, sopp eller rite i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader eller fellesgjeld?
 Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Side 4



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 47540527

Side 5

Egenerklæringskjema

Name **Anne Killingstad** Date **2026-03-23**

Identification  **Anne Killingstad**



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





Egenerklæringskjema

Signed by:

Anne Killingstad

23/03-2026
22:37:40BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

 Halvpart vertikaldeilt tomannsbolig
 Vestfoldgaten 7 B, 3110 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 1006, bnr. 57, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²

Behøringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 15278-1984

Eiendomsverdi ref nr: M81707

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 takst rapportene 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



Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 2 av 16

Vestfoldgaten 7 B, 3110 TØNSBERG
Gnr. 1006 - Bnr 57
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger 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 fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i sikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplar fremstilling 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](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-1984






Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 3 av 16

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

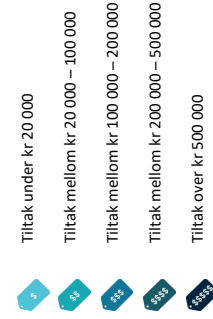
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

| | |
|---|---|
|  TG 0 | TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på situasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
|  TG 1 | TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal situasje, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
|  TG 2 | TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk situasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
|  TG 3 | TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. |
|  TG IU | IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket. |

Informasjon om utbedringskostnader

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



Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 4 av 16

Vestfoldgaten 7 B, 3110 TØNSBERG
Gnr 1006 - Bnr 57
3905 TØNSBERGBoligtrakt Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG


Beskrivelse av eiendommen

Halvpart vertikaldeilt tomannsbolig gjenoppbygd etter brann i 2016. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft.

Utført fuktspøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltakning i vegg fra tiliggende trapperom/gang og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra byggeår/2016.

Halvpart vertikaldeilt tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

Valmet takkonstruksjon i tre. Forenklet (folie) undertak. Taket er tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende kledding og dels med plåter. Vinduer og dører i tre. Balkong i stål og tre. Veranda i tre. Utvendig trapp i mur/betong.

INNENDIG

Gulvoverflater med prkett og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Trebjeiklag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Isoleret stålpippe og peisovn. Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre.

Rom m. opplegg til vaskemaskin i kjeller. Sluk i gulvet. Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.

Fliser på gulv. Malte vegger og tak.

VÅTROM

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

Dokumentasjon: uavhengig kontrollerklæring våtrom.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Deler av benkeplate i stein. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SFESIALROM

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon). Foiser på gulv. Malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Stoppekran lokalisert i samleskap. Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmekabler i kjeller, gang og toalettrom i 1. etasje samt i bad i 2.

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 5 av 16

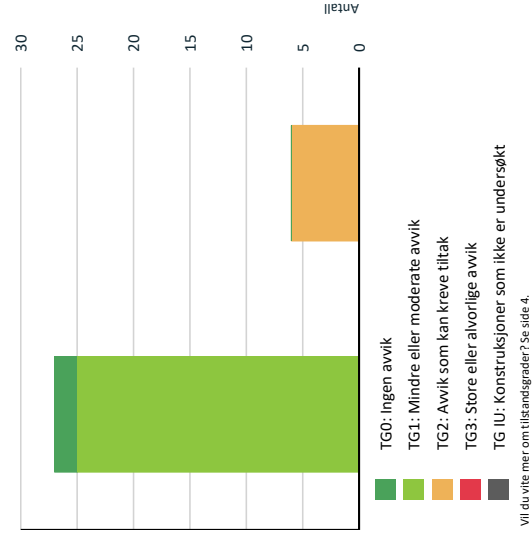
Vestfoldgaten 7 B, 3110 TØNSBERG
Gnr 1006 - Bnr 57
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



| |
|---|
| Gå til side |
| ! Innvendig > Overflater |
| ! Innvendig > Innvendige dører |
| ! Innvendig > Andre innvendige forhold |
| ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon |
| Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten omfatter kun deler av boligen/bygningen som naturlig gjelder denne seksjonen. Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart vertikaldelt tomannsbolig

| | |
|---|-----------------------------|
| ! TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK | Gå til side |
| ! TG1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! TG1 Utvendig > Dører | Gå til side |

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 6 av 16

Vestfoldgaten 7 B, 3110 TØNSBERG
Gnr 1006 - Bnr 57
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapport

HALVPART VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
2016

UTVENDIG

TG1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

TG1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd dels med liggende kledding og dels med plater.

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet takkonstruksjon i tre. Forenklet (folie) undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er påvist et skjeggkre på loftet. Dette innebærer en risiko for at det kan være flere skjeggkre til stede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om det ble påvist et skjeggkre på loftet bør det iverksettes tiltak for å kontrollere eventuelt bekjempe skjeggkre for eksempel ved bruk av fellor eller profesjonell skadedyrbekjempelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjeggkre spre seg til andre deler av boligen og forårsake ubehag samt redusere bokomforten.

TG1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre.

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 7 av 16

TG2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Inngangsdøren tar i karm og/eller terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdøren bør justeres for å unngå at den tar i karm og/eller terskel, da dette kan føre til unødvendig slitasje, redusert funksjon og potensiell skade på dør eller karm.

TG1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i stål og tre. Veranda i tre.

TG1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i mur/betong.

INNENDIG

TG2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med prkett og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkebenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Stedvise sprekker i innvendige overflater. Knirk i gulv i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i overflater og knirk i gulv bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusert bokomfort.

Konsekvensen av sprekker er hovedsakelig av estetisk karakter, mens knirk i gulv kan påvirke bokomforten.

TG1 Etasjestille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trebjelkeag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 13 mm i hele rommet i stue/kjøkken 1., etasje.
Det er også målt ca 30 mm nivåforskjell mellom gang og stue/kjøkken.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i toalettrom i 1. etasje, soverom vest og trapperom/gang i 2. etasje samt i kjellerstue og rom m. opplegg til vaskemaskin i kjeller.

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

1.10.1 Pipe og tidsted

Beskrivelse

Isolert ståpipe og peisovn.

1.10.1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fisler på betonggulv mot grunnen. Vegger i betong/mur. Hulltakning er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltakning umulig. Fuktøk er utført på alternativ måte ved hjelp av fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder.

1.10.1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper i tre.

1.10.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Et par av de innvendige dørene tar i karm eller terskel, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørbånd, karm eller terskel.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dør.

1.10.2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rom m. opplegg til vaskemaskin i kjeller. Sluk i gulvet. Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.

Fisler på gulv. Malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 8 av 16



Tilstandsrapport

1.10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/WC

1.10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er foretatt i vegg fra tilliggende trapperom/gang og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

1.10.1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Deler av benkeplate i stein. Integreerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

1.10.1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1.10.2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inneholdende vegghengt toalett og servant. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftspalte i dør (balansert ventilasjon). Fisler på gulv. Malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene er ivarettatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkagesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1.10.1 Vannledninger

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 9 av 16

• Det er avvik:

Rommet er ikke bygd med vannrette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med krav til utførelse av våtrom selv om det er sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere vannrette konstruksjoner dersom rommet skal benyttes som våtrom eller vaskerom med risiko for vannslø. Manglende vanntetting kan føre til fuktskader i konstruksjonen og økt risiko for vannlekkasjer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

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

Dokumentasjon: uavhengig kontrollerklæring våtrom.

2. ETASJE > BAD/WC

1.10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fisler på vegg. Placet/malt tak.

2. ETASJE > BAD/WC

1.10.1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilfredsstillende fall til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

1.10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse (jfr. kontrollerklæring).

2. ETASJE > BAD/WC

1.10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett, badekar.

2. ETASJE > BAD/WC

1.10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Stoppekran lokalisert i samleskap.

1.10.1 Avløpstrør

Beskrivelse

Innvendige avløpstrør av plast. Støkeluke er ikke påvist. Støking må utføres fra alternative steder.

1.10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

1.10.1 Andre VS-installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i kjellerstue, rom m. opplegg til vaskemaskin samt i gang og toalettrom i 1. etasje og bad i 2. etasje. Panelovner for øving.

1.10.1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 l.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrivirksomhet, 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-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeid(er)/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nyanlegg - ref. samsvarserklæring datert 25.05.2016

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Ellisyn (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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Har 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, jernfôr eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinntørringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tettet, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja** Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 10 av 16

Tilstandsrapport

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

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Eneste dokumentasjon på at radonsperre skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

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

Håndslukkeapparatet bør kontrolleres av fagperson, da det er fra 2016 og det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere kontroll. Manglende kontroll kan medføre redusert slukkeeffekt ved brann.

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.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen fordi det er usikkerhet om det er etablert radonsperre mot grunnen (opprinnelig grunnmur fra ca 1933) og fordi området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.

Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

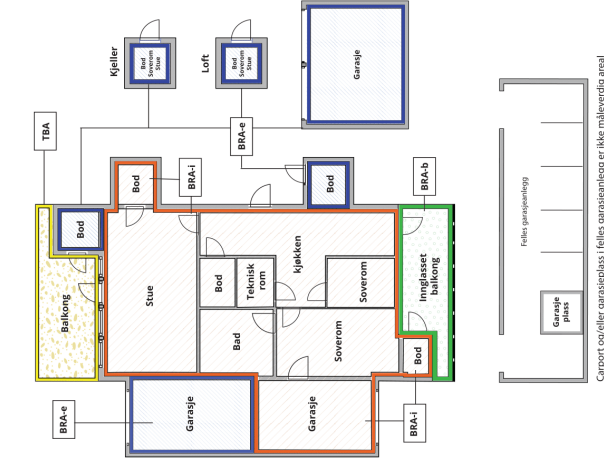
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksareal for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal et 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.

Elendommens 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 elendommens 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 spire 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 forlange overtreidelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 12 av 16

Arealer

Halvpart vertikal delt tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | | |
| Kjeller | 36 | | 36 | |
| 1. Etasje | 42 | | 42 | 12 |
| 2. Etasje | 42 | | 42 | 2 |
| Loft | | | | |
| SUM | 120 | | | 14 |
| SUM BRA | 120 | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasert balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller | Kjellerstue, teknisk rom, rom m. oppl. til vaskemaskin. | | |
| 1. Etasje | Gang m. trapp, toalettrom, stue/kjøkken m. trapp | | |
| 2. Etasje | Trapperom, 2 soverom, bad/wc | | |
| Loft | | | |

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Takhøyde i kjeller er 2,07 m og høyere. Utgangspunkt er min. krav på 2,40 m i rom for varig opphold. I andre rom enn rom for varig opphold kan takhøyde lavere enn 2,40 m godtas.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i kjeller er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Nyere håndverktjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Et rom i kjeller brukes som kjøllerstue. Rommet er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 13 av 16



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------|---------------|
| 26.3.2026 | Tore Rønning | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| | | | | | | | |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
| 3905 TØNSBERG | 1006 | 57 | | 1 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Vestfoldgaten 7 B

Hjemmelshaver
Killingstad Anne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 23.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 12.05.2015 | Stemplet godkjent bygningsr. i Tønsberg 07.10.2015. | Gjennomgått | | Nei |
| Bruktillat./ferdigatt. | 13.12.2016 | Gjelder ferdiggattest for gjenoppføring etter brann. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

Versjon

| Ny versjon | Kommentar |
|------------|------------|
| 1 | 09.04.2026 |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 14 av 16

Vestfoldgaten 7 B, 3110 TØNSBERG
Gnr.1006 - Bnr 57
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.
- Tilbeholdst 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 tilstandsgradene.
- 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, T1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Straktiltak ikke nødvendig. T1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- **Tilstandsgrad 2, T2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir T2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten teilt utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk siltasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller ovenstående spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi T2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi T2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- **Tilstandsgrad 3, T3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forfall som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved T0 og T1, gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved T2 og T3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrering avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved T0 og T1, gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved T2 og T3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrering avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 sokkeetasje) 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 byggesmeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. iving).
- 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.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 15 av 16

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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.
- Fuktspør: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pligger).
- Utvidet fuktspør (multitasking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegråd: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 15278-1984

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 16 av 16

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernmerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://samtykke.vedudu.no/MB170Z> -iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vend du lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vedudu.no/MB170Z>

KLAGEORDNING 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

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

0 3 Z M 2 / 186122
1006/57/0/0 2015 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



Vertikaldelt to-mannsbøis
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 07.10.15 DFUB-sak 673/15

| | | | |
|--|------------------------------------|--------------|-------------|
| REVISJON: | | | |
| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
| PROSJEKT: | | | |
| Vestfoldgaten 7 | | | |
| TEGNING: | | | |
| Fasade Nord | | | |
| BYGGHERRE: | | | |
| Anne og Halvor Killingstad | | | |
| BYGGEPLASS: | | | |
| Gbnr 1006/57 - Vestfoldgaten 7 | | | |
| STATUS: | | | |
| <input type="radio"/> Skisprosjekt | <input type="radio"/> Eksisterende | | |
| <input checked="" type="radio"/> Forprosjekt | <input type="radio"/> Som bygget | | |
| <input type="radio"/> Detaljprosjekt | <input type="radio"/> Illustrasjon | | |
| AREALTABELL | | | |
| BRA totalt: | 275,2 m ² | | |
| U. etasje | 83,4 m ² | | |
| 1. etasje | 95,9 m ² | | |
| 2. etasje | 95,9 m ² | | |
| BYA totalt: | 138,4 m ² | | |
| | | | |
| Aslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as | | | |
| DATE: | SIGN.: | KONT.: | MÅL.: |
| 12.05.15 | HSP | TOV | 1:100 |
| PROSJEKTNR.: | | TEGNINGSNR.: | |
| 21107 | | E-06 | |




Vertikaldelt to-mannsbolig
 Godkjent av Bygningsrådet
 i Tønsberg på vilkår
 dato 07.10.15 DFUB-sak 673/15

| | | | |
|---|----------------------|-----------------------|--------------|
| REVISJON: | | | |
| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
| PROSJEKT: | | | |
| Vestfoldgaten 7 | | | |
| TEGNING: | | | |
| Fasade Syd | | | |
| BYGGHERRE: | | | |
| Anne og Halvor Killingstad | | | |
| BYGGEPLASS: | | | |
| Gbnr 1006/57 - Vestfoldgaten 7 | | | |
| STATUS: | | | |
| <input type="radio"/> | Skisseprosjekt | <input type="radio"/> | Eksisterende |
| <input checked="" type="radio"/> | Forprosjekt | <input type="radio"/> | Som bygget |
| <input type="radio"/> | Detaljprosjekt | <input type="radio"/> | Illustrasjon |
| AREALTABELL | | | |
| BRA totalt: | 275,2 m ² | | |
| U. etasje | 83,4 m ² | | |
| 1. etasje | 95,9 m ² | | |
| 2. etasje | 95,9 m ² | | |
| BYA totalt: | 138,4 m ² | | |
|  vårdal arkitekter Aslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as | | | |
| DATO: | SIGN.: | KONT.: | MÅL.: |
| 12.05.15 | HSP | TOV | 1:100 |
| PROSJEKTNR.: | | TEGNINGSNR.: | |
| 21107 | | E-07 | |

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



Vertikaldelt to-mannsbolig
 Godkjent av Bygningsrådet
 i Tønsberg på vilkår
 dato 07.10.15 DFUB-sak 673/15

| | | | |
|---|----------------------|-----------------------|--------------|
| REVISJON: | | | |
| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
| PROSJEKT: | | | |
| Vestfoldgaten 7 | | | |
| TEGNING: | | | |
| Fasade Øst | | | |
| BYGGHERRE: | | | |
| Anne og Halvor Killingstad | | | |
| BYGGEPLASS: | | | |
| Gbnr 1006/57 - Vestfoldgaten 7 | | | |
| STATUS: | | | |
| <input type="radio"/> | Skisseprosjekt | <input type="radio"/> | Eksisterende |
| <input checked="" type="radio"/> | Forprosjekt | <input type="radio"/> | Som bygget |
| <input type="radio"/> | Detaljprosjekt | <input type="radio"/> | Illustrasjon |
| AREALTABELL | | | |
| BRA totalt: | 275,2 m ² | | |
| U. etasje | 83,4 m ² | | |
| 1. etasje | 95,9 m ² | | |
| 2. etasje | 95,9 m ² | | |
| BYA totalt: | 138,4 m ² | | |
|  vårdal arkitekter Aslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as | | | |
| DATO: | SIGN.: | KONT.: | MÅL.: |
| 12.05.15 | HSP | TOV | 1:100 |
| PROSJEKTNR.: | | TEGNINGSNR.: | |
| 21107 | | E-08 | |

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



Vertikaldet to-mannsbolig
 Godkjent av Bygningsrådet
 i Tønsberg på vilkår
 dato 07.10.15 DFUB-sak 673/15

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISJON:

Rev. Sign. Dato Beskrivelse

PROSJEKT:

Vestfoldgaten 7

TEGNING:

Fasade Vest

BYGGHERR:

Anne og Halvor Killingstad

BYGGEPLASS:

Gbnr 1006/57 - Vestfoldgaten 7

STATUS:

- Skisseprosjekt Eksisterende
 Forprosjekt Som bygget
 Detaljprosjekt Illustrasjon

AREALTABELL

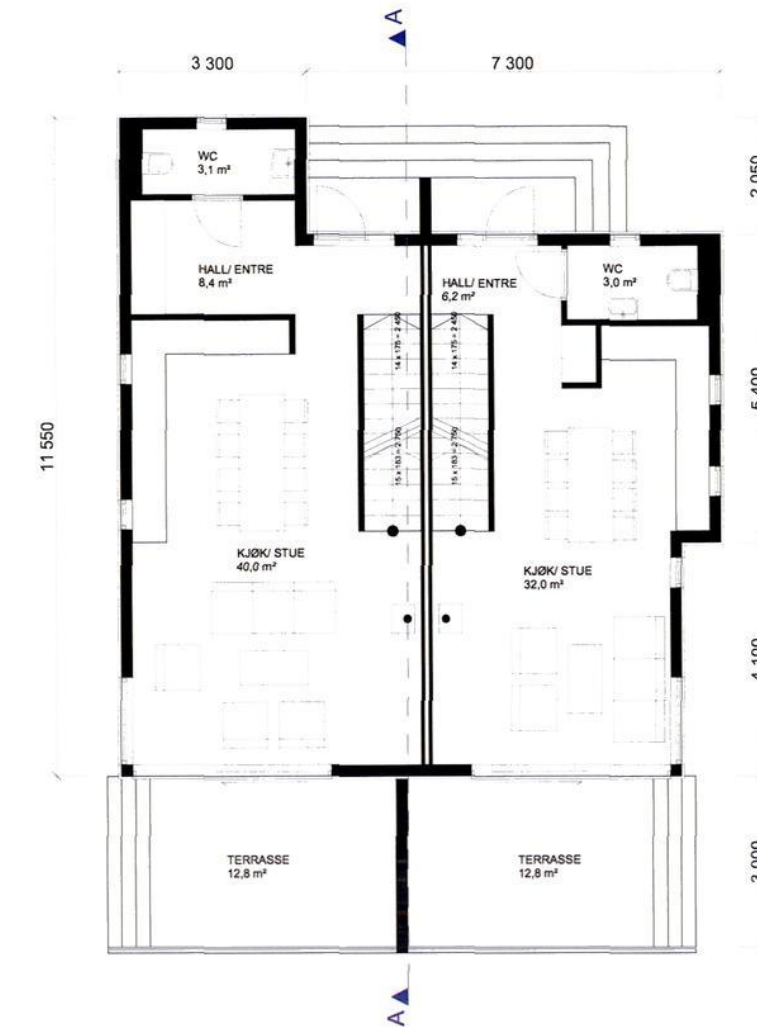
| | |
|-------------|----------------------|
| BRA totalt: | 275,2 m ² |
| U. etasje | 83,4 m ² |
| 1. etasje | 95,9 m ² |
| 2. etasje | 95,9 m ² |
| BYA totalt: | 138,4 m ² |

vårdal arkitekter

Aslyveien 19, 3170 Sem
 Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

DATO: 12.05.15 SIGN.: HSP KONT.: TOV MÅL: 1:100

PROSJEKTNR.: 21107 TEGNINGSNR.: E-09



Vertikaldet to-mannsbolig
 Godkjent av Bygningsrådet
 i Tønsberg på vilkår
 dato 07.10.15 DFUB-sak 673/15

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISJON:

Rev. Sign. Dato Beskrivelse

PROSJEKT:

Vestfoldgaten 7

TEGNING:

1. Etasje

BYGGHERR:

Anne og Halvor Killingstad

BYGGEPLASS:

Gbnr 1006/57 - Vestfoldgaten 7

STATUS:

- Skisseprosjekt Eksisterende
 Forprosjekt Som bygget
 Detaljprosjekt Illustrasjon

AREALTABELL

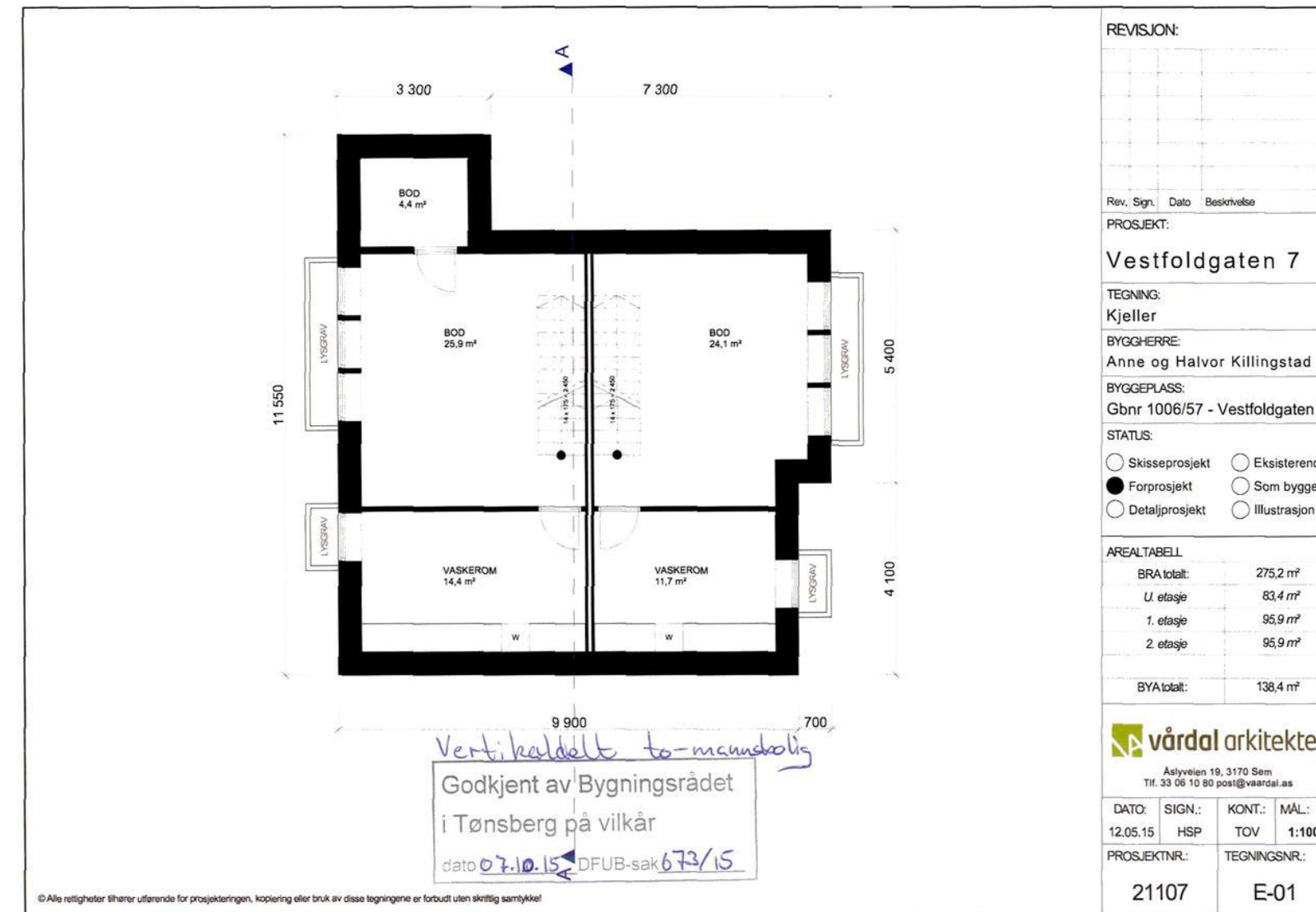
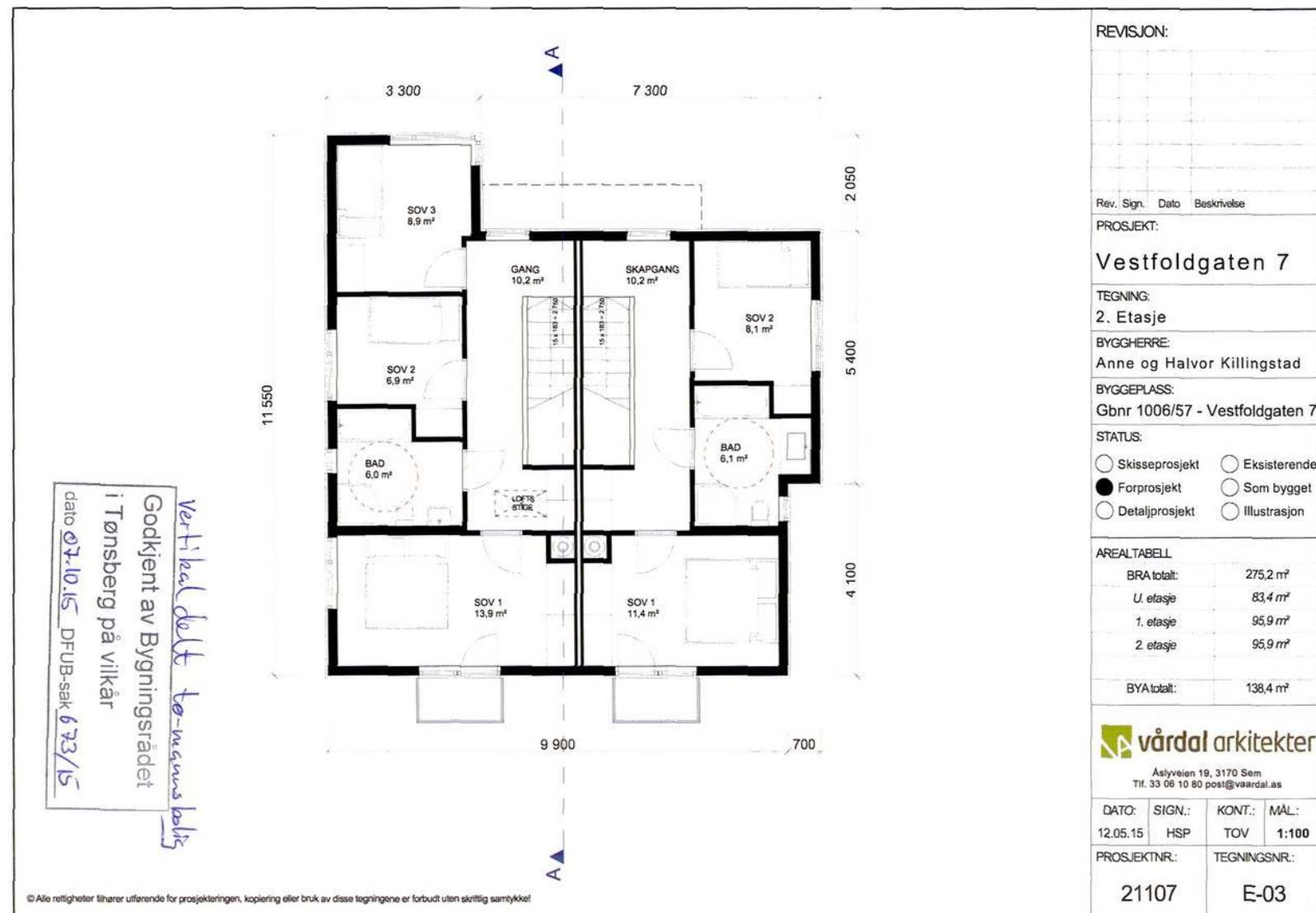
| | |
|-------------|----------------------|
| BRA totalt: | 275,2 m ² |
| U. etasje | 83,4 m ² |
| 1. etasje | 95,9 m ² |
| 2. etasje | 95,9 m ² |
| BYA totalt: | 138,4 m ² |

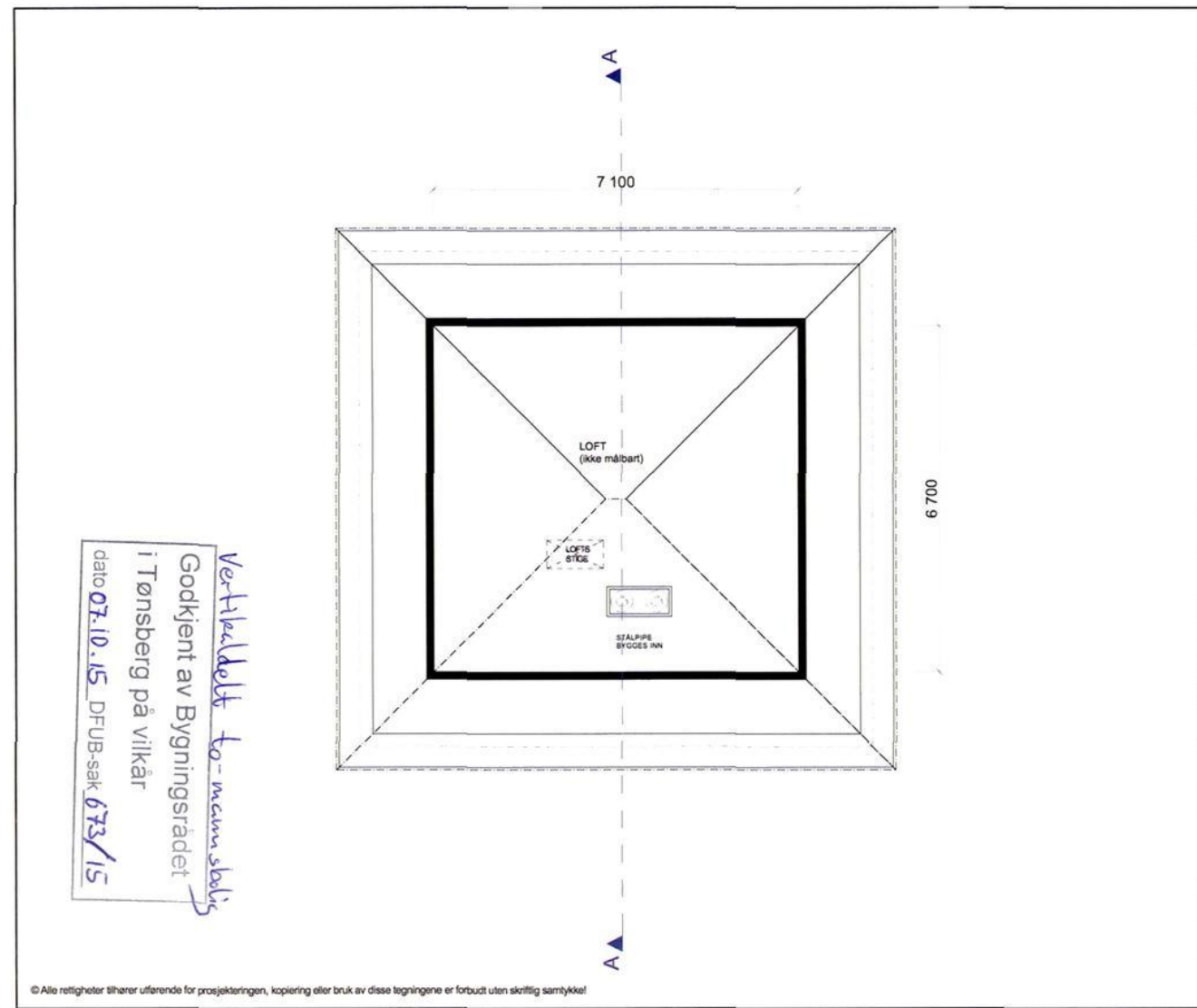
vårdal arkitekter

Aslyveien 19, 3170 Sem
 Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

DATO: 12.05.15 SIGN.: HSP KONT.: TOV MÅL: 1:100

PROSJEKTNR.: 21107 TEGNINGSNR.: E-02





REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
|------|-------|------|-------------|
| | | | |

PROSJEKT:
Vestfoldgaten 7

TEGNING:
Loft

BYGGHERRER:
Anne og Halvor Killingstad

BYGGEPLASS:
Gbnr 1006/57 - Vestfoldgaten 7

STATUS:

Skisseprosjekt Eksisterende
 Forprosjekt Som bygget
 Detaljprosjekt Illustrasjon

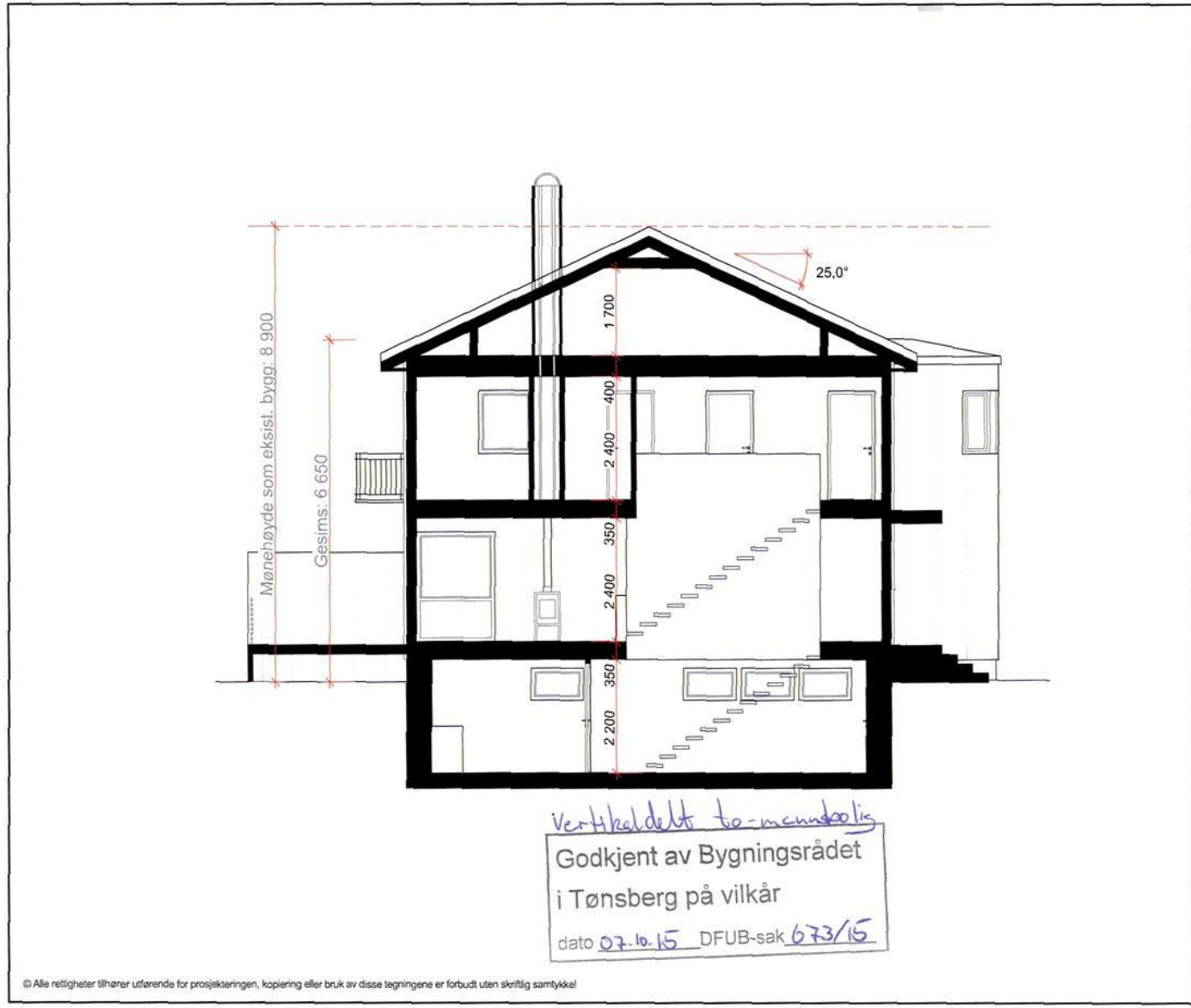
AREALTABELL

| | |
|-------------|----------------------|
| BRA totalt: | 275,2 m ² |
| U. etasje | 83,4 m ² |
| 1. etasje | 95,9 m ² |
| 2. etasje | 95,9 m ² |
| BYA totalt: | 138,4 m ² |

vårdal arkitekter
 Aslyveien 19, 3170 Sem
 Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

| DATO: | SIGN.: | KONT.: | MÅL.: |
|----------|--------|--------|-------|
| 12.05.15 | HSP | TOV | 1:100 |

PROSJEKTNR.: 21107 TEGNINGSNR.: E-04



REVISJON:

| Rev. | Sign. | Dato | Beskrivelse |
|------|-------|------|-------------|
| | | | |

PROSJEKT:
Vestfoldgaten 7

TEGNING:
Snitt A

BYGGHERRER:
Anne og Halvor Killingstad

BYGGEPLASS:
Gbnr 1006/57 - Vestfoldgaten 7

STATUS:

Skisseprosjekt Eksisterende
 Forprosjekt Som bygget
 Detaljprosjekt Illustrasjon

AREALTABELL

| | |
|-------------|----------------------|
| BRA totalt: | 275,2 m ² |
| U. etasje | 83,4 m ² |
| 1. etasje | 95,9 m ² |
| 2. etasje | 95,9 m ² |
| BYA totalt: | 138,4 m ² |

vårdal arkitekter
 Aslyveien 19, 3170 Sem
 Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as

| DATO: | SIGN.: | KONT.: | MÅL.: |
|----------|--------|--------|-------|
| 12.05.15 | HSP | TOV | 1:100 |

PROSJEKTNR.: 21107 TEGNINGSNR.: E-05



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon: 1670143
Vår ref.: GBR - 1006/0057, BNR -
300521988
Arkiv: 300521988
Deres ref.: SØK

Dato: 14.12.2016

Vårdal Arkitekter AS
Aslyveien 19,
3170 SEM



0 3 Z L X / 186117
1006/57/0/0 2015 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Vestfoldgaten 7A og B - 1006/0057 - gjenoppføring av to-mannsbolig etter brann - ferdigattest

Tiltakshaver: Anne og Halvor Narverødveien 55 3124 TØNSBERG
Killingstad B
Søker: Vårdal Aslyveien 19, 3170 SEM
Arkitekter AS

Gbnr. : 1006/0057/III
DFUB /UBA-sak : 673/15 07.10.2015
Arkivsaknummer : 15/4451
Bygningsnummer : 300521988
Gjennomføringsplan : 24.05.2016, versjon 2
Arbeidets art : Oppføring av to-mannsbolig
Tiltakets formål : Bolig

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

OVENNEVTE TILTAK

N. J. Rønning
Nils Jimmy Rønning

Kopi til:
Anne og Halvor Narverødveien 55 B 3124 TØNSBERG
Killingstad
Tibor Vari
Saksbehandler
Geodata
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS
Viggo Emdal

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00
Besøksadresse: Halldan Wilhelmssens Allé 1 Telefaks: 33 34 80 10
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no Bank: 950 611 839



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602157967
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|-----------------|------------------|------------------------------|
| 950611839 | TØNSBERG KOMMUNE | Postboks 2410, 3104 TØNSBERG |

Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|-------------------|--------------------|------------|----------------------------------|
| | KILLINGSTAD HALVOR | | VESTFOLDGATEN 7 A, 3110 TØNSBERG |
| | KILLINGSTAD ANNE | H0202 | BULLS GATE 7, 3110 TØNSBERG |

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|------|------|-----|
| 0704 | 1006 | 57 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



[TØM SKJEMA]

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til
 Tønsberg kommune
 Kommuneutvikling
 Postboks 2410
 3104 TØNSBERG
 Org Nr: 950611839

Begjæring om:
 oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1 Eiendommen som begjæres seksjonert | | | | | |
|--------------------------------------|----------------|------|-----|--------|-----|
| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festnr | Snr |
| 0704 | Tønsberg | 1006 | 57 | | |

| 2 Hjemmelshaver | | |
|--|--------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾ | Navn | Ideell andel ²⁾ |
| | Halvor Killingstad | 1/1 |
| | Anne Killingstad | 1/1 |

| 3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-----|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----|----------------------|-----------------------------|------------------------------|-----|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Snr | Formål ³⁾ | Brøk (teller) ⁴⁾ | Tilleggs-areal ⁵⁾ | Snr | Formål ³⁾ | Brøk (teller) ⁴⁾ | Tilleggs-areal ⁵⁾ | Snr | Formål ³⁾ | Brøk (teller) ⁴⁾ | Tilleggs-areal ⁵⁾ | Snr | Formål ³⁾ | Brøk (teller) ⁴⁾ | Tilleggs-areal ⁵⁾ |
| 1 | B | 155 | | 16 | | | | 31 | | | | 46 | | | |
| 2 | B | 126 | | 17 | | | | 32 | | | | 47 | | | |
| 3 | | | | 18 | | | | 33 | | | | 48 | | | |
| 4 | | | | 19 | | | | 34 | | | | 49 | | | |
| 5 | | | | 20 | | | | 35 | | | | 50 | | | |
| 6 | | | | 21 | | | | 36 | | | | 51 | | | |
| 7 | | | | 22 | | | | 37 | | | | 52 | | | |
| 8 | | | | 23 | | | | 38 | | | | 53 | | | |
| 9 | | | | 24 | | | | 39 | | | | 54 | | | |
| 10 | | | | 25 | | | | 40 | | | | 55 | | | |
| 11 | | | | 26 | | | | 41 | | | | 56 | | | |
| 12 | | | | 27 | | | | 42 | | | | 57 | | | |
| 13 | | | | 28 | | | | 43 | | | | 58 | | | |
| 14 | | | | 29 | | | | 44 | | | | 59 | | | |
| 15 | | | | 30 | | | | 45 | | | | 60 | | | |
| SUM TELLERE | | | | 281 | = NEVNER I SAMEIEBRØKEN | | | | 281 | | | | | | |

4 Supplerende tekst
 Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
 Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Boligen er nyoppført etter at tidligere bolig ble totalskadd av brann, og er erstattet av ny tomannsbolig. Den nytgnede boligen er endret og tilpasset en seksjonert tomannsbolig, slik at boder og vaskerom som tidligere var fellesareal, er fraskilt og lagt til den enkelte seksjon som del av seksjonen. Det er laget et nytt felles inngangsplatå som er fellesareal.

Signaturer
 Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres.
 Halvor Killingstad
 Anne Killingstad

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt eller seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
 seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

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

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

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

e) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

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

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

h) det er fastatt vedtekter.

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:⁶⁾

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)
 c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)
 d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)
 e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

| | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Sted og dato Tønsberg 19.5.2015 | Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13) - Halvor Killingstad | Ektefelle/registrert partner ⁷⁾ |
| | - Anne Killingstad | |

| | | |
|--|--|-----------------------------------|
| 8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering | | |
| <input type="checkbox"/> | Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller | |
| <input type="checkbox"/> | Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | |
| Sted, dato | Underskrift(er) | Navnet gjenles med blokkbokstaver |
| | | |

| | | | |
|--|--|----------------|--------------------------------|
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | | | |
| <input type="checkbox"/> | Befaring er foretatt | | |
| <input type="checkbox"/> | Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁸⁾ | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tillatelsen er inntatt nedenfor | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tillatelsen følger vedlagt | | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | | | |
| Gnr 1606 | Bnr 57 | Festnr 1, 2 | Seksj.nr i Tønsberg kommune |
| Dato 04.05.2017 | Stempel og underskrift TØNSBERG KOMMUNE KUNNSKAP MYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG | | |

Noter

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
- 3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
- 4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sameiebrøken skal være lik sum tellere. Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tilleggsdel på grunnareal (del av tomt). BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
- 5) Begjæringskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
- 7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
- 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

TINGLYST

- 8 MAI 2017

STATENS KARTVERK
DAGBOKNR.:

479809



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Britt Jorunn Næss
Direkte telefon: 33 34 88 79
Vår ref.: 17/30109
Arkiv: GBR - 1006/0057
Deres ref.:

Dato: 04.05.2017

Advokatfellesskapet Thomassen & co
Boks 135
3101 TØNSBERG

Vestfoldgaten 7 - 1006/0057 - reseksjonering

Vi viser til din begjæring 07.04.2017 om reseksjonering av bolig etter brann. Boligen er bygd opp igjen jmf byggesak 15/4451. Boligen ble seksjonert i to seksjoner i 2013.

Reseksjonering omfatter endret tegningsgrunnlag og bortfall av tilleggsareal bolig, da garasjene ikke er bygget opp igjen ved reseksjoneringsdato.

VEDTAK

Eiendommen med adresse Vestfoldgaten 7 reseksjoneres i samsvar med begjæringskjem, vedlagte tegninger og situasjonskart. Grunnen i eiendommen er fellesareal.

Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonsloven § 9.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Krav til begjæringen og opplysning av saken
Eierseksjonsloven § 7 stiller krav om dokumentasjon og andre krav til eierseksjonsbegjæringen. Disse kravene er oppfylt.

Etter avtale med søker har vi gjort endringer på situasjonsplanen og plantegningene.

Dette er gjort for å tydeliggjøre avgrensningen av seksjonene og endrer ikke innholdet i begjæringen.

Kommunen har ikke vært på befaring på eiendommen.

KRAV TIL EIENDOMMEN OG BRUKSENHETENE

Eierseksjonsloven § 6 stiller en rekke krav til eiendommen og bruksenhetene som skal seksjoneres.

Etter kommunens vurdering er disse vilkårene oppfylt og eiendommen kan derfor seksjoneres i samsvar med begjæringen.

Postadresse: Postboks 2410
3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halvdan Wilhelmsens Allé
1c
Telefon: 33 34 80 00

E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

Bank: 2400.05.09988

Internett: www.tonsberg.kommune.no

Org.nr. 950 611 839

HVA SKJER VIDERE I SAKEN?

Vi vil nå sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter og faktura til deg.>

BEHANDLING ETTER ANDRE REGELVERK

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter plan- og bygningsloven.

KJØPERETT FOR LEIER AV BOLIG

Den som leier en bolig i eiendommen som blir seksjonert, kan ha rett til å kjøpe vedkommende seksjon. Eieren skal så snart som mulig etter innføringen i matrikkelen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett.

Vi viser for øvrig til eierseksjonslovens kapittel III.


Det er ikke oppgitt noen leietakerer ved seksjoneringsaken.

RETTE TIL Å KLAGE OG FREMGANGSMÅTEN VED KLAGE

Vedtaket om seksjonering kan påklages innen tre uker av parter eller andre med rettslig klageinteresse. Vilkårene for klage og fremgangsmåten ved klage er regulert i forvaltningsloven og er nærmere beskrevet i vedlagte klageskjema.

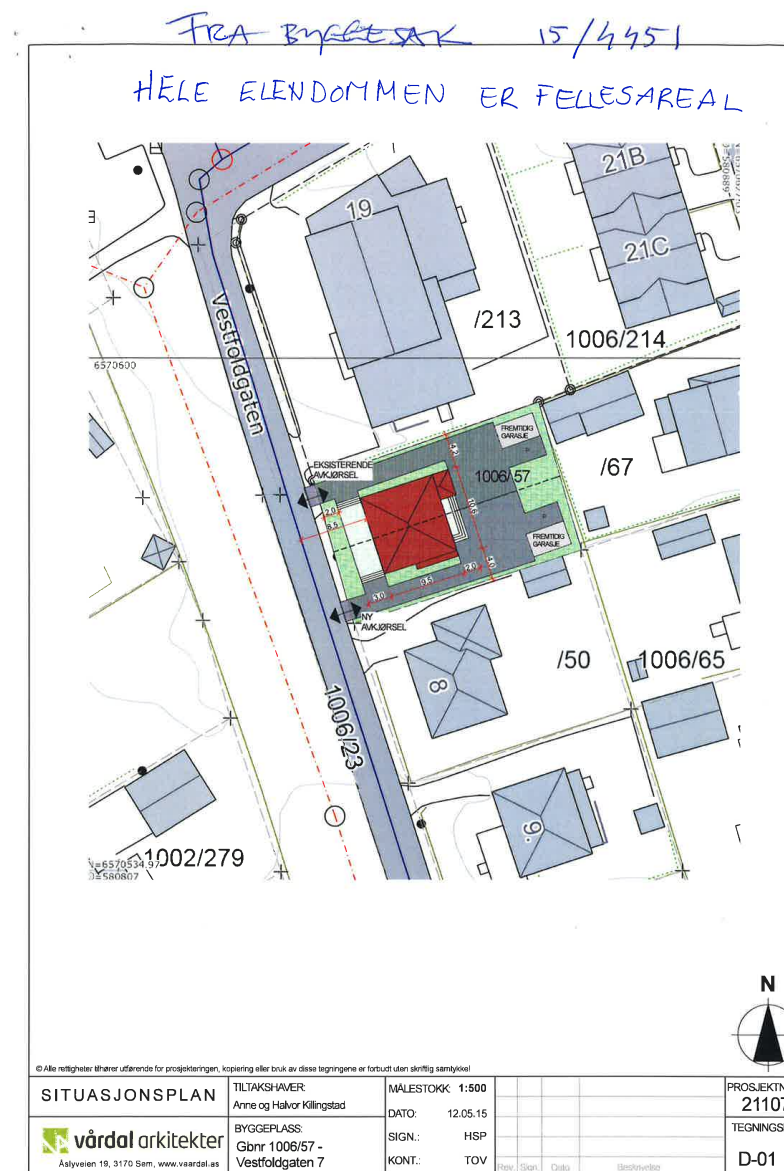
Fylkesmannen i Vestfold er klageinstans, men eventuell klage skal sendes kommunen for beredende klagebehandling.

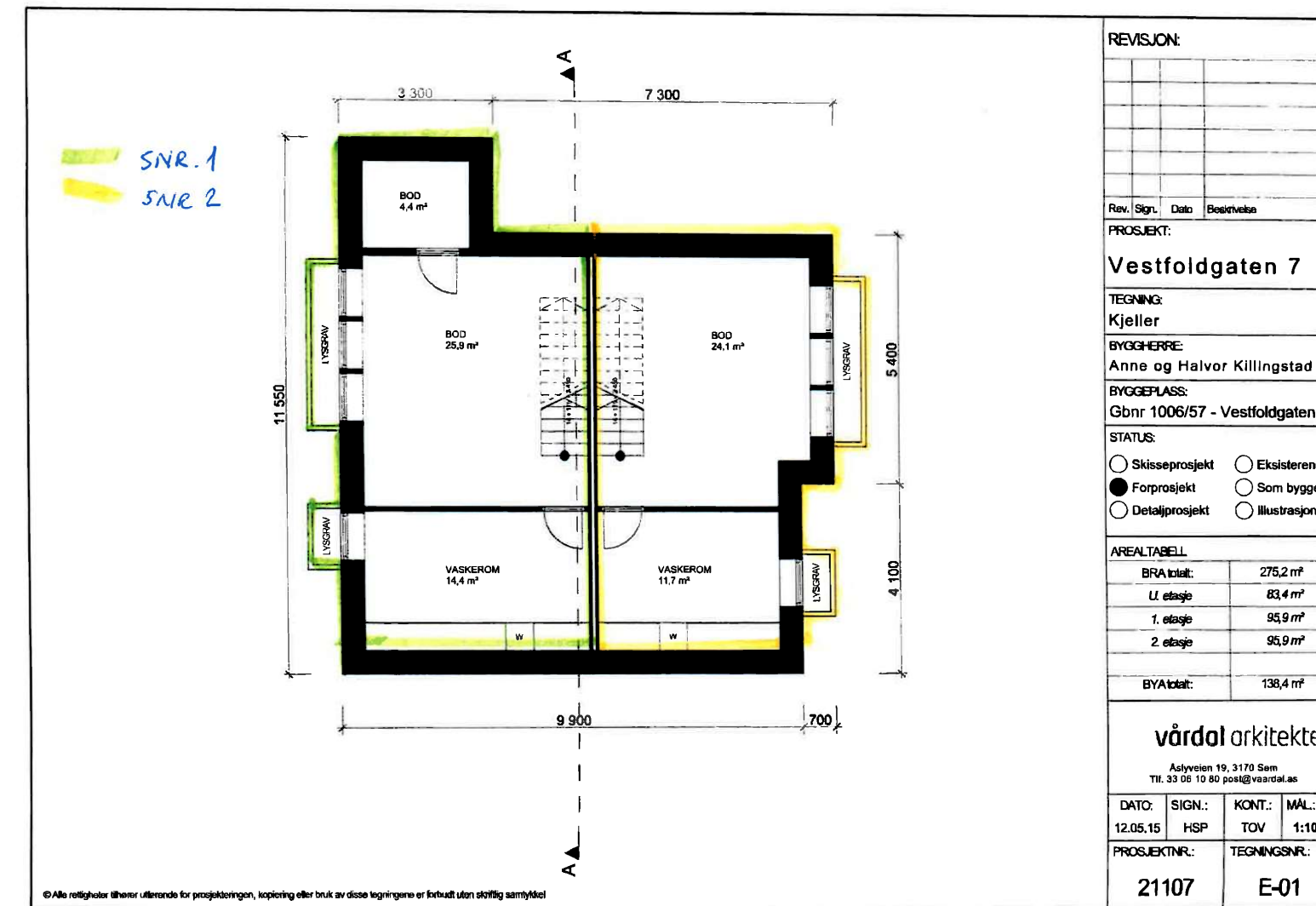
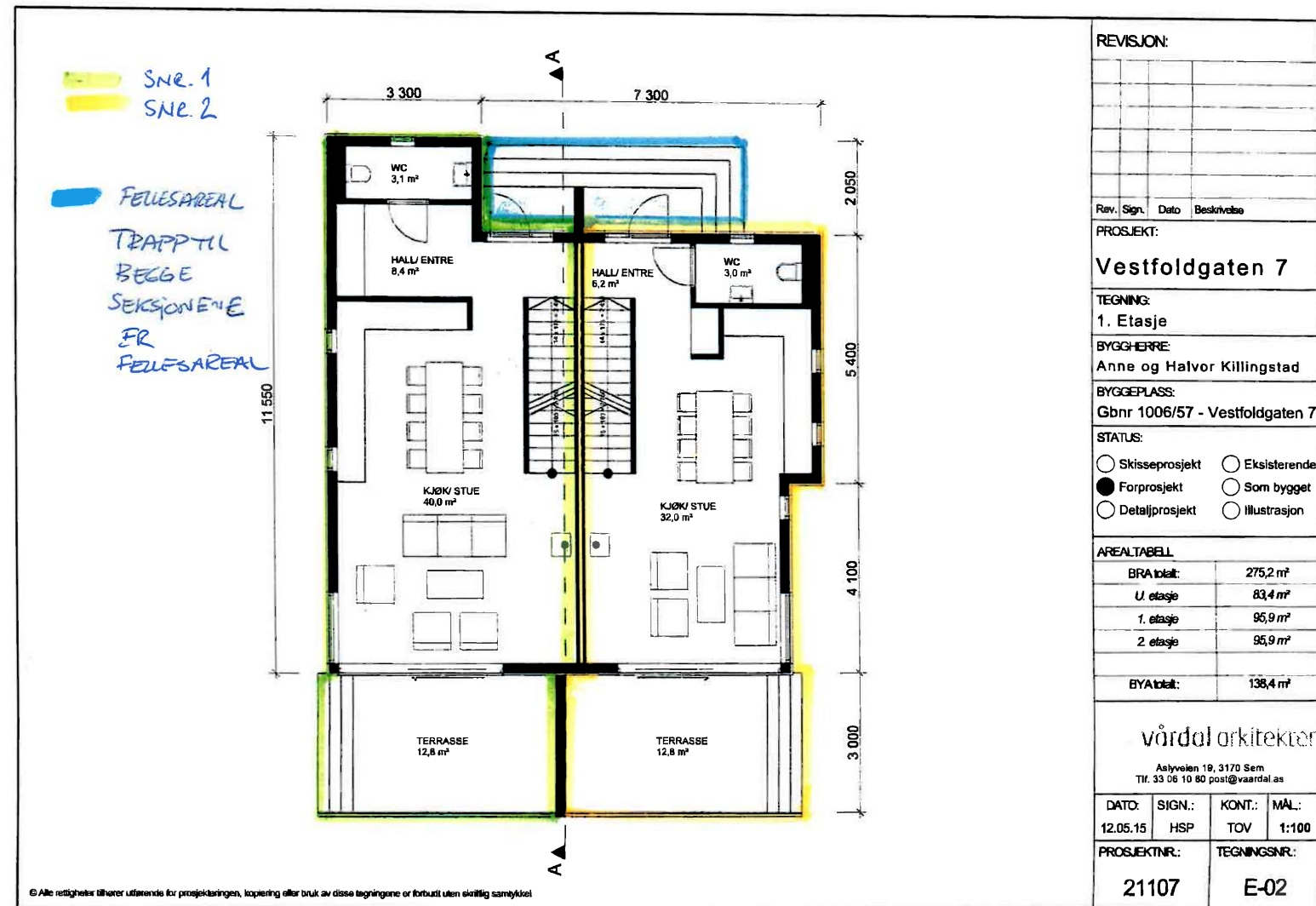
Med hilsen

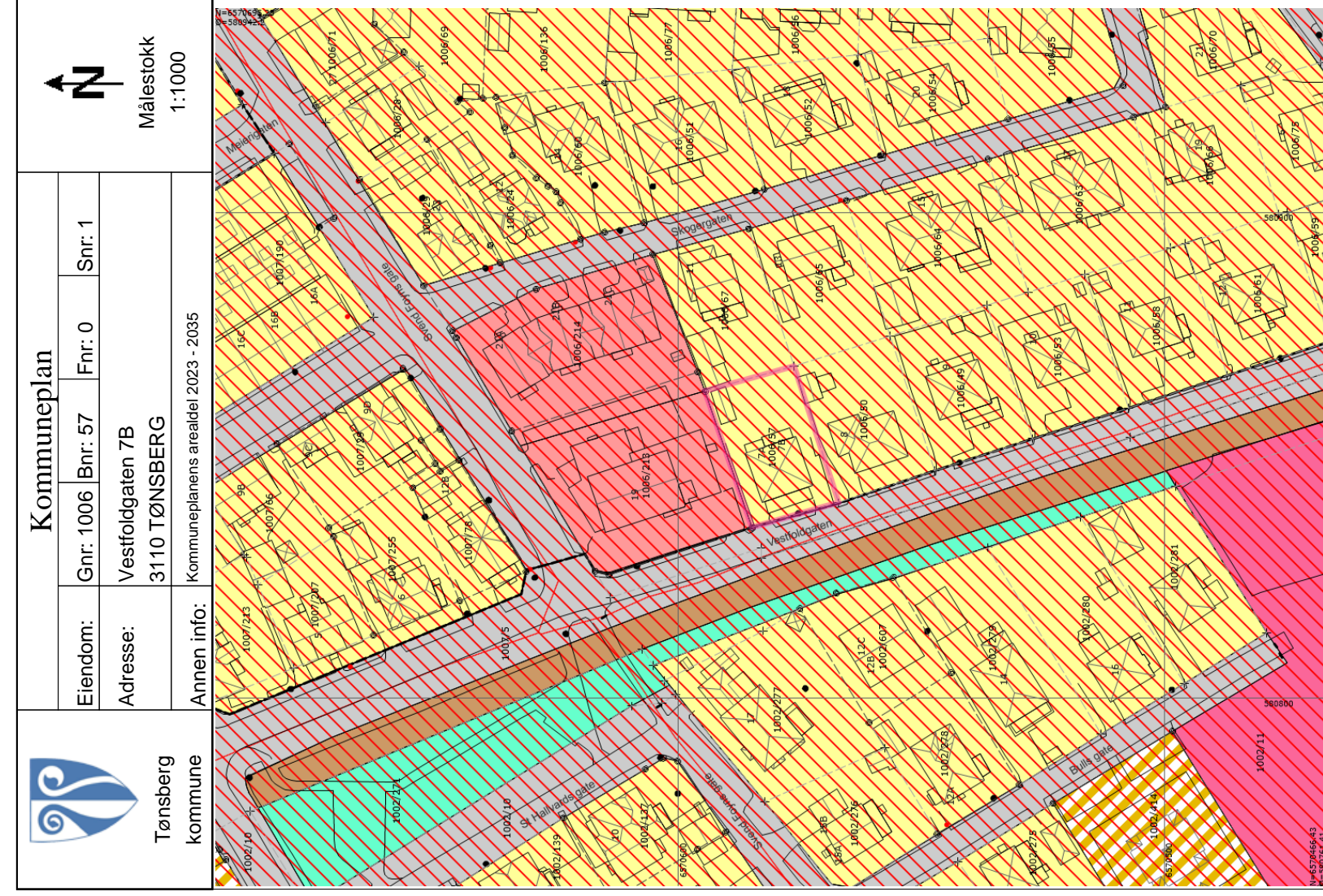

Britt Jorunn Næss
saksbehandler

Vedlegg

Klage_over_forvaltningsvedtak
Begjærings skjema med vedlegg
vedtekter


















































20.03.2026 13:32:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

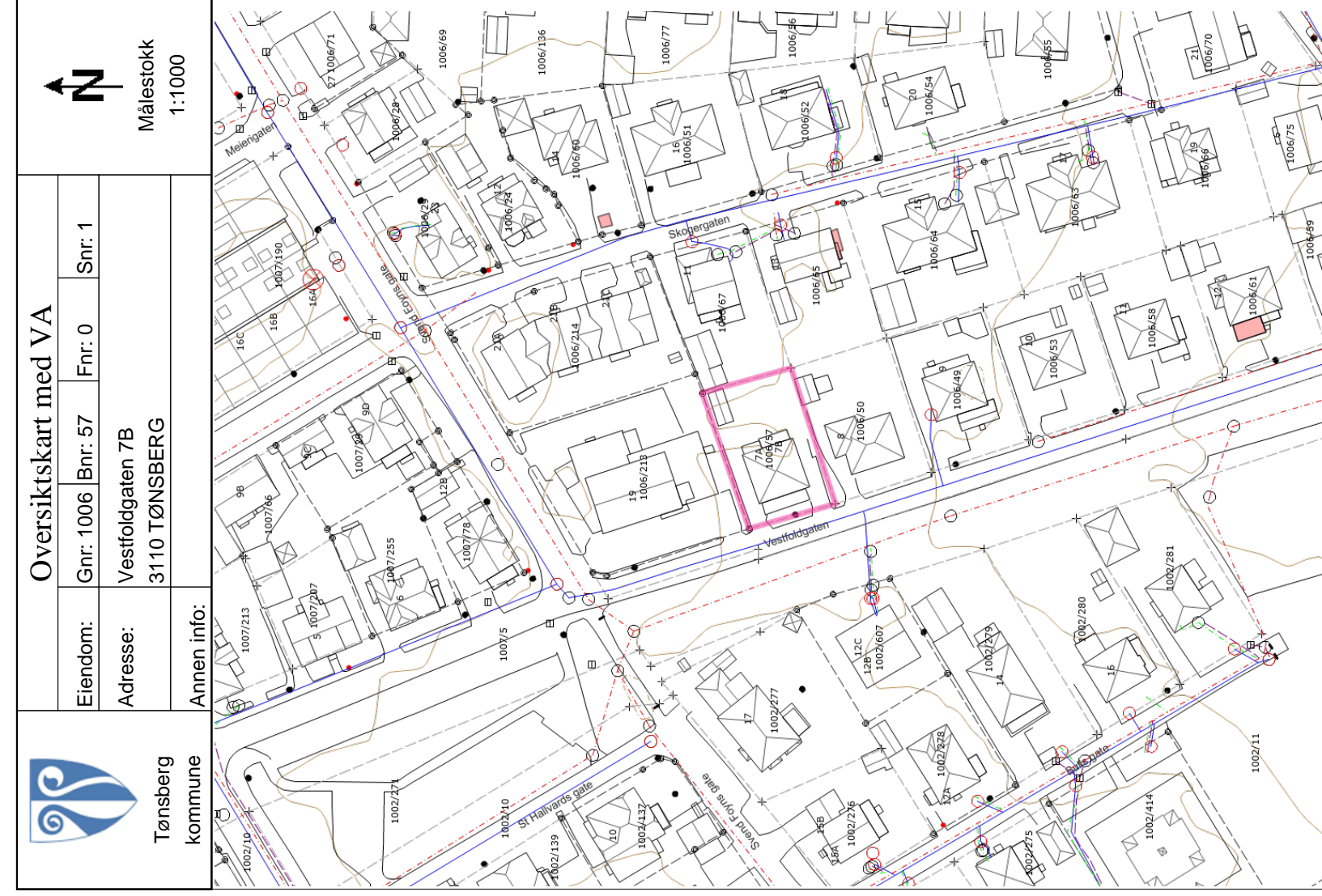
Side 1 av 2

Tegnforklaring

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

20.03.2026 13:32:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



20.03.2026 13:30:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

| | | | |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| ○ Brannventil | ⊗ Hydrant | ○ Kran | ○ Sluk |
| ○ Kum - annen eier | ○ Sandfangskum | ⊠ Spillvannsledning | ⊠ Anslått eiendomsgrense |
| ⋯ Avløp felles | ⋯ Overvannsledning | ⋯ Nøyaktig eiendomsgrense | ⋯ Anslått eiendomsgrense |
| ⋯ Vannledning uten Vestfold vann | ⋯ Nøyaktig grensepunkt | ⋯ Anslått grensepunkt | ⋯ Matrikelnummer. |
| ⊙ MatrikelnummermedSnr. | ⊙ Gatelys (belysningspunkt) | ● Mast | ⋯ Bygningslinje |
| ● Skap | ⋯ Bygningsdelelinje | ⋯ Takoverbyggkant | ⋯ Veranda |
| ⋯ Mønelinje | ⋯ Takkant | ⋯ Trapp inntill bygg | ⋯ Vegbom |
| ⋯ Taksprang | ⋯ Godkjente byggetiltak | ⋯ Husnummer | ⋯ Husnummer med bokstav |
| ⋯ Vegdekkant | ⋯ Kommunalveg gatenavn . | ⋯ Privatveg gatenavn . | ⋯ Forseningskurve |
| ⋯ Høydekurve | | | |

20.03.2026 13:30:15 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. 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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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


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

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


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

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





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 boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges 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



Norges Eiendomsmeielforbund



EIENDOM NORGE
Eiendomsorgan for realtømmingsbransjen

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 bygningssdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
No:sktast.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 rettsreglene tilknyttet budgivning. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med 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.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: 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 10.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no