

Gamleveien 6

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter

Gamleveien 6

Prisantydning	3 190 000
Omkostninger	90 790
Totalpris	3 280 790
Fellesutgifter	3 245 pr. mnd.
Bruksareal	47,0 m ²
BRA-I	43,0 m ²
BRA-E	4,0 m ²
TBA	14,0
Soverom	1
Etasje	2
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 551 m ²
Byggeår	2023

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

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





Standard

Leiligheten ønskes velkommen via en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra får man en naturlig og praktisk adkomst til boligens øvrige rom.

Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning som skaper en luftig romfølelse og gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gjør rommet til et naturlig samlingspunkt i boligen. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.

Kjøkkenet er fra HTH og har en moderne innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Her får man en funksjonell og stilren arbeidsplass med integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er også utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem, og ventilator med avtrekk ut.

Soverommet er av god størrelse og har plass til både seng og garderobeløsning. Rommet fremstår som rolig og behagelig med lyse overflater og gode lysforhold, noe som gir en komfortabel ramme for hvile og avslapning.

Badet er moderne og stilrent med flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er praktisk innredet med servantinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulvet gir god komfort, og balansert ventilasjon sørger for et godt inn klima.













Beliggenhet

Leiligheten har en meget fordelaktig beliggenhet i sameiet Revetal Terrasse, midt i Revetal sentrum. Umiddelbar nærhet til ReTorvet kjøpesenter, dagligvareforretning, bank, vinmonopol, treningssenter, sportsbutikk og øvrige sentrumsfunksjoner.

Revetal ligger i hjertet av Vestfold, med omtrent like stor avstand til Tønsberg, Horten og Holmestrand. Det er gode bussforbindelser til de øvrige Vestfoldbyene.

Du trenger ikke å reise langt for å oppleve frisk luft og fin natur, da det er flere idylliske utfartsområder nærheten. Flotte tur- og friluftsområder med noe bøkeskog, variert terreng og kystlandskap gir god rekreasjon på helårsbasis. Her finnes et mylder av merkede turmuligheter, der turistforeningen sørger for løypekjøring vinterstid.

Det er kort vei til lysløype, fotballbane, idrettshall, golfbane samt idylliske badeplasser ved Langvannet. Er man en badenymfe eller glad i å fiske, er det flere vann innover i marka eller ved sjøen. Her kan man nyte late sommerdager. Du har blant annet Sandsletta badeplass ved Sand camping, som også har volleyballbane, gresslette, toalettfasiliteter og sommerkiosk. Herfra kan du også følge fin kyststi.

Velkommen!

Gamleveien 6

Nabolaget Revetal - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Revetal Linje 120, 121	2 min ⚡ 0.2 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	17 min ⚡ 15.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡
Oslo Gardermoen	1 t 39 min ⚡

Skoler

Røråstoppen skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	16 min ⚡ 1.2 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 28 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Re videregående skole 600 elever	4 min ⚡ 2.2 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min ⚡

Ladepunkt for el-bil

Circle K Revetal	2 min ⚡
Recharge Re-torvet	2 min ⚡

«Stille og fredelig, hyggelige mennesker, fine turområder»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Revetal barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Brår barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min ⚡ 0.6 km
Ramnes private barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min ⚡ 2.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Revetal PostNord	2 min ⚡ 0.1 km
Meny Revetal PostNord	5 min ⚡ 0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering
Lett 94/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

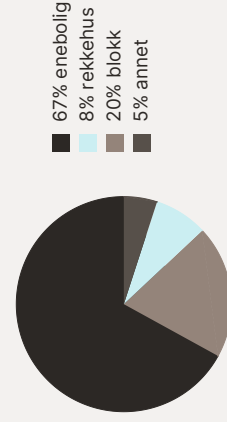


Støynivået
Lite støynivå 92/100

Sport

Revetal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
Revetal Hovedbanen Balløkke Ballspill	11 min ⚡ 0.9 km
Revetal Treningscenter	1 min ⚡

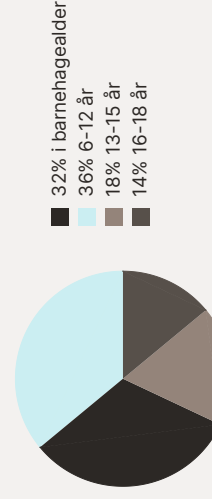
Boligmasse



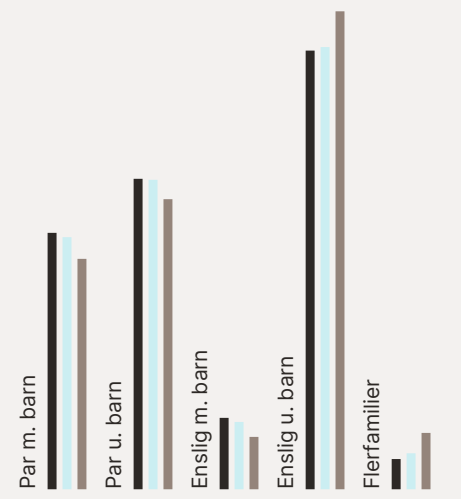
Varer/Tjenester

Re Torvet	5 min ⚡
Boots apotek Revetal	5 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



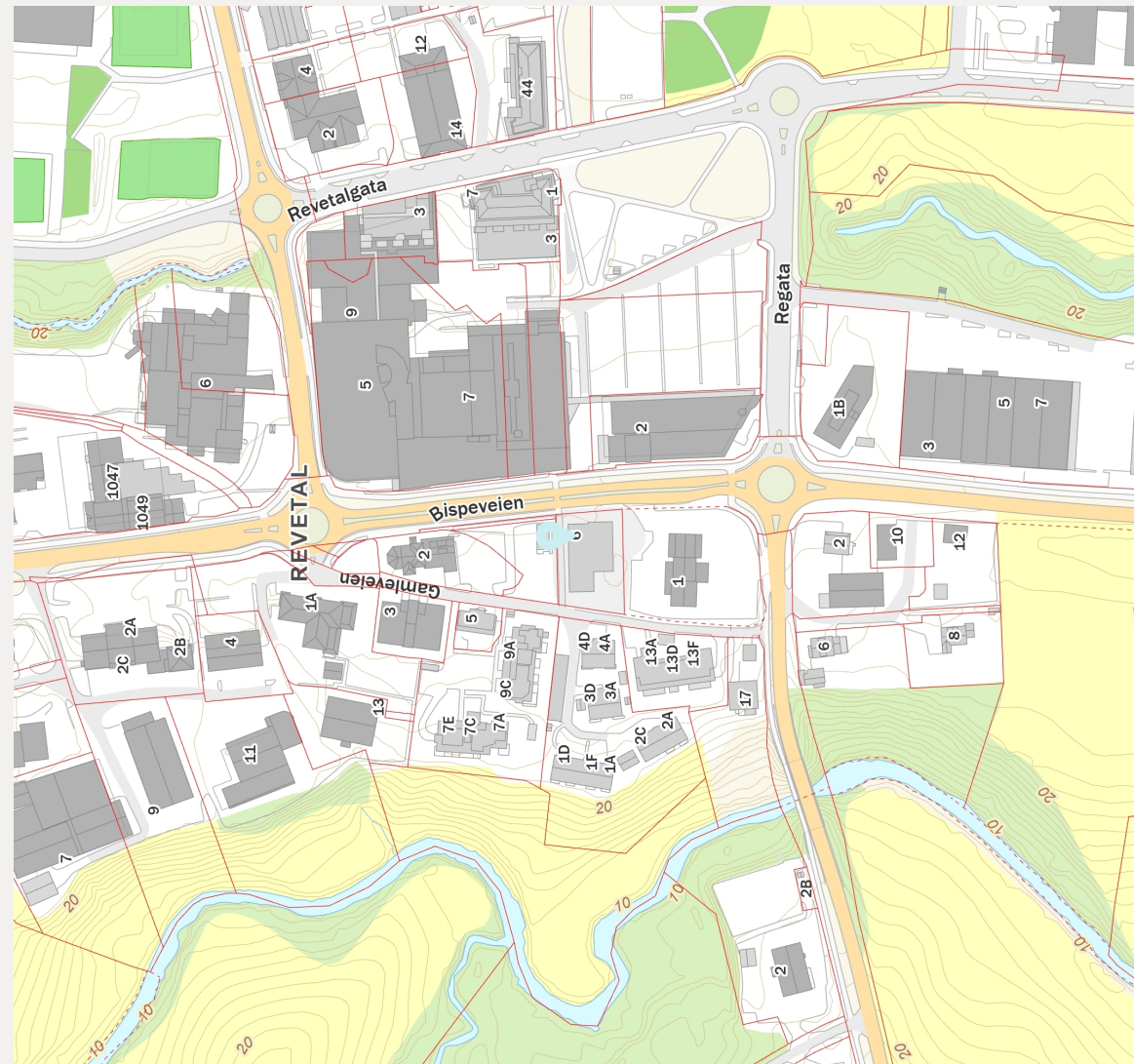
0%	43%
Revetal	43%
Revetal/Bergsåsen	43%
Norge	43%

Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	33%
Ikke gift	51%
Separert	9%
Enke/Enkemann	7%



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



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





Innhold

2. etasje med entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
Parkeringsplass og bod i fellesareal i kjeller.

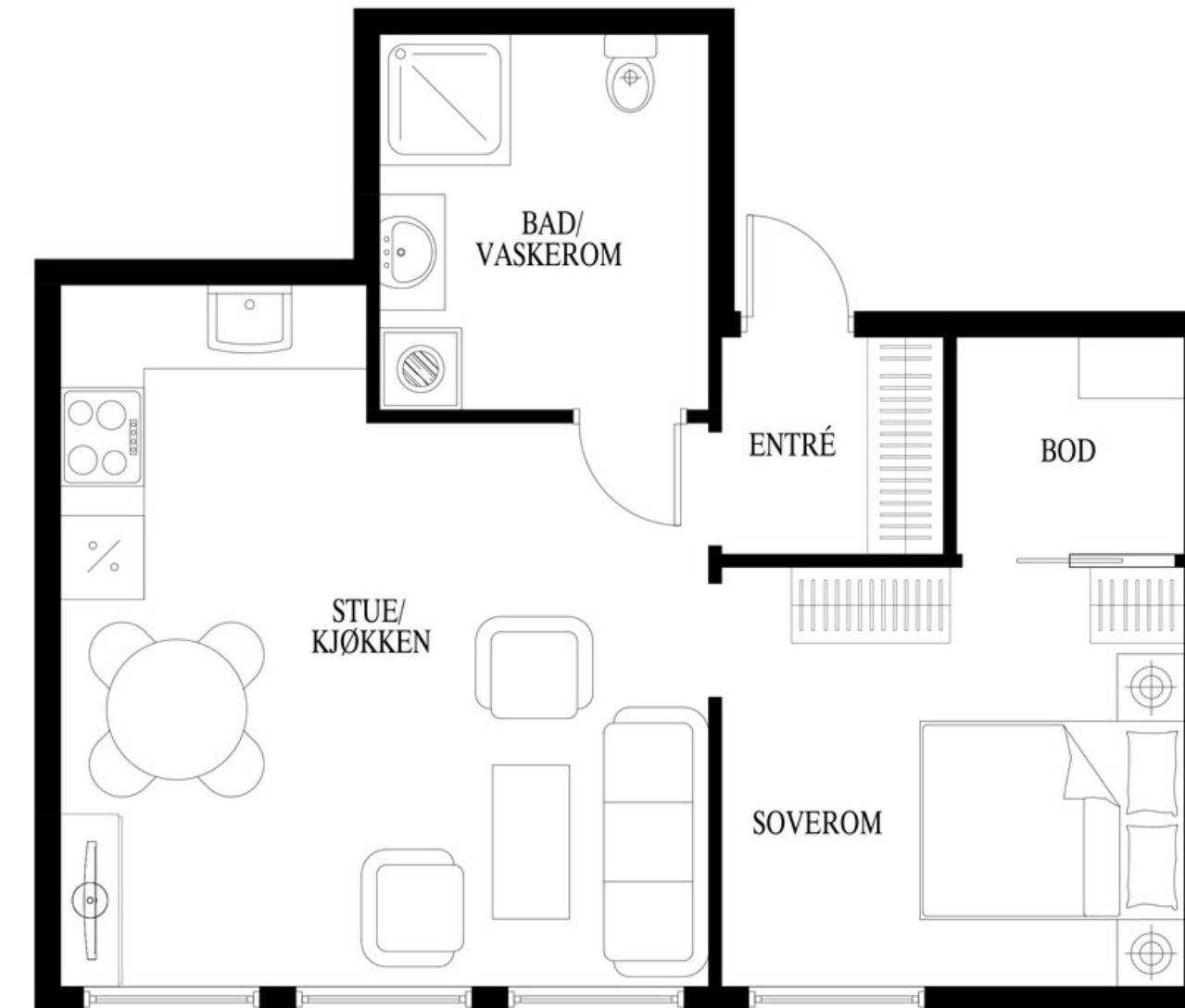
I henhold til seksjonering, disponerer denne seksjonen en egen del av takterrassen.

BRA 47,0 m²

BRA-I 43,0 m²

BRA-E 4,0 m²

TBA 14,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 47,0 m²

- BRA-i: 43,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m²

2. etasje:

BRA-i: 43 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

BRA-e: 4 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

Bod i fellesareal.

TBA: 14 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 03.03.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde

Leiligheten disponerer egen privat uteplass på taket av bygningen, i tillegg til tilgang til en stor felles takterrasse. Her ligger forholdene godt til rette for hyggelige uteopphold, enten man ønsker å nyte solen, samle venner til en sosial sammenkomst eller bare slappe av med en kopp kaffe.

I bygget finnes også et fellesrom i første etasje som kan leies ved behov. Rommet er utstyrt med langbord, kjøkken og bad, og egner seg godt til arrangementer, selskap eller større sammenkomster.

Adkomst

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

Parkering

Tilgang til én parkeringsplass i felles garasjekjeller.

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

Byggemåte

Leilighet i nybygg fra 2023. Leiligheten er i god stand både utvendig og innvendig. Leiligheten fremstår som tilnærmet ny med kun normal slitasje. Leiligheten har parkeringsplass i kjelleren og egen bod samt egen terrasse på taket av bygningen.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør. Leiligheten har egen privat takterrasse på taket av bygningen.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt etasjeskille i betongelement.

Etasjeskiller er av betongelement. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Kontrollerklæringer. Veggene har fliser.

Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er trolig med oppkant bak list ved dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Kjøkken

Kjøkkenet er av typen HTH og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Boligen har vannbåren gulvvarme i kjøkken/ stue, soverom, bod og entre. Elektrisk anlegg fra byggeår.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 09.03.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 1551,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 11.09.2023. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Rammetillatelse for innglassing av 12 balkonger 2025.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen har vannbåren gulvvarme i kjøkken/stue, soverom, bod og entré. På badet er det elektriske varmekabler i gulvet. Boligen har i tillegg balansert ventilasjon som bidrar til et godt inneklima.

Energikarakter: B - Rød

Energiforbruk er ikke oppgitt.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 190 000,-

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

79 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 280 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 3 245,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

TV/bredbånd, a-konto fjernvarme, div. honorarer, felles bygningsforsikring, vedlikehold fellesareal og andre driftskostnader.

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

Kommunale avgifter

Kr. 10 785,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Eiendommen har vannmåler, og vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm, bygnings- og 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. 700 000,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 800 000,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Sameiet

Sameiet Revetal Terrasse, Orgnr: 932 490 579
Forretningsfører: Aider AS
Styreleder: Olav Grande.
Sameiet består av 24 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 22/997.

Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har enerett til bruk av bruksenheten. Inkludert i dette er tilleggsdeler (boder i underetasje og privat uteareal på takterrassen). De delene av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Vedtatt at en ordning på ett år prøves vedr. fellesutgifter (f.eks. snømåking, plenklipping, trappe- og gangvask vedlikehold av heis med mer) - disse skal betales likt av alle seksjonseierne uavhengig av størrelse på seksjonene.
- Honoraret til styremedlemmene økes til kr. 25 000,- per år.
- Nytt styre ble valgt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i KLP Skadeforsikring med polisnr. 18928140.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 835 713,-
Driftskostnader kr. 811 959,-
Årsresultat kr. 23 754,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til sameiets ordensregler krever dyrehold styrets godkjennelse før innflytting.

Regulering

Eiendommen er regulert til fortau, kombinert bebyggelse og anleggsformål, parkeringshus/-anlegg, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og veg med plannavn "Gamleveien 6 - Revetal", vedtatt 10.12.2019 med planID 20170039. Eiendommen grenser til regulert område med plannavn "Revetal sentrum", vedtatt 20.03.2007 med planID R10_0013. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til andre sikringssoner, kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, ras- og skredfare, reguleringsplan skal fortsatt gjelde samt veg - nåværende.

Relaterte planer:

- Revetal Sentrum Syd, vedtatt 18.06.2013 med planID 20110006
- Områdeplan Revetal Ungdomsskole, vedtatt 28.02.2017 med planID 20150031
- Gamleveien 6, Revetal, vedtatt 10.12.2019 med planID 20170039
- Revetal sentrum, vedtatt 20.03.2007 med planID R10_0013

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengειnnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 08.03.1983, dagboknr. 1225, overført fra Gnr. 385 Bnr. 12 - gjelder: Bestemmelse om kloakkledning.

Erklæring/avtale, tinglyst 22.12.1988, dagboknr. 9287, overført fra Gnr. 385 Bnr. 12 - gjelder: Bestemmelse om felles vannverk.

Erklæring/avtale, tinglyst 22.12.1988, dagboknr. 9293, overført fra Gnr. 385 Bnr. 12 - gjelder: Bestemmelse om felles vannverk.

Seksjonering, tinglyst 10.10.2023, dagboknr. 1113799

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

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken.

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.

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.

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg. Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Markus Orre.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gamleveien 6.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 385, bnr. 12, snr. 8 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 22/997.

Vårt oppdragsnummer er 28260065.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt kr. 35 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

11.03.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Gamleveien 6, 3174 REVETAL

26 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Gamleveien 6	Gamleveien 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Våren 2023

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Ove, Henning

Forbehold

Side 1

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygnings på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18440715



Egenerklæringsskjema

Name: **Henning Orre** Date: **2026-02-26**

Identification: **Henning Orre**

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

Tilstandsrapport



Gamleveien 6, 3174 REVETAL
 TØNSBERG kommune
 gnr. 385, bnr. 12, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 Rapportdato: 09.03.2026 Oppdragsnr.: 22008-1376 Eiendomsverdi ref nr: LF3060

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1376

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 2 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • støttmur • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1376

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 3 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22008-1376

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 4 av 19

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i nybygg fra 2023. Leiligheten er i god stand både utvendig og innvendig. Leiligheten fremstår som tilnærmet ny med kun normal slitasje. Leiligheten har parkeringsplass i kjelleren og egen bod samt egen terrasse på taket av bygningen.

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig. Bygningen har malt hovedytterdør. Leiligheten har egen privat takterrasse på taket av bygningen.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt etasjeskille i betongelement. Etasjeskiller er av betongelement. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislatt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er trolig med oppkant bak list ved dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/i kjøkken.

KJØKKEN

Kjøkkenet er av typen HTH og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Boligen har vannbåren gulvvarme i kjøkken/ stue, soverom, bod og entre. Elektrisk anlegg fra byggeår.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

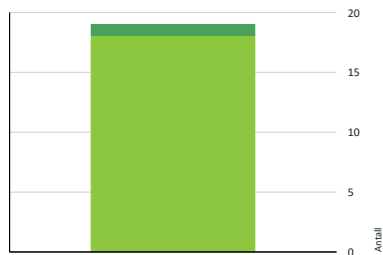
Oppdragsnr.: 22008-1376

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 5 av 19

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Oppdragsnr.: 22008-1376

Befaringsdato: 03.03.2026

Side: 6 av 19



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2023

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminiums bekledning utvendig.

1 TO 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør.



1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Leiligheten har egen privat takterasse på taket av bygningen.

INNSENDIG



Tilstandsrapport

1 TO 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt etasjeskille i betongelement.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongelement.

1 TO 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.



ETASJE > BAD

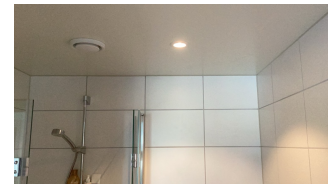
1 TO 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Kommentar

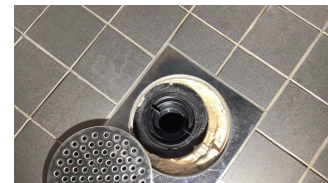
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Trolig oppkant bak list ved dørterskel.

ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

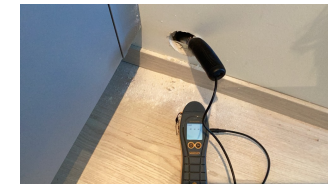
1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom



Tilstandsrapport

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet er av typen HTH og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

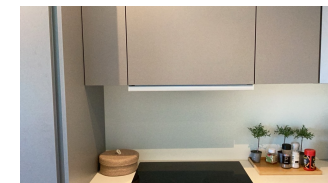


ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

TO1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TO1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TO1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon.

TO1 Varmtvannstank

Kommentar

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO1 Vannbåren varme

Kommentar

Boligen har vannbåren gulvvarme i kjøkken/ stue, soverom, bod og entre.



Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 elektrovirksomhet.

Kommentar

Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

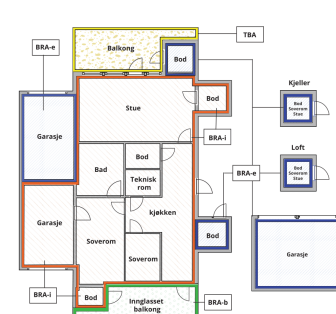
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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



Innært bruksareal (BRA-i)	Areal et innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Areal et av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Areal et av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43	4		47	14
SUM	43	4			14
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, bod		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Egen bod i felles bod areal i kjelleren. Leiligheten har egen tinglyst terrasse på taket av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	41	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Markus Orre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	385	12		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamleveien 6

Hjemmelshaver
Orre Markus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 2 etasje i boligblokk i Revetal sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal alttøysgrad: 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 omsluttede 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 boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "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. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - Iverdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtakke.vendu.no/F3060>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller frittdisus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



26.02.2026 15:22:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3

Tegnforklaring			
	Sirkeleiendom		Anslått eiendomsgrænse
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikelnummer.		Gateløp (belysningspunkt)
	Skap		Mast
	Bygningsavgrensning tiltak		Bygningsdelelinje
	Takkant		Fasadelinje
	Trapp innlitt bygg		Takoverbyggkant
	Annet vegareal avgrensning		Veranda
	Vegdekkekant på bru		Vegbom
	Fylkesvegboaks		Husnummer
	Privatveg gatenavn.		Husnummer med bokstav
	Uteoppholdsareal		Kommunalveg gatenavn.
	RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		RpStøygrense
	Regulert kant kjørebane		Byggegrense
	Bevering av bygninger og anlegg		Regulert støttemur
	Boligområde		Frisiktsone ved veg
	Bensinstasjon		Måle- og avstandslinje
	Gang-/sykkelveg		Særskilt angitt fare
	Turveg		Kontor
	Forretning/Kontor		Kjøreveg
	Rød sone iht. T-1442		Torg
	Renovasjonsanlegg		Felles avkjørsel
	Veg		Annet kombinert formål
	Annen veggrunn - grøntareal		Sentrumsformål
	Høydekurve		Uteoppholdsareal
			Fortau
			Parkeringsplasser
			Industri
			Annen veggrunn
			Offentlig friområde
			Bolig/Forretning/Kontor
			Frisikt
			Bensinstasjon/vegsserviceanlegg
			Kombinert bebyggelse og anleggsformål
			Gang-/sykkelveg
			Parkeringshus/-anlegg

26.02.2026 15:22:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

TØNSBERG KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR REVETAL SENTRUM

PlanID 3803 R10_0013

Sist revidert 08.12.20

Oppdatert i forhold til plankart av 29.09.20

Kunngjøring av oppstart		06.06.2005
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	DEN-0064/06	19.10.2006
Offentlig ettersyn fra-til		26.10.-04.12.2006
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	DEN-017/07	15.03.2007

Kommunestyrets vedtak **KST-008/07** **20.03.2007**

Kunngjøring av plan 28.06.2007

Endring	KST-064/10	14.09.2010
Bestemmelser (§§ 9, 14 og 15) og kart		
Oppheving	KST-077/12	16.10.2012
Bestemmelser (§§ 1, 2, 6, 8, 14, 15 og 16) og kart		
Mindre endring	DEN-052/16	30.08.2016
Bestemmelser (§ 11)		
Mindre endring	DEN-083/16	29.11.2016
Bestemmelser (§ 8 område BFK2)		

§ 1 FORMÅLSINDELING

Området for reguleringsplanen er avgrenset på plankartet. Området er i medhold av plan- og bygningslovens § 25 avsatt til

- § 25, 1. ledd nr.1 BYGGEOMRÅDER
- Boliger med tilhørende anlegg (B1-B5)
 - Kontor-(K1 -K3)
 - Industri (I1-I2)
 - Bensinstasjon (GBE1,GBE2)

- § 25, 1. ledd nr.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei (T1,T2)
 - Gang- og sykkelvei (GS1-GS7)
 - Torg
 - Parkeringsplass (P)
 - Annen veigrunn

- § 25, 1. ledd nr.4 FRIOMRÅDER
- Park
 - Turvei (T1-T3)
 - Offentlig friområder (G1-G3)

- § 25, 1. ledd nr. 5 FAREOMRÅDER
- Rasfare

- § 25, 1. ledd nr. 6 SPESIALOMRÅDER
- Frisiktsone ved vei
 - Bevaring

- § 25, 1. ledd nr. 7 FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel (Veg A-G)

- § 25, 2. ledd, KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning (B/F1)
 - Forretning/Kontor (F/K1, F/K2)
 - Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K2,4,5)
 - Forretning/Industri (F/I1)
 - Beverting/forretning/kontor (BE/F/K1)

§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelse

- a) Før bebyggelse kan etableres innenfor byggearealene B/F/K 2, 4, 5, skal parkområdet Park 1 være opparbeidet i henhold til en helhetsplan inkludert områder for lek. Før bygging tillates på område B/F/K 5, samt opparbeidelse av nye veier for å betjene disse områdene, skal minst 25% av byggepotensialet i B/F/K 2 være realisert. Realiseringen forutsettes å være gjennomført når råbygg er reist og byggearbeidene pågår kontinuerlig.

Kulturminner

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

Grunnforhold

De avsatte byggeområdene kan ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området samlet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et leirskred som utløses i naboarealene. Dokumentasjonen skal omfatte vurdering av grunnforholdenes utvikling i overskuelig fremtid der det er kvikke leimasser eller leire som kan utvikles mot å bli kvikk. Dokumentasjonen skal utarbeides av anerkjente fagkyndige.

Før tillatelse til oppføring av bygg eller anlegg gis skal det der det er påvist mulighet for at området kan inngå i et leirskred foreligge beskrivelse av nødvendige tiltak for stabilisering av massene eller andre hensiktsmessige tiltak. Gjennomføring av disse tiltakene skal være en forutsetning for gjennomføringen av prosjektet.

Tiltakshaver har kontinuerlig ansvar for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivarettatt.

Byggegrense mot hovedvannledning (VIV)

VIV's hovedvannledning berører byggeområdene IF1, I2, F/K1 og B/F/K5. Bygninger på disse områdene skal i regelen legges på en byggelinje 4-5 meter fra senter vannledning. Sikringstiltak mot bebyggelsen som permanent spunt slått i lås forutsettes. For bygninger som ligger 10 m eller mer fra vannledningen kreves ikke sikringstiltak dersom det ikke er spesielle geotekniske forhold (kvikkeleire) som gjør at dette bør gjennomføres.

Estetikk

Det er et siktemål at planområdet skal ha en høy estetisk kvalitet på uteområdene. Utforming av vegger, gater og torg skal gis en bevisst og helhetlig utforming med tanke på gatebelegg, kantsteiner, bruk av vegetasjon, samt møblering med lyktestolper, benker etc. En oppfølging av "Løvtreprosjektet" er ønskelig.

Reklameskilt skal være montert på vegg, være underordnet bygningens proporsjoner og tillates ikke oppført på gesims, møne, tak, stolper o.l. Det vises til Re kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven om skilt og reklame.

Nye bygninger som oppføres i området skal tilpasses omkringliggende bebyggelse når det gjelder bebyggelsesstruktur, form, målestokk, materialvalg og fargebruk, samtidig som det gis mulighet til individuell tilpasning. Det er et siktemål at ny bebyggelse skal ha en høy estetisk kvalitet. Fasadelengde for ny bebyggelse skal ikke overskride 30 m lengde uten at det legges inn brudd i fasadelivet eller andre formgrep som bidrar til at bebyggelsen brytes opp visuelt.

Universell utforming

Ved utforming av områdene innenfor planen skal det legges vekt på at det skal være lett å finne frem for orienteringshemmede og at bevegelseshemmede opplever det lett å komme frem til og innenfor planens ulike områder.

Energiøkonomisering

For hvert byggeprosjekt skal det søkes løsninger som ivaretar energiøkonomisering og bærekraftig utvikling, herunder

- Optimal varmeisolasjon
- Bruk av overskuddsvarme
- Fornybare energibærere
- Varmeveksling/varmepumper

Der flere byggeprosjekt utvikles i tilnærmet samme tidsrom skal det også tilstrebtes samarbeid dersom dette har betydning for valget av effektive løsninger. Hovedprinsipp for oppvarming og varmtvannsforsyning skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse, slik at bygningsmessige konsekvenser ved valget kan innpasses i planløsninger og utformingen av bygg.

Støy

For byggeprosjekt som omfatter boliger, og der det vil være støypbelastning fra veitrafikk, skal det før byggetillatelse gis være utført støyberegninger. Nødvendige tiltak for å oppfylle forurensningsloven med tilhørende forskrifter skal dokumenteres og innarbeides i prosjektet. Kravene i miljødepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal oppfylles.

For etablering av bygg og anlegg i planområdet, som i driftssituasjonen erfaringsvis vil medføre konflikt i forhold til omgivelsene når det gjelder støy, men som faller utenfor virkeområdene i forurensningsloven med forskrifter, skal en vurdering av støy likevel foretas og dokumenteres i forbindelse med byggesøknad.

Parkering

Som hovedregel skal maksimalt 50% av de samlede parkerings- og garasje plassene for den enkelte byggetomt etableres på bakkeplan. For områder med typisk småhusbebyggelse og for industribebyggelse kan dette fravikes. Det skal beregnes følgende minste antall parkeringsplasser:

Eneboliger, rekkehus o.l. og leilighetsprosjekt med 19 enheter eller mindre	2 plasser pr boenhet, herav skal én kunne bygges som garasje
Leiligheter, 3 rom eller mer i prosjekt med 20 enheter eller mer	1,5 plasser pr. boenhet, herav skal én kunne bygges som garasje
Hybelleiligheter (inntil 2 rom + kjøkken)	1 plass pr. leilighet
Kontorer (ikke publikumsrettede kontor)	1,0 plass pr. arbeidsplass
Forretningsarealer, inkl. postkontor, legekontor o.l.	1 plass pr. 50 m2 gulvflate
Industri- og lagerbebyggelse	1 plass pr. 100 m2 gulvflate
Forsamlingslokaler, spisesteder o.l.	0,3 plasser pr. sitteplass

Ved prosjekt der arealbruken må forventes å skape større parkeringsbehov enn tabellen viser, og for byggareal som ikke omfattes av tabellen skal reelt parkeringsbehov legges til grunn. Normtall i normalene til Statens vegvesen (Håndbok 017 eller senere erstatninger av denne) brukes så langt de passer.

For større parkeringsanlegg kan det godkjennes lavere parkeringsdekning enn minstekravet når det er godtgjort at topper i parkeringsbehovet ikke vil være sammenfallende for ulike arealtyper (f. eks. kontorer betjent på dagtid mandag-fredag som deler parkeringsanlegg med forretninger med størst parkeringsbehov lørdag formiddag).

Parkeringsdekning for et byggeprosjekt kan aksepteres på annen eiendom der det er sikret ved varig avtale, ikke virker begrensende for planlagt utnyttelse av sentrumsområdet og parkeringsplassene er hensiktsmessig plassert i forhold til prosjektet.

Utendørs lagring, utendørs salgsarealer

Utendørs lagring tillates ikke innenfor reguleringsområdet. Mindre utendørs salgsområder og utstillingsområder kan tillates.

Oppholds- og lekearealer

For boenheter i områdene B/F/K 2, 4 og 5 og B/F1 gjelder følgende arealkrav til uteoppholdsarealer:

Antall boenheter	Minimum felles uteoppholdsareal i m2
1-5	100
6-10	150
flere enn 10	150 + 10 pr. enhet over 10 stk.

For hver boenhet skal det i tillegg være minimum 10 m2 eget uteoppholdsareal på privat terrasse/balkong. For små boenheter (under 60 m2) kan hele eller deler av eget uteoppholdsareal utgå mot at tilsvarende areal tillegges felles uteoppholdsareal.

For øvrige byggeområder der det inngår boliger gjelder følgende:

Det skal avsettes areal på minst 100 m2 pr. bolig/leilighet egnet til lek og utendørsopphold og som er sikret for allment bruk av alle beboere og beboeres besøkende. Av det avsatte arealet skal det opparbeides minimum 150 m2 pr. 25 boliger som nærlekeplass tilrettelagt for minst 3 aktiviteter.

For alle byggeområdene gjelder følgende funksjonskrav til uteoppholdsarealer: Arealer som er brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområde og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, regnes ikke med. Områdene skal være tilstrekkelig sikret med gjerde eller annen sikring der det grenser mot vei eller større høydeforskjeller. Ved oppholdsarealer som ligger som et element i en større bygningskonstruksjon skal det legges vekt på at planløsningene ikke bidrar til åpenbare konflikter mellom oppholds- og lekeaktiviteter og brukere av andre arealer i bygget.

Alle oppholds- og lekearealer som inngår i det enkelte prosjekt skal opparbeides til full standard før det gis brukstillatelse.

Dokumentasjon ved byggesøknad

Ved søknad etter plan- og bygningslovens § 93 skal det i tillegg til den dokumentasjonen av tiltaket som kreves etter lov og forskrifter foreligge:

- Bygge- og tomteedelingsplan. Planen kan omfatte en eller flere tomter og vise arealbruken for alt areal på byggetomta, herunder:
 - Tomtegrenser
 - Bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform, herunder bebyggelse som tilhører senere byggetrinn (for bygg med boliger skal det alltid vises plassering av minst en garasje/garasjeplass pr. enhet, selv om den ikke omfattes av byggesøknaden)
 - Oppfylling og terrassering (eksisterende og nytt terreng)
 - Evt. transformatorkiosker, rom for avfallsbehandling, kjøle- og ventilasjonsenheter, samt andre bygningselementer som vil kunne ha betydning for tomtens logistikk og naboskap
 - Parkeringsdekning, samt kjørearealer, inkl. manøvreringsareal og arealer for av- og pålessing
 - Eksisterende vegetasjon og ny vegetasjon (områder med busker og trær), hva som skal beholdes og hva som skal fjernes.
 - Utendørs gangarealer, inkludert ramper og trapper
 - Utendørs områder for lek og opphold
 - Parkområder og skjermbelter
 - Snøopplag, der store plasser må brøytes

2. Fasadeoppriss eller fotomontasje sett fra tilstøtende vei/plass som viser den nye bebyggelsen eller anlegget i sammenheng med eksisterende bygg og anlegg på naboeiendommene. For større byggeprosjekt skal dokumentasjonen omfatte visualisering av tiltakets virkninger for alle relevante fasaderetninger.

§ 3 BYGGEOMRÅDER - BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

Generelle bestemmelser

I området kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Mellom garasjeport og vegens reguleringsgrense skal det i utkjøringsretningen være en avstand på minst 5 meter.

Boligområde B1 (3,796 daa)

Området kan bygges ut med rekkehus, kjedete boliger eller leilighetsbygg i tre etasjer med inntrukket 4. etasje. Maksimal gesimshøyde 6 meter og totalhøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene, %-BYA = 30 %.

Bebyggelse mot Gamleveien skal legges i byggegrensen med fasade og hovedinngang mot denne.

Boligområde B2 (10,815 daa)

Området kan bebygges med eneboliger eller leilighetsbygg i tre etasjer med inntrukket 4. etasje. Maksimal gesimshøyde 6 meter og totalhøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene, %-BYA = 30 %.

Nye bygg skal tilpasses den øvrige bebyggelsen mht. materialvalg, form og farge.

Boligområde B3

Se §16 Spesialområder

Boligområde B4 (3,475 daa)

Området kan bebygges med konsentrert bebyggelse i to etasjer, %-BYA = 30%, maks gesimshøyde 6 meter og totalhøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.

Området er forutsatt utviklet i sammenheng med område F/B1. Bygge- og tomteedelingsplan skal utarbeides samlet for disse to områdene.

Boligområde B5 (0,439 daa)

I området kan det oppføres bygg i 3 etasjer med maksimal gesimshøyde 10,5 m og maksimalhøyde 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, %-BYA = 47%.

§ 4 KOMBINERTE FORMÅL – BOLIG OG FORRETNING

B/F1 (1,609 daa)

I området kan det oppføres bygg i tre etasjer med maksimal gesimshøyde 10,5 meter og maksimalhøyde 11,5 meter over Revetalgatas plan. Benyttes saltak kan mønehøyde være inntil 13,5 meter over Revetalgatas plan. Tillatt bebygd areal %- BYA = 30 %. Bygning skal plasseres i formålgrense mot Revetalgata eller maksimalt 0,6 m fra denne. Arealene i gateplan mot Revetalgata skal ha forretningsmessig fasade og gulvnivået skal tilpasses høyden på fortau og ha inngangsdører med minimal høydeforskjell i forhold til dette. I 1. etasje mot Revetalgata skal det være publikumsrettede funksjoner. Her tillates forretninger. I 2. og 3 etasje kan tillates boliger. Bolig kan ikke kombineres med andre formål i samme etasje uten at arealene er oppdelt i separate bygningselement. Forretningsarealer for plasskrevende varer tillates ikke.

Området er forutsatt utviklet i sammenheng med område B4. Bygge- og tomteedelingsplan skal utarbeides samlet for disse to områdene.

§ 5 BYGGEOMRÅDER - BENSINSTASJON

Bygg kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6 meter og mønehøyde på 9 meter. Tillatt bebygd areal %-BYA= 30 %.

Område GB1 (3,926 daa)

Ingen egne bestemmelser ut over generelle bestemmelser.

Område GB2 (5,057 daa)

Området skal gis en parkmessig behandling mot offentlig veiareal og mot landbruksområder i syd.

§ 6 KOMBINERTE FORMÅL - FORRETNING OG KONTOR

Innenfor områdene kan det oppføres bygninger for forretningsdrift, bevertning og kontorer med tilhørende anlegg. Forretningsarealer for plasskrevende varer tillates ikke i områdene.

Intern parkering og besøksparkering skal løses felles for områdene F/K 1 og B/F/K 2. Ett etasjeplan skal være tilpasset tilstøtende gate/torg og ha inngangsdører med minimal høydeforskjell i forhold til disse. Det skal settes av 1 parkeringsplass pr 50 m2 for forretning og kontor.

Område F/K 1 (9,459 daa)

Tillatt bebygget areal %- BYA= 60%. Maksimal gesimshøyde på 10,5 meter og totalhøyde på 11,5 meter.

Sikringstiltak mot hovedvannledningen langs Bispeveien som permanent spuntvegg slått i lås mot bebyggelsen forutsettes. Bygningene skal ha innganger og fasade mot gågaten og mot Torg 1.

Område F/K 2 (7,872 daa)

Tillatt bebygd areal %-BYA 40%. Bebyggelsen skal ha saltak med maksimal mønehøyde på 10,5 meter. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 8 m over trinnløs inngang fra fortau.

Bebyggelsen skal legges i formålgrensen mot Revetalgata, eller maks. 0,6 m fra denne og sentral parkeringsplass.

Materialbruken skal harmonere for alle bygg i området. Tak over fortau tillates, eventuelt som arkade under 2.etg.

Det skal etableres felles park med gangvei mellom BFK4 og FK2. Tre- og buskvegetasjon skal harmonere med det øvrige grantområdet for BFK4 og FK2.

§ 7 KOMBINERTE FORMÅL - BOLIG/ FORRETNING /KONTOR

I områdene kan det oppføres bygg for forretningsvirksomhet, bevertning, kontorer og boliger med tilhørende anlegg. Det skal være forretningsmessig fasade i gateplan mot gate eller torg og hovedinngang til forretning skal være mot offentlig gate eller torg. Bolig kan ikke kombineres med andre formål i samme etasje uten at arealene er oppdelt i separate bygningselement. Bygninger med fasader og takflater lengre enn 30 meter skal deles opp med sprang, forskyvning eller avtrapping, dog skal nye fasader mot T1 og T2 ikke være lenger enn 25 m uten oppdeling. Det skal legges vekt på å få variasjon i fasadene langs gaten.

Bygg langs Revetalgata og Regata, samt bygg i F/K1, skal ikke oppføres i mindre enn 3 etasjer.

Mot Revetalgatas vestside skal bygningselementer fra og med 3. etasje ligge minst 2,5 m bakenfor byggelinjen. Rekkverk for balkong i 3. etasje kan ligge i byggelinjen.

Område B/F/K 2 (8,333 daa)

Byggehøyde måles fra Revetalgatas plan

Tillatt 100%- BYA maks byggehøyde 10m. Oppå dette kan det bygges boliger med inntil 50% av underliggende byggs BTA til maks total byggehøyde 16 m.

Langs Kåpeveien og Revetalgata kan det bygges inntrukket toppetasje til maks total byggehøyde 20 m. På hjørnet mellom Torggata og Revetalgata kan det bygges 750m2 BTA til maks total byggehøyde 18m, og en inntrukket toppetasje på 500m2 til maks total byggehøyde 20m.

Forretningsarealer for plasskrevende varer tillates ikke.

Bebyggelsen skal legges i formålsgrensen mot Kåpeveien, Revetalgata og Torggata, eller maksimalt 0,6 m fra denne. Det skal være forretningsmessig fasade på gateplan mot regulert torg og mot Revetalgata, med unntak av arealer som disponeres til parkeringsbygg. Dersom arealene mot gateplan ikke disponeres for enkeltforretninger skal det etableres hovedinnganger for forretningsdriften mot Revetalgata korresponderende med forretningene på F/K2 og sentralt mot Torggata.

Område B/F/K 4 (6,568 daa)

Tillatt bebygget areal %-BYA= 40%. Bebyggelsen skal ha saltak med maksimal mønehøyde på 10,5 (3 etasjer) meter. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 7,0 m over trinnløs inngang fra fortau. I områdets sydøstre hjørne kan det i tillegg til bygning som ligger mot den sentrale parkeringsplassen vurderes å innpasse bygning som ligger syd og øst for denne. For bygg mot tilgrensende boligområde i øst kan annen takform vurderes for å redusere skyggevirkning mot denne bebyggelsen. Tak over fortau tillates, eventuelt som arkade under 2.etg.

Forretningsarealer for plasskrevende varer tillates ikke.

Bebyggelsen legges i byggelinje mot parkeringsplassen. Materialbruken skal harmonere for alle bygg i området.

Det skal etableres felles park med gangvei mellom BFK4 og FK2. Tre- og buskvegetasjon skal harmonere med det øvrige grøntområdet for BFK4 og FK2.

Område B/F/K 5 (12,008 daa)

Tillatt bebygd areal %-BYA=50% opp til 11,5 meter (3 etasjer) over tilstøtende hovedveiers plan. I tillegg kan det bygges boliger på inntil 35% av grunnflaten til underliggende bygg opp til en totalhøyde på 14,5 meter (4 etasjer) over tilstøtende hovedveiers plan.

§ 8 KOMBINERTE FORMÅL - BEVERTNING/FORRETNING/KONTOR

Område BE/F/K 1 (1,860 daa)

Beverntning, kontor og forretningsdrift. Tillatt bebygget areal %-BYA= 44%.

Mindre tilbygg eller ombygging kan tillates forutsatt det utformes i opprinnelig formspråk og er underordnet den opprinnelige stasjonen i størrelse og utforming. Ved utbedring eller ombygging av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å beholde, eventuelt gjenskape opprinnelig fasade, materialbruk og detaljering.

§ 9 BYGGEOMRÅDER - KONTOR

Område K1 (3,424 daa)

Bebyggelse kan oppføres for kontordrift med tilhørende funksjoner %-BYA=30%. Bebyggelsen skal ha saltak, maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 11 meter.

Forretningsvirksomhet kan tillates med inntil 220 m2 -BRA på bakkeplan.

Område K2 (8,200 daa)

I området kan oppføres bygninger for kontor og treningsstudio, tillatt bebygget areal 80%. Bebyggelsen skal ha saltak, maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 11 meter. Parkering skal løses felles med K1.

Område K3 (1,330 daa)

I området kan oppføres bygninger for kontor.

Bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og mønehøyde på 9 meter (2 etasjer). Mot Bispeveien skal bygninger ha fasade i formålsgrense. Forretningsvirksomhet tilknyttet kontorvirksomheten kan tillates med inntil 20% av det samlede arealet.

Eksisterende vegetasjon (trær) i området skal søkes bevart.

§ 10 BYGGEOMRÅDER – INDUSTRI

I områdene kan oppføres bygninger for industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg, tillatt bebygd areal %-BYA= 40 %, maksimum gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m.

Bygninger og anlegg skal gis en utforming, materialbruk og fargebruk som bidrar til å forbedre områdets visuelle standard. Utelagring og bygninger av midlertidig karakter, plasthaller og lignende skal skjermes mot omgivelsene av bebyggelse, gjerdet eller vegetasjon.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

Område I1 (16,102daa)

Det skal etableres vegetasjonsskjerm med busker og trær mot Turvei 3 og friområde G3

Område I2 (11,003 daa)

Det skal etableres et klart skille mellom industriområde og friområde G1

§ 11 KOMBINERT FORMÅL - FORRETNING/ INDUSTRI

Område F/I 1 (6,267daa)

I området kan oppføres bygninger for industri og/eller håndverksbedrifter, samt kontorer, med tilhørende anlegg, tillatt bebygd areal %-BYA = 40 %. Bygninger skal ha saltak med maksimum gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m (2 etasjer).

Forretningsvirksomhet og salg i forbindelse med håndverksbedrifter tillates. Utelagring og bygninger av midlertidig karakter, plasthaller og lignende skal skjermes mot omgivelsene av bebyggelse, gjerdet eller vegetasjon.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

§ 12 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Opparbeidelse av offentlige trafikkområder skal skje på grunnlag av en helhetsplan. En estetisk veileder som omfatter gatebelegg, kantstein, beplantningssoner, belsnyingsarmaturer, portaler, gatemøblement m.m. forutsettes utarbeidet og lagt til grunn for opparbeidelsen.

Torg 1 (1,440 daa)

Innenfor område regulert til torg kan det oppføres mindre bygninger og anlegg som bygger opp under aktiviteter som hører til på torget, herunder avgrensede arealer for uteservering. Det skal legges vekt på at bygg og anlegg ikke er til utilbørlig hinder for publikums ferdsel over torgområdet. Mindre bygg for kommunaltekniske funksjoner kan legges inn i arealet. Slike bygg skal fortrinnsvis søkes innpasset som en del av et publikumsrettet anlegg og med vekt på estetiske kvaliteter.

Ved opparbeidelse skal retningslinjer for begrensnng av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet gjelde. Det bør ikke velges sterkt allergifremkallende vekster i parken.

§ 13 FRIOMRÅDER

Innenfor friområdene kan det oppføres mindre bygg og anlegg som tjener funksjonen som friområde, f. eks. lekeapparater, turstier, skulpturer, hvile- og rasteområder, grillplasser, gressletter, parkbeplantning o.l. Det kan også oppføres mindre bygg for kommunaltekniske formål, energiforsyning og kommunikasjon, forutsatt at disse ikke er til fortrengsel eller hinder for områdets bruk som friområde. Universell utforming skal legges til grunn for opparbeidelse av gangveier og parker.

I områder avsatt som fareområder og i bekkeravinene skal naturlig beplantning bevares. Før evt. opparbeidelse av turstier i slike områder skal det dokumenteres at inngrepene ikke medfører fare for ustabilitet i grunnen. Masselagring tillates ikke i friområdene.

Bestemmelsene skal ikke være til hinder for at forebyggingsarbeid for vassdrag skal kunne gjennomføres.

Park 1 (2,149daa)

Området skal opparbeides parkmessig og omfatte tursti som forbinder Revetalgata med områdene østenfor planområdet. Universell utforming skal legges til grunn.

Offentlig friområde G1 (11,443 daa)

Før det oppføres mindre bygg eller gjennomføres opparbeidelse av ulik art innenfor området må det foreligge en samlet plan for disponeringen av den berørte delen av området, nordenfor eller sønnenfor turvei 1. Planen må omfatte tilstrekkelige geotekniske undersøkelser som dokumenterer stabiliteten for det aktuelle tiltaket, herunder konsekvenser ved fjerning av vegetasjon langs bekkeløpet.

Turvei 1 (1,201 daa) 0,707 daa vest for Bispeveien + 1,214 øst for Bispeveien)
Turvei 1 skal opparbeides som med sti uten fast dekke. Stien skal gis universell utforming og opparbeides i en bredde og med en overflate (f. eks. steinmel) som gir godt underlag for bevegelseshemmede. Gjennom område O1 kan den opparbeides med fast dekke.

Turvei 2 (0,412 daa)

Turvei 2 skal opparbeides i minimum 2 meter bredde. Veien skal ha fast grusdekke eller asfaltdekke. Eksisterende epletrær skal søkes bevart.

Turvei 3 (0,793 daa)

Turvei 3 skal opparbeides med sti uten fast dekke. Stien skal gis universell utforming og opparbeides i en bredde og med en overflate (f. eks. steinmel) som gir godt underlag for bevegelseshemmede. Det skal etableres vegetasjonsskjerm med trær og busker mot område I1.

§ 14 FAREOMRÅDER

Fareområder

Ras- og flomfare langs skråningen til Strelva. Det må ikke gjøres endringer i terrenget. Når beitet opphører skal busk- og tresjikt få vokse opp eller plantes til i den øvre delen av fareområdet.

§ 15 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner ved vei

I frisiktsoner skal vegetasjon o.a. ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Bevaring, Boligområde B3 (3,909 daa)

I utforming av ny bebyggelsen skal det legges vesentlig vekt på tilpasning til eksisterende boliger med hensyn til takvinkel, volum, fasade og materialbruk. Ved utbedring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å beholde, eventuelt gjenskepe opprinnelig fasade, materialbruk og detaljering.

§ 16 FELLESE OMRÅDER - AVKJØRSEL

Veg A, Industriveien (vei A):

Veien er felles atkomstvei for område I1 og område K1

Veg B

Veien er felles atkomstvei for områdene I2 og IF1

Vei C, Gamleveien (nord)

Veien er felles adkomstvei for eiendommene i område K2

Vei D, Gamleveien (syd) (vei D)

Veien er felles atkomstvei for område B2

Vei E

Veien er felles atkomstvei for boligene i område B3 og GB2

Veg F

Veien er felles adkomst for eiendommer i område B/F/K5 og for evt. byggeområde syd for plangrensen som gis adkomst til denne.

Vei G

Veien er felles adkomstvei for eiendommene i område B1 og B5

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV GAMLEVEIEN 6 PLANID 3905 20170039

Vedtatt av Kommunestyret, sak 067/19, 10.12.2019 .
Endring vedtatt av UPB i møte 03.06.2022 sak 100/22.
Endring av reguleringsplan, delegert vedtak, sak 313/23 17.03.2023
Endring vedtatt av UPB i møte 25.08.2023 sak 154/23.
Endring vedtatt av UPB i møte 19.01.2024 sak 011/24.

§ 1 PLANENS HENSİKT

Hensikten med planen er å legge til rette for kombinert bolig/kontor/tjenesteyting (inntil 23 boenheter). Bebyggelsen skal være tilpasset den øvrige sentrumsbebyggelse og legge til rette for utadrettet virksomhet på bakkeplan og boliger med uteoppholdsarealer/ takhager på terrasser og bakkeplan.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, pkt. 1)
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg (GB1)
Kombinert bebyggelse og anlegg - Bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (BKTF)
Uteoppholdsareal (U1)
Uteoppholdsareal VERT.NIVÅ 3 (U2, U3 og U4)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, pkt. 2)
Vei (V1,V2)
Gang- og sykkelvei (GS)
Fortau (F)
Annen veigrunn – grøntareal
Parkeringsplasser (P)
Parkeringshus/-anlegg (PA)

§ 2.3 Hensynsoner (pbl. §12-6)
Sikringssone - frisisikt (H140_1, H140_2)

§ 3 FELLESEBESTEMMELSER

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)

Bebyggelsen skal tilpasses øvrig sentrumsbebyggelse i volum og materialbruk.

Utforming av utearealer som parkering/gang-sykkelveg mv. skal gis en helhetlig utforming med tanke på gatebelegg, kantsteiner, bruk av vegetasjon, samt møblering.

Fasade mot øst, nord og vest skal fremstå som åpen og utadvendt. Fasader skal ha variasjon i farger og/eller materialitet.

Heis/trappehus, lette takkonstruksjoner på tak mv. skal være inntrukket fra vegglivet.

Takflater som ikke benyttes til uteopphold skal være «grønne», f.eks. sedum.

§ 3.2 Byggehøyder (pbl. § 12-7, 1)

Gesimshøyder er angitt med linjer for regulert høyde. Der linje for regulert høyde er vist utenfor byggegrense tillates utkraging fra 2. etg. og oppover til angitt gesimshøyde.

Innenfor U1 tillates følgende: Rekkverk i opp til 1,5 meters høyde over angitt gesimshøyde, pergola/takoverbygg tillates på inntil 25% av arealet. Installasjoner for beplantning, sittebenker ol. tillates. Levegger inntil 1,5 meters høyde over angitt gesimshøyde.

Inntrukket heis/trappehus til tak tillates med byggehøyde k+ 42,5

Mindre tekniske installasjoner tillates på tak inntil 1,0 meters høyde over angitt kotehøyde. Installasjoner skal være inntrukket fra fasadeliv.

§ 3.3 Byggegrenser

Byggegrense angir bebyggelsens omfang på bakkeplan.

På fasade mot nord skal fasade for 1. etasje trekkes inn 1.7 meter fra byggegrensen. Søylerskiver som understøtter fasaden tillates inntil byggegrensen.

§ 3.4 Balkonger og utkrager (pbl. § 12-7, 1)

- Takoverbygg på fasade mot øst tillates utkraget inntil 1.5 meter utover byggegrense
- Balkonger på fasade mot nord tillates utkraget inntil 1,3 meter utover byggegrense
- Balkonger på fasade mot syd og vest tillates utkraget 2,0 meter fra veggiv.
- Øvre balkonger mot syd tillates med rekkverk opp til 1,4 meters høyde over angitt gesimshøyde. Tak over balkong tillates utkraget med inntil 2,0 meter ut fra veggiv. Innglassing og skillevegger mellom balkongene tillates.

§ 3.5 Skiltplan (pbl. § 12-7, 1)

Ved søknad om skilt og/eller reklameinstallasjoner skal det utarbeides en samlet skiltplan for bygningen og omkringliggende omgivelser.

§ 3.6 Arealbruk (pbl. § 12-7, 2)

I 1. etasje/etasje på bakkeplan skal det tilrettelegges for utadrettet virksomhet som kontor/tjenesteyting/forretning eller lignende.

§ 3.7 Uteoppholdsareal for boliger (pbl. § 12-7, 2)

Det skal etableres minimum 350 m2 til felles uteopphold, hvor minimum 130 m2 skal opparbeides til felles lekeplass.

For hver boenhet skal det i tillegg være minimum 10 m2 privat uteoppholdsareal.

Arealer som er brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m, samt arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A) skal ikke medregnes. Områdene skal være tilstrekkelig sikret med gjerde eller annen sikring der det grenser mot vei eller større høydeforskjeller. Ved oppholdsarealer som ligger som et element i en større bygningskonstruksjon skal det legges vekt på at planløsningene ikke bidrar til åpenbare konflikter mellom oppholds- og lekeaktiviteter og brukere av andre arealer i bygget.

Kvalitetskrav for lekeplasser:

- Arealene skal være egnet for lek hele året.
- Arealene skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold
- Lekeklassen skal ha sitteplass
- Gangveg som fører til og inntil sandlek/sandkasser skal ha fast dekke
- Lekeplass skal være opparbeidet og godkjent iht. utomhusplan

§ 3.8 Støy (pbl § 12-7, 3)

Innendørs støygrenser og anbefalte støygrenser for uteoppholdsareal og utenfor rom med støvfølsom bruk skal tilfredsstillende gjeldende retningslinjer og forskrifter for behandling av støy i arealplanlegging, for tiden retningslinjen T-1442/2016. Grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima og miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

Der hvor støykilden overskrider grenseverdiene for støbelastning skal det iverksettes tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til innendørs støygrenser i Norsk Standard, NS 8175.

Det tillates ikke etablert boliger i rød støysone.

Det stilles følgende krav til etablering av boliger innenfor gul støysone: Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støvfølsom bruksformål kun har vinduer mot støvutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Alle boenheter skal ha minst ett soverom med luftervindu mot stille side. For to leiligheter under 50 m2 tillates lufting fra soverom mot dempet fasade i stedet for stille side.

Grenseverdier for bygge- og anleggsstøy: Bygge- og anleggsvirksomhet bør ikke gi støy som overskrider støygrensene i

tabell 4 i retningslinjen T-1442/2016 kapittel 4. For drift over 6 uker, skal grenseverdiene i tabell 5 være gjeldende.

I anleggsfasen tillates anleggsstøy på dagtid mellom kl. 07.00-19.00. Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme i tidsrommet 23.00-07.00. Varelevering skal bare foregå på hverdager mellom kl. 07 og kl.19 fra Gamleveien 6.

§ 3.9 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)

Om det påvises forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av eventuelle forurensete masser i henhold til forureningsforskriftens kap. 2. Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

§ 3.10 Geoteknikk/ lokalstabilitet (pbl § 12-7, 4)

Før igangsettelsestillatelse for hvert tiltak innenfor planområdet skal lokalstabilitet og fundamenteringsforhold for nye bygninger, anlegg og konstruksjoner dokumenteres av geoteknikk sakkyndig.

§ 3.11 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan. Planen skal redegjøre for alle nødvendige kommunaltekniske anlegg herunder overvann, vannforsyning, brannvannforsyning og spillvann. Alt overvann skal håndteres lokalt.

Kommunalteknisk plan skal godkjennes av Bydrift iht. gjeldende regler og praksis.

§ 3.12 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

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

§ 3.13 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Det skal beregnes følgende krav til parkeringsdekning:

- Leiligheter over 60 m² – 1,5 plasser pr. boenhet
- Leiligheter under 60 m² - 1 plass pr. leilighet
- Kontorer (ikke publikumsrettede kontor) - 1 plass pr. arbeidsplass
- Tjenesteyting og forretning - 1 plass pr. 50 m² gulvflate
- Forsamlingslokaler, spisesteder o.l. - 0,3 plasser pr. sitteplass

§ 3.14 Renovasjon (pbl § 12-7)

Felles renovasjon skal plasseres lett tilgjengelig fra vei og skal være enten innebygd, nedgravd eller delvis nedgravd lukket løsning. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Tønsberg kommune.

§ 3.15 Energi (pbl § 12-7)

Ved større utbygginger skal det avklares med nettselskap evt. behov for

nettutbygging og utforming av nettløsning.

§ 3.16 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Ved søknad om tiltak skal det i tillegg til den dokumentasjonen av tiltaket som kreves etter lov og forskrifter foreligge utomhusplan i målestokk 1:200.

Utomhusplanen skal inneholde følgende:

- Eiendommer som skal oppheves.
- Eksisterende og planlagt terrengnivå, forstøttingsmur og lignende - med angitt kotehøyde.
- Kjøre- og gangareal, avkjørsler og frisiktsoner, bilparkering (inkl. HC) og sykkelparkering.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Utforming av grøntområder, turveier, lekeområder, eksisterende og ny vegetasjon.
- Areal til snøopplag.
- Løsninger for renovasjon.
- Transformatorbokser og andre bygg for tekniske anlegg.
- Evt. tiltak mot vegtrafikkstøy.
- Overvannshåndtering.

Utomhusplan skal utarbeides samlet for hele planområdet inkludert tilhørende uteoppholdsarealer.

§ 3.17 Universell utforming

Adkomst til leiligheter og kontor/tjeneste og parkeringskjeller skal ha universell utforming. Adkomst til balkongene, felles uteoppholdsareal og adgang til arealene for kontor og tjenesteyting skal være universelt utformet.

§ 3.18 Anleggsplan

Det skal utarbeides anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosess som skal redegjøre for hvordan skjerming, trafiksikkerhet, parkering, forurensing, overvann, støv- og støyproblematikk samt håndtering av miljøskadelig avfall planlegges løst under anleggsarbeidene.

§ 3.19 Målinger av rystelser

Ved arbeider som forårsaker rystelser f.eks. sprengning, spunting, peling etc. skal det utføres rystelsesmålinger for hovedvannledningen langs Bispeveien. Rystelsesmålinger skal dokumenteres og overleveres Vestfold Vann IKS.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bensinstasjon/veiserviceanlegg (GB1)

Innenfor arealet skal det sikres frisikt iht. § 6.1.

Arealbruken styres ellers som angitt i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for Revetal sentrum, PlanID 0704 R10_0013.

§ 4.2 Uteoppholdsareal (U1)

U1 skal opparbeides som lekeplass tilpasset barn i alderen 1-6 år. Uteoppholdsarealer skal sikres med gjerde og beplantning mot parkering og kjørearealer. Lekeplassen skal inneholde minimum 3 lekeinretninger for fysisk aktivitet i tillegg til sandkasse og sittemulighet/benk. Gangareal til inngang skal utføres slik at det blir en naturlig del av lekeplassen.

§ 4.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – Bolig/kontor/tjenesteyting/forretning (BKTF)

Innenfor arealet tillates bebyggelse med inntil 4 etasjer.

I 1. etasje/bakkeplan tillates kontor, tjenesteyting og forretning. Det tillates etablert inntil 23-boenheter.

Kjeller skal benyttes til parkeringsareal for bil, sykkel og evt. bodareal for boliger.

§ 4.4 Uteoppholdsareal – Vertikalnivå 3 (U2)

U2 skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Innenfor arealet skal tilrettelegges for uteopphold med beplantning, sittebenker, levegger, pergola/takoverbygg m.m. Aktivitetslementer for barn i alder 6-12 år skal etableres, som et tillegg til lekelementer på U1.

§ 4.5 Uteoppholdsareal- Vertikalnivå 3 (U3)

U3 er privat uteoppholdsareal for en boenhet som ikke har egen balkong. Arealet skal gjerdes inn med skillevegger med høyde på 1,6 m med låsbar port ut mot U2. Innenfor arealet tillates ingen faste installasjoner med høyde over 0,6 m eller andre elementer som ikke kan knyttes til en normal bruk av uteopphold.

§ 4.6 Uteoppholdsareal- Vertikalnivå 3 (U4)

U4 er privat uteoppholdsareal for en boenhet som ikke har egen balkong. Arealet skal gjerdes inn med skillevegger med høyde på 1,6 m med låsbar port ut mot U2. Innenfor arealet tillates ingen faste installasjoner med høyde over 0,6 m eller andre elementer som ikke kan knyttes til en normal bruk av uteopphold.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende områder skal være offentlige:

- Vei (V1,V2)
- Gang-/sykkelvei (GS)
- Fortau (F)

§ 5.2 Parkeringsplass (P)

Innenfor arealet tillates opparbeidet parkeringsplasser tilknyttet kontor-, tjenesteyting- og forretningsformål innenfor planen.

§ 5.3 Parkeringshus/-anlegg (PA)

Innenfor arealet tillates etablert adkomstrampe til kjelleranlegg innenfor BKTF.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssoner – frisikt (H140_1, H140_2)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak som hindrer fri sikt 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan. Oppstammede trær, stolper ol. tillates.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan iht. § 3.16
- Miljøteknisk undersøkelse (grunnforurensing)
- Anleggsplan iht. § 3.18
- Kommunalteknisk plan iht. § 3.11
- Dokumentasjon for støyforhold og eventuelle avbøtende tiltak iht. § 3.8



§ 7.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor BFK skal følgende være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet:

- Vann- og avløpsanlegg
- Fortau (F)
- Geoteknisk rapport iht. § 3.10

§ 7.3 Ferdiggattest/ midlertidig brukstillatelse

Før det kan gis ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket skal følgende være ferdig opparbeidet: Lekeplass (U1) og Uteoppholdsareal (U2) skal være opparbeidet i henhold til kravene i § 3.7. Uteoppholdsareal (U3 og U4) skal være gjerdet inn i henhold til krav i §§ 4.5 og 4.6.

 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 385	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 8	
	Adresse:	Gamleveien 6 3174 REVETAL				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				



26.02.2026 15:23:00 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.



Side 1 av 2

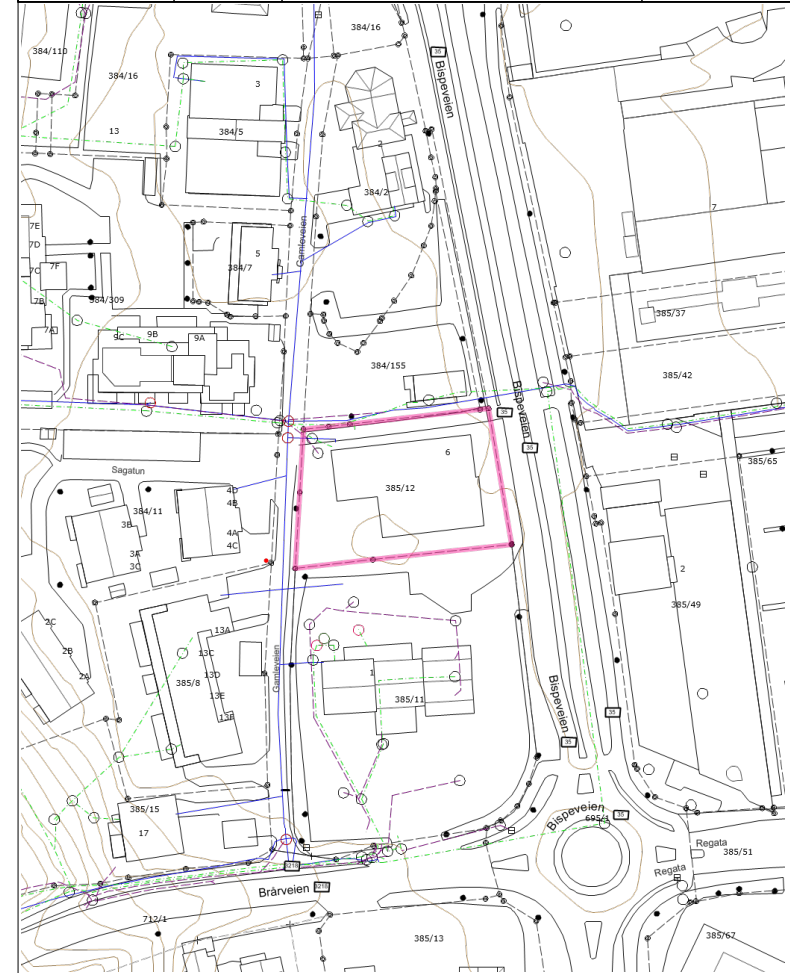
Tegnforklaring

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Annen sikring | Sirkeleieendom | Nøyaktig eiendomsgrense |
| Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt |
| Matrikkelnummer. | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Skap | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Bygningsavgrensning tiltak | Fasadeliv | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Overkjørbart areal avgrensning |
| Annet vegareal avgrensning | Vegbom | Vegdekkekant |
| Vegdekkekant på bru | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | Hovedveg - På bakken - Nåværende | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |
| Grense for arealformål | Grense for angitt hensynsoner | Grense for detaljeringssoner |
| Grense for faresoner | Grense for sikringssoner | Bevaring naturmiljø |
| Reguleringsplan skal fortsatt gjelde | Ras- og skredfare | Flomfare |
| Andre sikringssoner | Boligbebyggelse - Nåværende | Sentrumsformål - Nåværende |
| Næringsvirksomhet - Nåværende | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende | Veg - Nåværende |
| Friområde - Nåværende | Kombinerte grønstrukturformål - Nåværende | KpOmråde gjeldende |
| Høydekurve | | |

26.02.2026 15:23:00 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 385	Bnr: 12	Fnr: 0	Snr: 8	
	Adresse:	Gamleveien 6 3174 REVETAL				
	Annen info:					



26.02.2026 15:20:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Brannventil | Kran | Oljeutskiller |
| Slamavskiller | Kum - annen eier | Sandfangskum |
| Sluk | Overvannsledning | Spillvannsledning |
| Vannledning uten Vestfold vann | Sirkeleieendom | Nøyaktig eiendomsgrense |
| Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt |
| Matrikkelnummer. | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Skap | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Bygningsavgrensning tiltak | Fasadeliv | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Overkjørbart areal avgrensning |
| Annet vegareal avgrensning | Vegbom | Vegdekkekant |
| Vegdekkekant på bru | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | Høydekurve | |

26.02.2026 15:20:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon: 941 75 625

JpID: 23/130985

Vedtaksdato: 11.09.2023
Vedtaksnummer: 1207/23

Kb Arkitekter AS
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

Gamleveien 6 - 385/12 - nytt nærings- og leilighetsbygg - ferdigattest

Søker			
Kb Arkitekter AS	Postboks 333 Sentrum	3101	TØNSBERG

Tiltakshaver			
Obas Øst As	Dråpen 16	3036	DRAMMEN

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

	Gårdsnr.	Bruksnr.
	385	12
Bygningsnummer:	300826965	
Bruksenhet:	Alle bruksenheter (1 næringsseksjon og 23 boligseksjoner)	
Bygningstype:	Bygningstype 142 – Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer	
Tiltakstype:	Nybygg	
Arkivsaksnummer:	20/13149	
Vedtaksnummer:	DPB 745/20	Rammetillatelse – 09.06.2020
	DPB 1245/21	IG1 – 10.09.2021
	DPB 1557/21	IG2 – 09.11.2021
	DPB 352/22	IG3 – 08.03.2022
	DPB 525/22	IG4 – 08.04.2022
	DPB 897/22	IG5 – 20.06.2022
	DPB 504/23	Godkjent endring – 04.04.2023
	DPB 819/23	Midlertidig brukstillatelse – 12.06.2023
	DPB 1166/23	Godkjent endring – 05.09.2023
Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	11.09.2023	Per Olaf Skar

1

VEDTEKTER FOR SAMEIET Revetal Terrasse

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er **Revetal Terrasse**.

Eiendommen **gnr. 385 bnr. 12** i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 24 eierseksjoner, hvorav 23 er boligseksjoner og 1 er nærings-seksjon. Sameiets p-kjeller og uteområde skal disponeres av boligseksjons-eierne etter avtalt fordeling. Næringsseksjonen vil disponere to utvendige plasser, som reserveres etter nærmere anvisning. Utdisponerte p-plasser og boder i underetasjens fellesareal vil tilhøre utbygger frem til de er solgt eller tildelt andre.

2. Formål

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

3. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Inkludert i dette er tilleggsdeler, (boder i underetasjen og privat uteareal på takterrassen). De delene av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

Kostnader forbundet med drift av p-kjeller og innvendige fellesarealer knyttet til bolig, skal fordeles på seksjonseierne av boliger. Øvrige felleskostnader fordeles på alle seksjonseierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten forsvarlig slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten er nærmere beskrevet i eierseksjonsloven § 32.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten er nærmere beskrevet i eierseksjonsloven § 33.

1

4. Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Regler om årsmøtet fremgår av eierseksjonsloven kapittel VI.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av **juni**. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, valg av styremedlemmer og styrets leder, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i **Årsmøtet**.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

5. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer, hvorav 1 styreleder. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene, for et år av gangen. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter, må styret forelegge for årsmøtet til behandling.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Årsregnskapet skal sendes til den enkelte seksjonseier senest en uke før ordinært årsmøte.

6. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles **iht. sameiebrøk** mellom seksjonseierne.

2

Felleskostnader forbundet med drift av p-kjeller og innvendige fellesarealer knyttet til bolig skal fordeles på seksjonseierne av boliger. Øvrige felleskostnader fordeles på alle seksjonseierne.

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av et års budsjett fastsetter styret månedlige akontobeløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av styret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med to ganger folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Ordensregler

Årsmøtet kan endre ordensreglene og fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter ordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

8. Mislighold

Dersom sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

Revetal 01/11-2023

3

ORDENSREGLER FOR SAMEIET REVETAL TERRASSE

Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

1. Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt på bruksgjenstander i boenhetene og i fellesarealene inne og ute.

Meld fra til eier/styre umiddelbart om vesentlige skader som oppdages.

Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt.

Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av sameiets styre.

2. Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.

3. Parkering

Leilighetene har kun tilgang til 1 – en, fast parkeringsplass, dersom ikke egne avtaler foreligger med sameiet. Øvrige plasser er kun gjesteplasser. Parkering eller opphold av p-plasser utover dette er ikke tillatt.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

4. Orden i fellesarealer

Det er ikke tillatt å deponere, lagre eller sette fra seg ting, eiendeler eller søppel i fellesarealene. (alle ganger, trapper, kjeller eller utomhus arealer). Avfall kildesorteres i de respektive avfallscontainerne.

5. Dyrehold

Dyrehold krever styrets godkjenning og må avklares før innflytting.

6. Grilling

Grilling med gass- og elektrisk grill er tillatt på veranda. Kull grill er bare tillatt ute på plenområdet.

7. Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 07.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt. Støy utover dette er kun tillatt etter samtykke fra øvrige beboere. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser mv. krever skriftlig godkjenning av sameie.

REVETAL 01.11.2023

Moel Eelada

Protokoll

Årsmøte i sameiet Revetal Terrasse avholdt 24.04.2025

Styreleder Thomas har hilst på alle som har kommet og ønsket velkommen til årsmøtet.

1. Valg av møteleder og referent.
Styreleder Thomas Wiig ble valgt til å være møteleder og en av seksjonseierne, Mariola D. Andersen ble valgt til å være referent.

2. Godkjenning av innkallelse.
Innkallelse ble godkjent av møtedeltakere. Det kom et spørsmål fra en av beboerne om det er mulig å få fremtidige innkallelser (med vedlegg) og annet info. tilsendt på mail pga. noen kan være borte på reise el.

3. Valg av to seksjonseiere til å skrive under referatet.
Seksjonseiere Hildegunn Horn og Aslaug Skatvedt har meldt seg til å skrive under referatet og de ble godkjent av alle møtedeltakere.

4. Styrets årsberetning v/leder. Styreleder Thomas viser til årsberetning for 2024 som ble sendt ut til alle seksjonseierne sammen med innkallelse til årsmøte på forhånd og går gjennom alle punktene i årsberetningen. Thomas har spurt om det er noen spørsmål eller innvendinger ift. årsberetning. Det var ingen og årsberetningen ble godkjent.

5. Årsregnskap for 2024.
Revisor Tom Skauen er på møte og har fått ordet ift. å gå gjennom årsregnskapet og kommer med kommentarer som følger: - Etter Svane Forvaltning AS gikk konkurs, ble regnskapet gjort av Atenti. Atenti har gjort årsregnskapet på en annerledes måte i forhold til det som ble gjort hos Svane Forvaltning AS og i forhold til det som han vant til fra før. Det ser ut som Atenti har gjort avstemning selv. Ut fra tallene ser det ut som regnskapet ble gjort på den måten at det ble gjort periodisering, flere poster ble samlet under ett. Årsregnskapet er lite spesifisert og på den måten er uoversiktlig. Det ser ut som årsregnskapet er ufullstendig.

Det kom et spørsmål fra en seksjonseier om: Hva gjelder posten som heter "Andre kostnader"? Andre seksjonseierne stilte spørsmål ang. bedre spesifisering på f. eks. fjernvarme, strøm og andre. - Det ble litt diskusjon blant seksjonseierne.

Det kom også flere andre kommentarer fra Olav Grande som f.eks. at regnskap burde vært gjort mer oversiktlig og burde vært fordelt på inntekter og utgifter og antar at det har skjedd noe feil. - Tom Skauen får ordet igjen og uttaler seg som følger: Det er mulig å godkjenne regnskapet med forbehold om at Atenti kommer med ordentlig gjort og fullstendig regnskap med god spesifisering og som er revidert på ordentlig måte. Tom Skauen viser til muligheten for at årsmøtet kan godkjenne årsregnskapet med forbehold som nevnt ovenfor i hele vurderingen ovenfor i dette punktet. Forbeholdet skal gjelde også at dette blir levert til styret innen viss frist, for eksempel innen slutten av Mai måned 2025. Alle seksjonseierne er enig i dette.

6. Budsjett 2025

Styreleder Thomas Wiig har ordet, - og kommer med et forslag om endring ift. prinsippet for fordeling av fellesutgifter som f.eks. snømåking, plenklipping, trappe-, gangvask, vedlikehold av heis osv. og foreslår at fellesutgifter betales likt av alle seksjonseierne uavhengig av størrelse på seksjonene.

Det ble en del diskusjoner mellom seksjonseierne. Tom Skauen kommer med en kommentar til dette at det er mulig å sette en slik ordning på ett års utprøving og se først hvordan det blir. Alle ble enige om å sette en slik ordning på ett års utprøving først.

Thomas Wiig har også et forslag at pga. større tidsforbruk enn det var antatt hos styremedlemmer foreslår han å øke honoraret til styremedlemmene med 10.000 kr og da honoraret kommer til å bli på 25.000 kr. i året (i 2024 var det på 15.000,-kr) . Det var ikke noen som var imot dette.

7. Informasjon om hjelp i styret fra Olav Grande.

Styrelederen presenterte et forslag om endring i Sameiets styre og hente hjelp utenfra sameie pga. behov for å øke kompetanse innen regelverket og ordninger. Og da foreslår han en mann som kjenner til lover og regler og heter Olav Grande. Thomas foreslår at Olav Grande får posisjon som leder i styret. Olav Grande er til stede og Thomas ber han om å presentere seg selv. 'Olav Grande presenterer seg selv som følger: - Er 68 år gammel mann og bor i nabolaget sammen med familien sin. Han er styreleder i et annet sameie på Revetal og har erfaring med å jobbe for sameie. Har utdanning som økonom, har bred arbeidserfaring fra forskjellige organisasjoner og også fra offentlige arbeidsplasser i flere kommuner. Viser til sin lange erfaring som gjorde han bevisst på slike prinsipielle ideer som f. eks: " Hvem er styret for og hva er jobben". Sammen med kona si har han også eget AS. For sameiet vårt kommer han til å jobbe som en privat person. For å jobbe som styreleder for sameiet vårt vil han ha honorar på 40.000 kr. pluss moms. I denne jobben kommer han ikke til å jobbe som vaktmester, men kun som styreleder. Han sier at sameie kommer til å ha mulighet til å si opp han når som helst hvis det oppstår behov for dette. Seksjonseierne kan ringe til han eller sende sms på tel. 915 36 710, eller sende mail på: Olav@scott-grande.no

8. Valgkomiteen har foreslått nytt styret og å leie en ekstern styreleder som heter Olav Grande i en årsperiode. Forslaget er godkjent og alle på møtet er enige i dette. Styreleder leser opp hele listen med personer som ble foreslått til det hele nye styret. Listen over hele oversikten som inneholder både det styret fra 2024 og det foreslåtte styret for kommende år. Listen inkluderer varighet av perioder for de enkelte funksjonene i styret. Listen ble sendt til alle seksjonseierne på forhånd. Det foreslåtte styret for kommende året ble godkjent av årsmøtet.

Valgkomiteens innstilling:

Nåværende styre:

Styreleder	Thomas Wiig	Gjenvalg som styremedlem
Styremedlem	Harald Gjersøe	Gjenvalg
Styremedlem	Tone Irene Bjerkesti	Går ut
Styremedlem	Terje Lauritzen	Går ut
Varamedlem	Aase Førsund	Går ut

Nytt styre:

Styreleder	Olav Grande	1 år
Styremedlem	Harald Gjersøe	1 år
Styremedlem	Thomas Wiig	1 år
Styremedlem	Jørn Herman Bjerkesti	2 år
Styremedlem	Sandra Helene Eriksen	2 år
Varamedlem	Eva Nilsson	2 år

Valgkomité:

Medlem	Hildegunn Horn	2 år
Medlem	Mai Brit Andersen	2 år

9. Innkomne forslag.

- Forslag til endring av vedtekter ang. seksjonering og tinglysning av boder/parkeringsplasser/verandaer som skifter eier. De enkelte seksjonseierne som kom med forslaget har prøvd å forklare behovet for resekjonering for sine egne seksjoner pga. kjøp av en ekstra bod. Det var litt sent på kvelden og et langt møte og forklaringen ble presentert på litt uklart måte. Styrelederen uttrykker behov for at forslaget må formuleres på nytt på en mer forståelig og oversiktlig måte slik at det blir lett å forstå.
- Forslag om å fjerne lekeplassen. Det ble liten diskusjon om dette, men det har ikke kommet en endelig løsning på dette.

10. Avslutning av møtet. Styreleder Thomas takker alle for bra oppmøte og ønsker alle en god kveld.

Revetal 24.4.2025

Thomas Wiig

Mariola D. Andersen

Hildegunn Horn

Aslaug Skatvedt

Resultatregnskap

Note	2024	10.10 - 31.12.2023
Driftsinntekter		
Salgsinntekt	835 713	507 504
Sum driftsinntekter	835 713	507 504
Driftskostnader		
Annen driftskostnad	811 959	267 082
Sum driftskostnader	811 959	267 082
Driftsresultat	23 754	240 422
Årsresultat	23 754	240 422
Overføringer		
Annen egenkapital	23 754	240 422
Sum overføringer	23 754	240 422

TØNSBERG KOMMUNE
Søknad om seksjonering

23/6/23

Tinglysingskvittenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket

Kommunens navn: Tønsberg
Kommunens adresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Kontaktperson: VEDEANA LOZANJIC

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).

Navn: Svane Forvaltning AS
Fødselsnr./Org.nr.: 998 878 292
E-postadresse: post@svaneforvaltning.no
Adresse: Storgaten 20
Postnummer: 3126
Poststed: Tønsberg
Telefonnummer: 33 36 97 88

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr.: 3803
Kommunens navn: Tønsberg
Gårdsnr.: 385
Bruksnr.: 12
Festnr.:

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer): 927 346 478
Navn: Gamlevei Eiendom AS
Eierandel (oppgis som brøk): 1/1

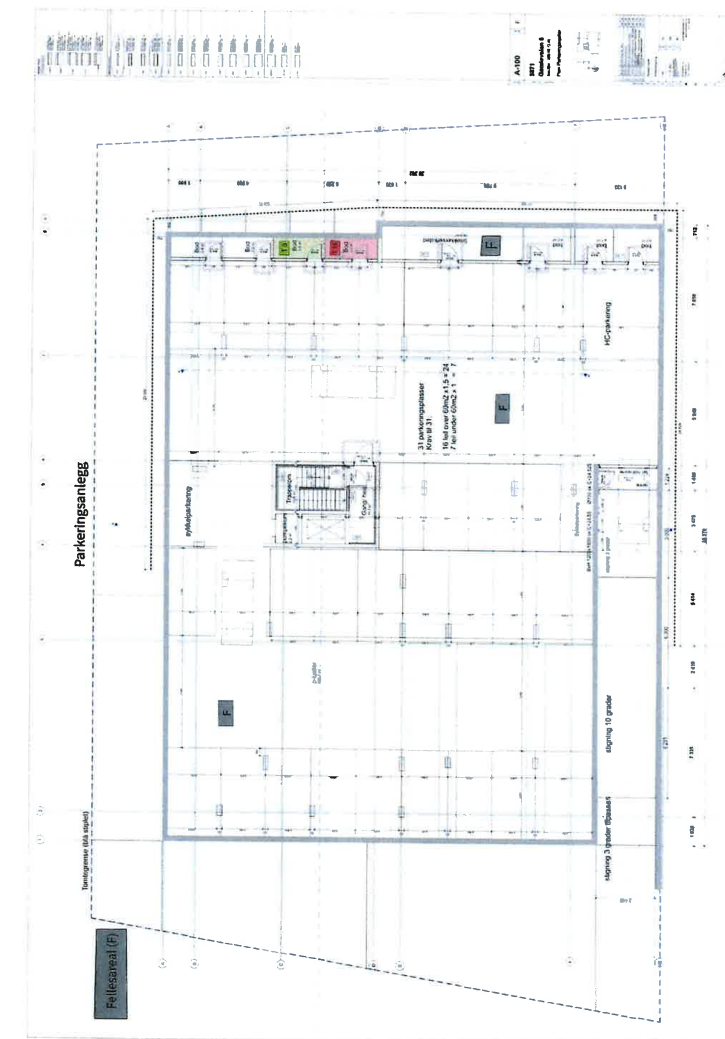
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

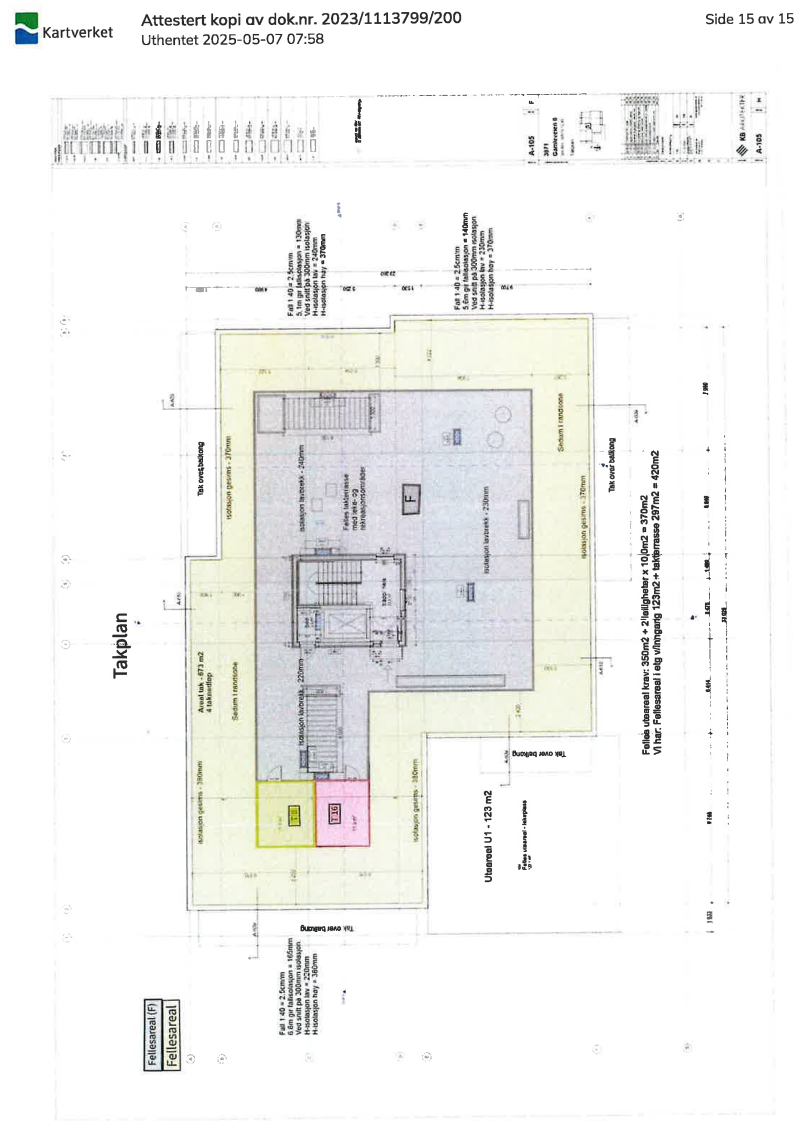
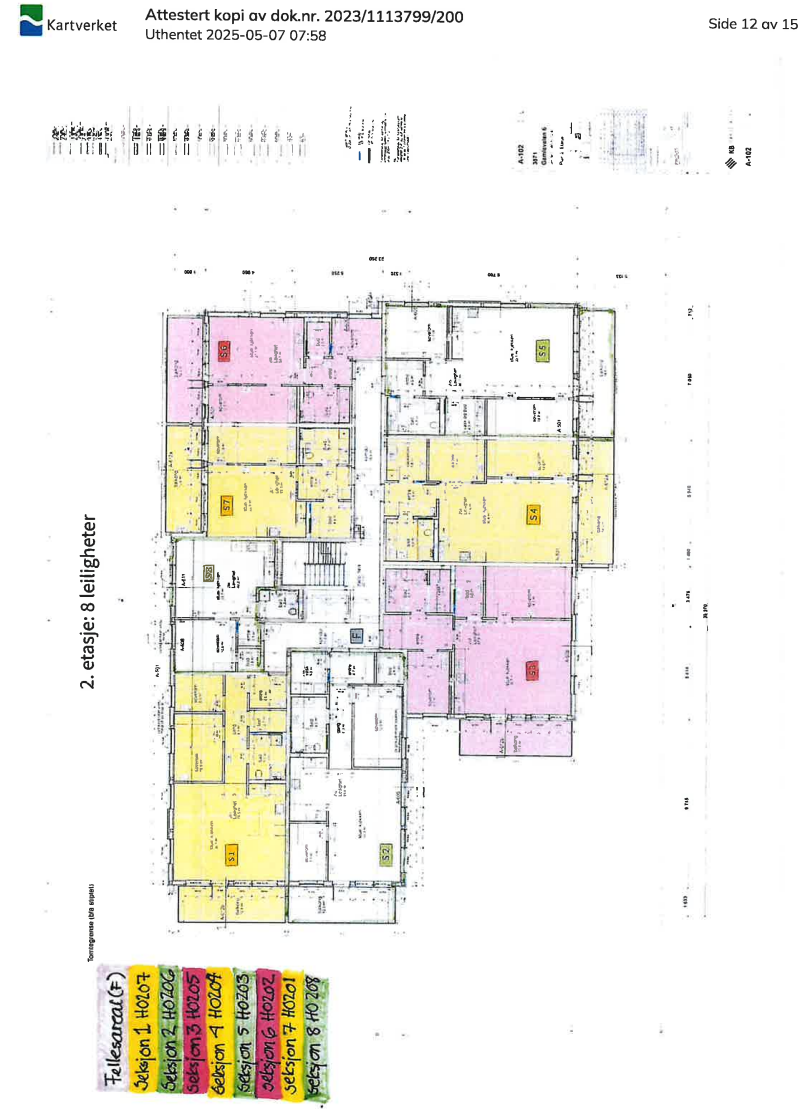
Eiendommen søkes oppdelt i eienseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjon seksjoner, må du forsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samlebruk (batter)			Tilleggsareal								
	B = Boligsesjon (omfatter også tilholdsdel)	N = næringsseksjon	S = samtlige seksjon bolig	Skriv du nummer, som utvare summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Her skrives de tellerne til seksjonen. Nedst i skrivet du nummer, som utvare summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyl ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal	B = tilleggsareal i bygning	G = tilleggsareal i grunn (kræver oppmålingsforretning)	BG = tilleggsareal i bygning og grunn (kræver oppmålingsforretning)						
S.nr	For-mål	Brak (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brak (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brak (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brak (teller)	Tilleggs-areal
1	B	77	B	13	B	81	B	25				37			49
2	B	86	B	14	B	54	B	26				38			50
3	B	88	B	15	B	53	B	27				39			51
4	B	78	B	16	B	44	B	28				40			52
5	B	81	B	17	B	97	B	29				41			53
6	B	54	B	18	B	86	B	30				42			54
7	B	53	B	19	B	88	B	31				43			55
8	B	44	B	20	B	77	B	32				44			56
9	B	77	B	21	B	81	B	33				45			57
10	B	86	B	22	B	54	B	34				46			58
11	B	88	B	23	B	82	B	35				47			59
12	B	77	B	24	N	308		36				48			60
Sum tellere:		1994		Nevner:		1994									

Dato: 23/6-23
Innsenderens underskrift: [Signature]

Fødsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 garderobeskaf, 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. AVTREKKS-VIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

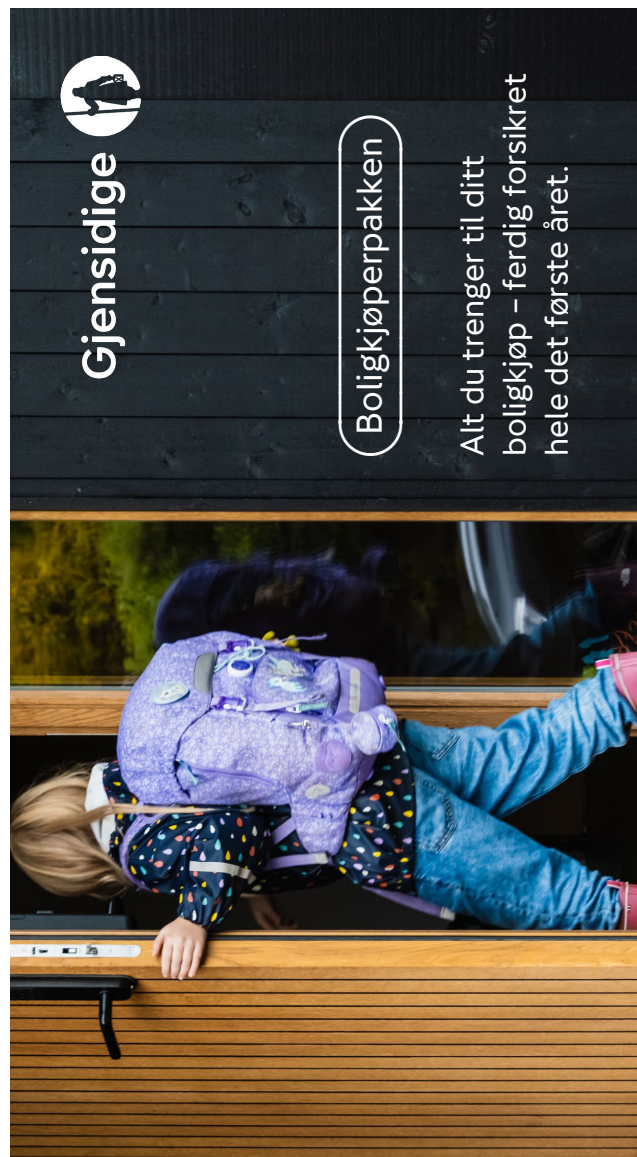
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

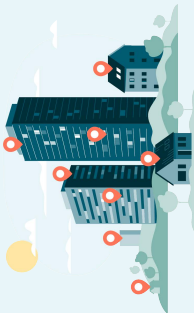
1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

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 11.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no