

Storgaten 15B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Storgaten 15B

16

Beliggenhet

24

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter

Storgaten 15B

Prisantydning	3 350 000
Omkostninger	94 790
Totalpris	3 444 790
Fellesutgifter	2 968 pr. mnd.
Bruksareal	50,0 m ²
BRA-I	50,0 m ²
Soverom	1
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	708 m ²
Byggeår	2016

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Storgaten 15B

Velkommen til Storgaten 15 og dette nyere og flotte boligkomplekset midt i hjertet av Tønsberg sentrum. Her kan du leve det enkle liv med alle byens fasiliteter rett utenfor døren.

Selve leiligheten ligger i 2. etasje og kan beskrives som meget moderne og forseggjort med løsninger de fleste vil sette stor pris på. Her er det bl.a. vannbåren varme i gulvet, ett flott kjøkken med integrerte hvitevarer, ett stort og flott bad, masse garderobeplass i gangen samt ett stort soverom som med en skillevegg kan gjøres om til to separate rom.

Det er heisadkomst til leiligheten samt porttelefon.

Det medfølger også en bod på fellesarealet. Denne er lokalisert under den flotte takterrassen som er felles for alle beboerne.

Dette er leiligheten for deg som ønsker å bo i en tøff og ny leilighet i Tønsberg sentrum med det urbane liv rett utenfor døren.

Velkommen til visning!











Beliggenhet

I Storgaten 15 bor du midt i bykjernen av Norges eldste by! Sørbyen består i stor grad av eldre, ærverdig trehusbebyggelse fra århundreskiftet, og særlige mer sentralt kan du neppe bo i byen!

Her har du alt byen har å by på av servicetilbud nærmest rett utenfor døren. Kafeer og spisesteder ligger på rekke og rad og det er kun et par minutter å spasere til "Brygga" med restauranter/serveringssteder, kino og båthavn. Tønsberg bibliotek ligger ca. 50 meter fra Storgaten 15. Farmandstredet, Vestfolds største kjøpesenter, ligger noen hundre meter unna og det er kort gangavstand til Tønsberg jernbanestasjon samt rutebilstasjonen for deg som pendler.

Kort vei også byens parker og rekreasjonsområder. Gunnarsbøparken, Slottsfjellparken, en rekke lekeplasser og balløkker i umiddelbar nærhet. Kort gangavstand også til Tønsberg svømmehall. Velkommen til en supersentral og hyggelig beliggenhet!

Storgaten 15B

Nabolaget Gunnarsbø - vurdert av 28 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Nedre Langgate Linje N01, N02, N113, N116, N130	3 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	11 min ⚡ 0.9 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Tiræleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	6 min ⚡ 2.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	9 min ⚡ 0.7 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min ⚡ 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Munkegaten 3	2 min ⚡
🚗 Oseberg P-hus, Tønsberg	3 min ⚡

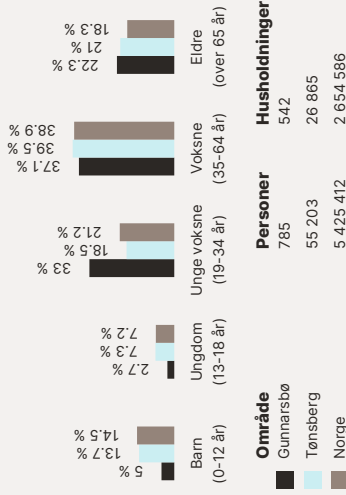
Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Aldersfordeling



Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	10 min ⚡ 0.8 km
Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	12 min ⚡ 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Foyn Søndagsåpent	3 min ⚡ 0.3 km
Rema 1000 Oseberg Post i butikk, PostNord	5 min ⚡ 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

🏠 Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

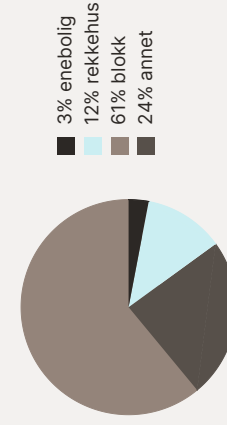
🚌 Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 73/100

Sport

🏐 Gunnarsbøparken sandvolleyball... Sandvolleyball	4 min ⚡ 0.4 km
🏐 Stoltenberggate Balløkke Ballspill	6 min ⚡ 0.5 km
🏊 Spent Tønsberg	8 min ⚡
🏊 WellnessClub Tønsberg	8 min ⚡

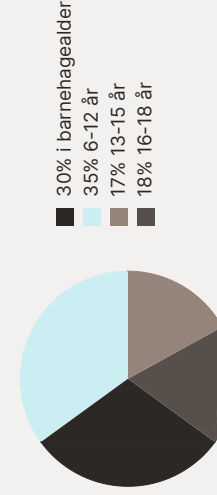
Boligmasse



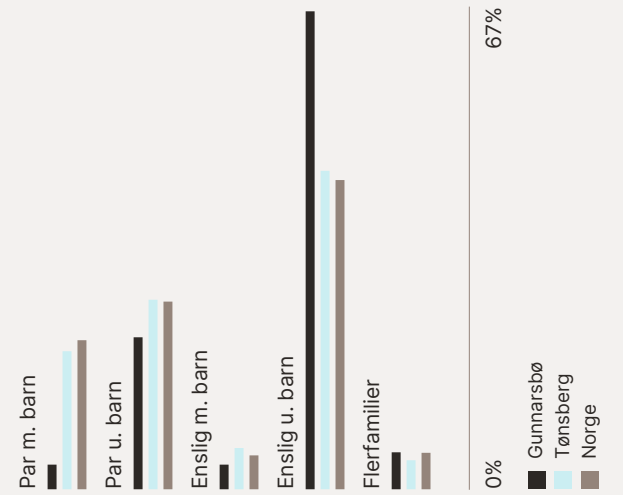
Varer/Tjenester

🏪 Foyr Senteret	4 min ⚡
🏪 Apotek 1 Løven Tønsberg	4 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



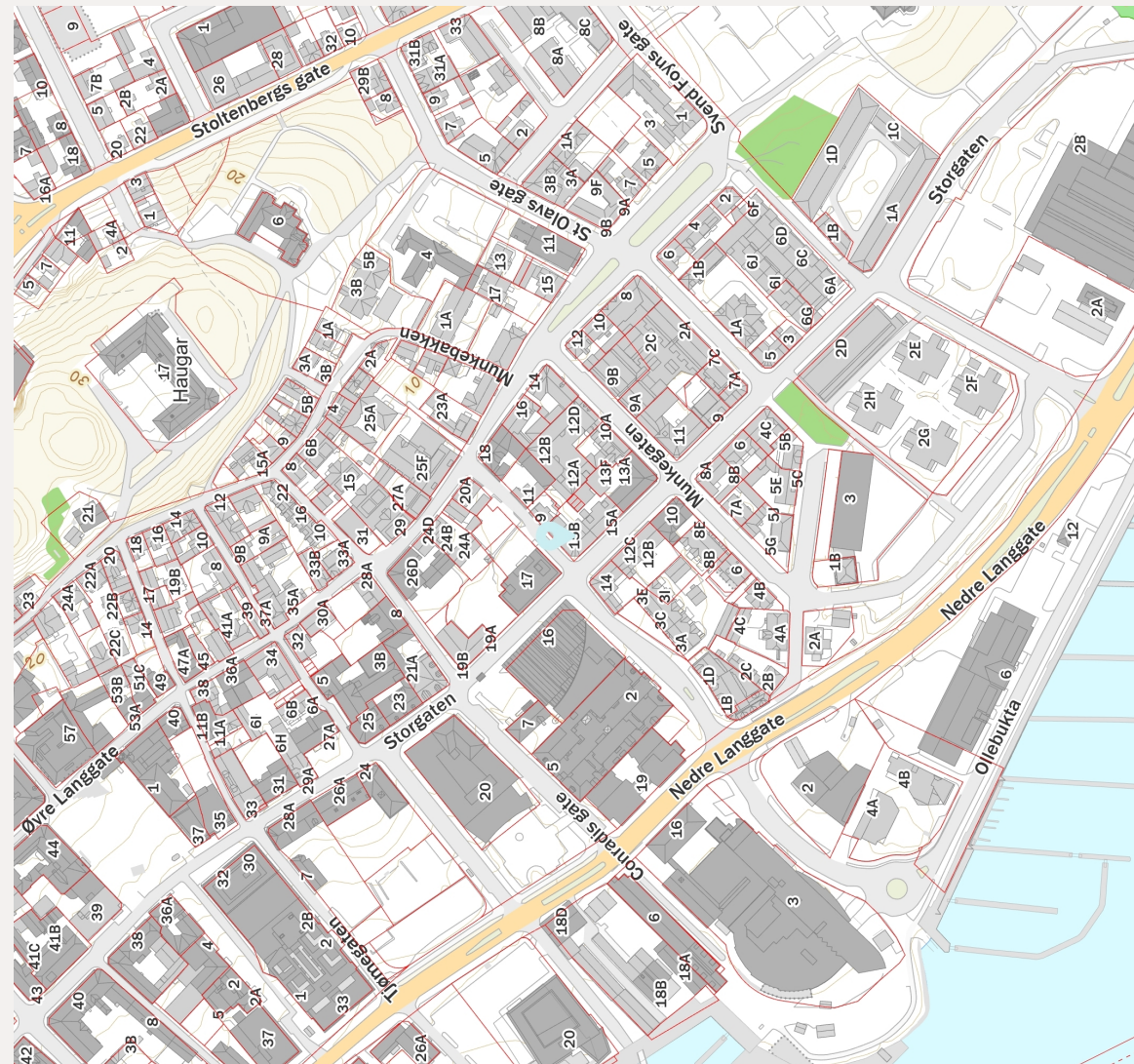
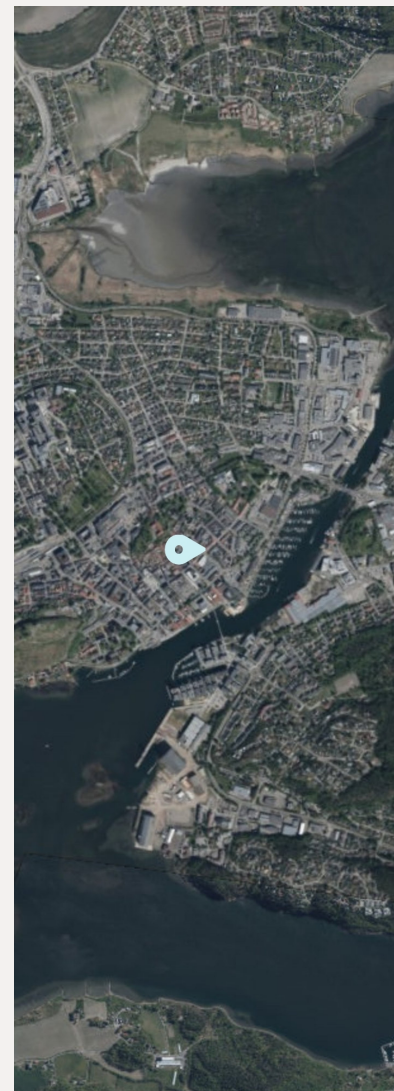
Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	21%
Ikke gift	57%
Separert	17%
Enke/Enkemann	4%

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og 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

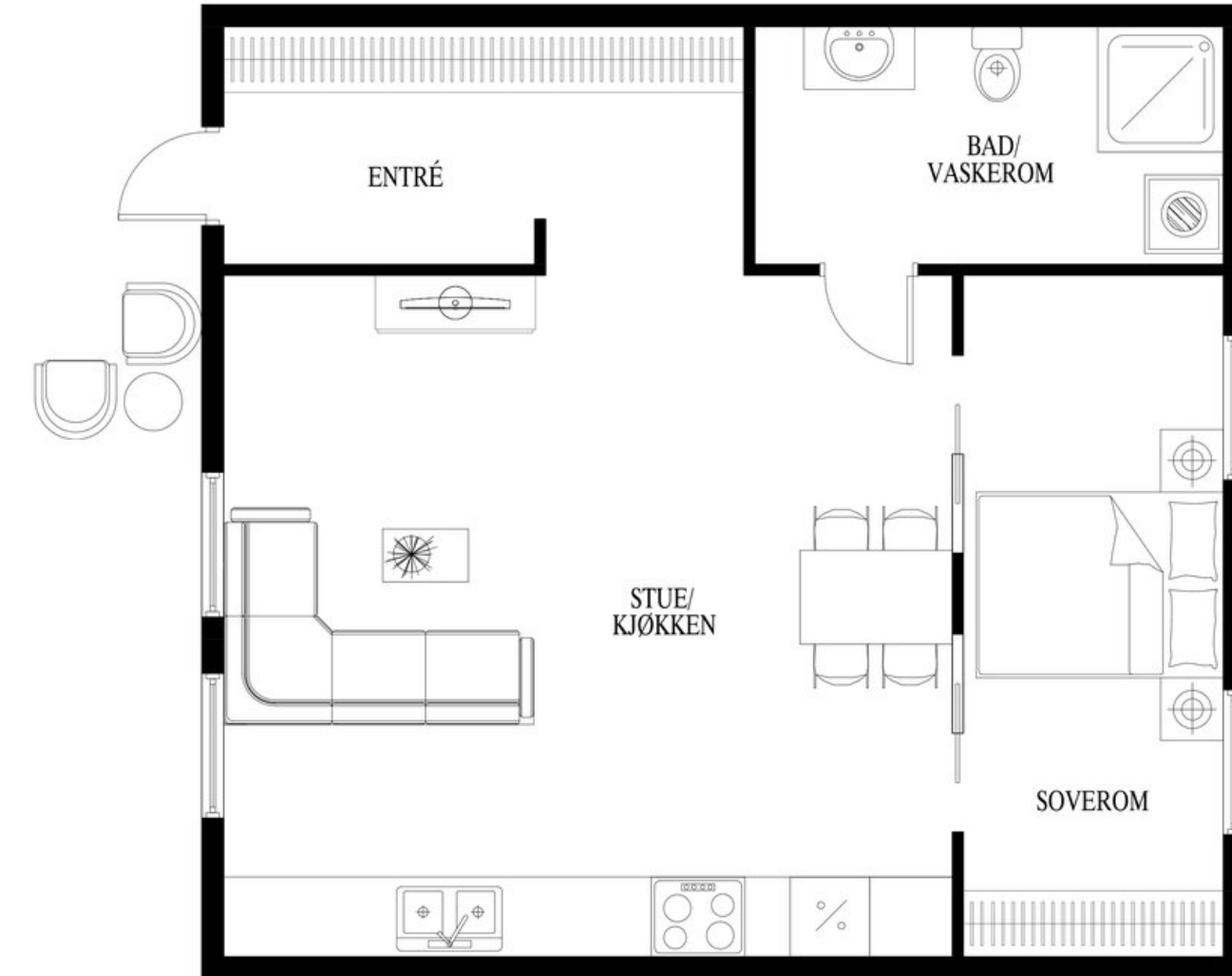
Leiligheten ligger i 2. etasje og har adkomst via heis eller trapp.
Rominnvidlingen er som følger:

Stor gang med skyvedørsgarderobe. Åpen stue/kjøkken-løsning, stort bad med opplegg for vaskemaskin, wc og dusjhjørne. Romslig soverom med to dører og to store vinduer. En skillevegg vil gjøre dette til to separate rom.

Det er plass til ett lite kafe-møblement rett på utsiden av inngangsdøren.
Medfølgende bod i fellesanlegg under takterrassen.
Selve takterrassen er en fantastisk uteplass som er lett å trives på.

BRA 50,0 m²

BRA-I 50,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 50,0 m²

- BRA-i: 50,0 m²

2. etasje:

BRA-i: 50 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Boden var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og er derfor ikke tilstandsvurdert. I tidligere salgsoppgave fra 2019 er det opplyst at utvendig bod har et areal på ca. 2 m². Arealet er ikke kontrollmålt i forbindelse med denne rapporten.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 19.03.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Parkering etter områdets bestemmelser. Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten. Kommunal parkeringsplass kan leies.

Tønsberg Parkering tilbyr beboerparkeringskort i Tønsberg sentrum. Beboerkortet gir rett til bruk av en 1 parkeringsplass. Prisen for et beboerparkeringskort er p.t. 2 532,- kr/halvår. Følgende kriterier må oppfylles for å kunne få tildelt et beboerparkeringskort: Kjøretøyet må eies av beboer i Tønsberg sentrum, beboer må ha folkeregistrert adresse i Tønsberg sentrum samt av beboer ikke kan inneha parkeringsplass på egen grunn eller i garasje.

Se Tønsberg kommunes hjemmesider for oversikt over hvilke parkeringsplasser beboerparkeringskortet gjelder for.

Byggemåte

Boligen fremstår i hovedsak med normal tilstand ut fra alder og byggeår, med gjennomgående standard fra oppføringstidspunktet. Det er registrert enkelte forhold som avviker fra forventet tilstand, herunder bruksslitasje på parkettgulv og skader på kjøkkeninnredning. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og uten vesentlig betydning for funksjon. For øvrig er det ikke avdekket forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold.

Utvendig

Utvendige bygningsdeler fremstår med normal tilstand. Det er registrert mindre avvik med ytterdøren som anbefales justert.

Innvendig

Innvendige bygningsdeler fremstår med normal tilstand ut fra alder og byggeår. Det er registrert enkelte overflatemessige avvik av estetisk karakter. For øvrig ingen forhold utover normalt vedlikeholdsbehov.

Våtrom

Våtrommet fremstår med normal tilstand ut fra alder og byggeår, og det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Kjøkken

Kjøkkenet fremstår med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte overflatemessige avvik av estetisk karakter.

Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og byggeår. Anleggene er i hovedsak tilknyttet felles løsninger i sameiet. Det er ikke registrert avvik utover det som kan forventes.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningsskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Overflater.
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 25.03.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 708,00 kvm. Felles stor takterrasse hvor solen kan nytes og roen kan senke seg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 10.10.2016. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Oppvarming / energiforbruk

Leiligheten har vannbåren varme i alle oppholdsrom med unntak av badegulvet.

Energikarakter: B - Grønn

Energiforbruk foregående år var kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 350 000,-

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

83 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 444 790,- 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. 2 968,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/bredbånd, a-konto fjernvarme, felles bygningsforsikring, div. honorarer, vedlikehold av fellesareal samt 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. 14 970,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd. Alarm 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.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 5 891,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 901 903,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 607 610,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Sameiet

Sameiet Storgaten 15, Orgnr: 916 856 172
Forretningsfører: Heimtun Regnskap & Rådgivning AS
Styreleder: Hanna Myre Kaupang

Sameiet består av 15 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 25/493.

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.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring AS med politenr. 8592424.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser: Driftsinntekter kr. 481 994,- Driftskostnader kr. 512 501,- Årsresultat kr. - 30 507,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Selger opplyser at det må påregnes deltagelse på dugnad 1 gang per år.

Dyrehold

I henhold til sameiets husordensregler skal det søkes styret før anskaffelse av husdyr.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, fortau, bevaring kulturmiljø, båndlegging etter lov om kulturminner samt angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål med plannavn "Storgaten 15", vedtatt 04.09.2013 med planID 20120066. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, båndlegging etter lov om kulturminner, forhold som skal avklares og belyses, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø, veg - nåværende samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- Haugartunnelen fra Slagenveien til Nedre Langgate, vedtatt 23.04.2014 med planID 00109
- Sørbyen, vedtatt 07.12.2016 med planID 00114

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 bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse 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:

Seksjonering, tinglyst 29.01.2016, dagboknr. 82782.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter.

Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

Bevaringsverdig

Eiendommen ligger i et område som iht. til Kulturminneloven er automatisk fredet, under kategori "Arkeologisk lokalitet".

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lampe på soverom.

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

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Budgivning

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 bruksllitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Eier er Marta Regina Labuzek.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Storgaten 15B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1002, bnr. 260, snr. 10 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 25/493.

Vårt oppdragsnummer er 28260073.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt kr. 31 500,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. 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 Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
18.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Storgaten 15B, 3126 TØNSBERG

16 Mar 2026



Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgaten 15B	Storgaten 15B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

13 måneder

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

Informasjon om selger

Selger

Labuzek, Marta Regina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

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 nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Meest sannsynlig leverer felleskostnader

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

Egenerklærings skjema

Name: **Marta Regina Labuzek** Date: **2026-03-16**

Identification: **Marta Regina Labuzek**

Egenerklærings skjema

Signed by:
Marta Regina Labuzek 16/03-2026 18:14:05 BankID OIDC High

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storgaten 15b, 3126 TØNSBERG TØNSBERG kommune
gnr. 1002, bnr. 260, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 Rapportdato: 25.03.2026 Oppdragsnr.: 21239-1026 Referansenummer: DU7806
Foretak: Solheim Bygg & Taksering



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån. Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Kenneth Solheim
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@byggogtaksering.no
920 11 202



Oppdragsnr.: 21239-1026

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 2 av 17

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 fuktspik.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSKAKKYNDIGE 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 også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannrelatert og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos IVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 IVerdi (<https://verdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

0

Tiltak under kr 20 000

10

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

100

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

1000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

10000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak med normal tilstand ut fra alder og byggeår, med gjennomgående standard fra oppføringsstidspunktet.

Det er registrert enkelte forhold som avviker fra forventet tilstand, herunder brukslitasje på parkettgulv og skader på kjøkkeninnredning. Forholdene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og uten vesentlig betydning for funksjon. For øvrig er det ikke avdekket forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak utover normalt vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

Utvendige bygningsdeler fremstår med normal tilstand. Det er registrert mindre avvik med ytterdøren som anbefales justert.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendige bygningsdeler fremstår med normal tilstand ut fra alder og byggeår. Det er registrert enkelte overflatemessige avvik av estetisk karakter. For øvrig ingen forhold utover normalt vedlikeholdsbehov.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Våtrommet fremstår med normal tilstand ut fra alder og byggeår, og det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet fremstår med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte overflatemessige avvik av estetisk karakter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og byggeår. Anleggene er i hovedsak tilknyttet felles løsninger i sameiet. Det er ikke registrert avvik utover det som kan forventes.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

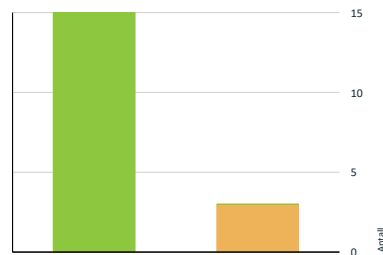
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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.

Boligbygg med flere boenheter

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Leiligheten ligger i et bygg oppført i 2016, som er sammenkoblet med en eldre bygningsdel fra ca. 1870. Leiligheten fremstår med konstruksjoner og materialvalg fra byggeåret.

Utførelse og tekniske løsninger er i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Leiligheten er en del av et sameie. Tilstandsvurderingen omfatter den aktuelle boenheten samt bygningsdeler som naturlig betjener denne. Felles konstruksjoner og installasjoner er kun vurdert i den grad de var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vedlikehold
I eierseksjonsameier har seksjonseier vedlikeholdsansvar for egen bruksenhet, mens sameiet har vedlikeholdsansvar for bygningens felles konstruksjoner, utvendige bygningsdeler og felles installasjoner. Ansvarsfordelingen kan være nærmere regulert i sameiets vedtekter.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass mot bakgården og 3-lags glass mot vei.

1 TO 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av stål med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad tar i karm i øvre del, noe som medfører redusert funksjon. Forholdet gir tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av dør for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

INNVEDIG

1 TO 2 Overflater

Beskrivelse

Vegger er utført med sparklet og malt gips, og himlinger med malte hulldekker. Gulv i oppholdsrom og soverom er belagt med parkett og har slette fotlister. Badet har flislagte gulv- og veggoverflater. Innvendige dører er av formpresset type med slett dørblad, samt karm og listverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal tilstand ut fra alder og bruk. Parkettgulv fra 2016 har imidlertid brukslitasje i form av riper og merker i overflaten, og fremstår noe mer slitt enn det som er normalt ut fra alder. Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter og påvirker ikke gulvets funksjon. Dette medfører at samlet tilstandsgrad for bygningsdelen settes til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere overflatebehandling ved sliping eller utskifting av parkett ved behov.



1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er utført med lettbetongelementer med parkett som overflate.

Det er utført stikkprøvemåling av gulvhøyder i kjøkken- og stueområdet. Det ble målt et samlet høydeavvik på ca. 7 mm gjennom rommene. Ved måling over 2 meter ble det registrert avvik på ca. 2–3 mm.

Målingene ligger innenfor det som anses som normale toleranser for bolig. Forholdet er vurdert til TG1. Målingene er utført som stikkprøvekontroll og gir ikke en fullstendig kartlegging av hele gulvflaten.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig dør er utført med malte trekarm-er og slett, malt dørblad. Døren fremstår med normal alders- og brukslitasje i form av mindre merker og overflateslitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er utført med flislagte gulv og veggoverflater. Det er forutsatt smøremembran som tettesjikt, sluket er av plast. Badet er oppført i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet.

Badet er oppført i henhold til TEK10, som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har dusjone. Det er målt tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og slukrist. Fallforholdene i dusjonen er kontrollert og vurderes å lede vann mot sluk som forutsatt.

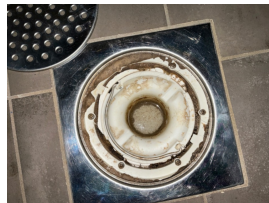
Det er ikke registrert motfall eller forhold som hindrer avrenning. På bakgrunn av målinger og visuell kontroll vurderes fallforholdene som funksjonelle.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Dusjonen har sluk av plast, og smøremembran som tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjhjørne, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

boligen er tilknyttet ventilasjonsanlegg via felles sjakter i bygget. Anlegget betjener flere boenheter og er å anse som et fellesanlegg. Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige deler i leiligheten.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har malte rammefronter, laminat benkeplater, stekovn, induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på kjøkkenfronter og benkeplater utover normal slitasjegrad.

På bakgrunn av disse avvikene gis det tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadede kjøkkenfronter og benkeplater ved behov.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator på kjøkkenet er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget i Sameiet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning til leiligheten er etablert med rør-i-rør system, med fordelerskap plassert i veggen på badet. Videre fra skapet går vannrørene til sanitærutstyr på bad og kjøkken.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør av plast som er ført til vertikale rørsjakter videre ned i bygget. Avløpssystemet er utført slik at staking og rensing skjer via felles tilgjengelige punkter. Det er ikke registrert egen stakeluke i leiligheten.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk via samlers felles ventilasjonsagregater.

1 TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg som betjener bygget. Anlegget er et fellesanlegg i sameiet og leverer varme til oppvarming og/eller varmt tappevann. Oppvarming i boligen skjer via vannbåren varme i gulv.

Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige komponenter i leiligheten. Øvrige deler av anlegget, herunder sentral og fordelingsystem, er ikke vurdert.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann produseres fra sentralt varmtvannsberederanlegg for bygningen.

1 TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme i alle oppholdsrom med unntak av badegulvet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2016. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringskap med automatisk vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

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

Tilstandsrapport

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.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Leiligheten ble bygget i 2016, hele det elektriske anlegget ble da totalt rehabilitert.
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

Inntak og sikringskap

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



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

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


⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonspærre, dokumentasjon foreligger Det er ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet basert på visuelle observasjoner.

Boligen ligger ikke i ras eller skredutsatt område ifølge tilgjengelige farekart fra NVE. Det er ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet basert på visuelle observasjoner.

Bygninger på eiendommen

Bod	
	
Anvendelse Lagring	
Byggeår 2016	Kommentar Boden var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet. Bygningen er derfor ikke tilstandsvurdert og det foreligger ingen vurdering av tilstand eller vedlikeholdsbehov.
Standard	
Vedlikehold	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

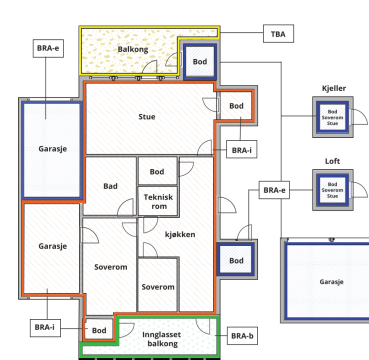
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et 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 oppnås av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet 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 møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeplass er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være opplyst. 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	50			50	
SUM	50				
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad, entré		

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

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
--------	----------------------------	-----------------------------	----------------------------

Kommentar

Boden var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet og er derfor ikke tilstandsvurdert. I tidligere salgsoppgave fra 2019 er det opplyst at utvendig bod har et areal på ca. 2 m². Arealet er ikke kontrollmålt i forbindelse med denne rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør
	Marta Labuszek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	260	0	10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Storgaten 15 B							
Hjemmelshaver Labuzek Marta Regina							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i Tønsberg sentrum med kort avstand til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, restauranter og offentlig kommunikasjon. Området er etablert og bymessig med nærhet til kollektivtransport, skoler og øvrige fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Inngang til leiligheten skjer via felles adkomstareal.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt	
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei	

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel). 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.

•Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prismintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadsstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømning, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndigets kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal sjekke eller eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligjeper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsenivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

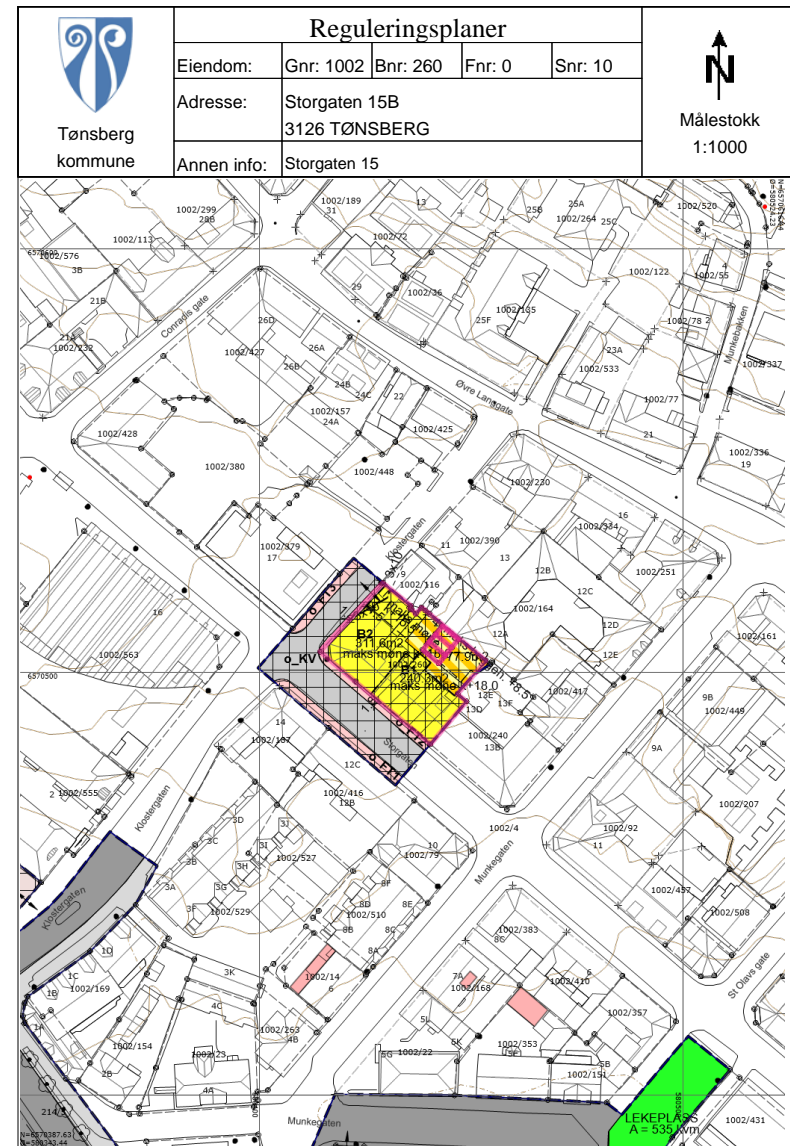
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

Rapporten omfatter kun den aktuelle bruksenheten (leiligheten) med tilhørende bod. Bygningens fellesarealer, konstruksjoner og tekniske installasjoner som tiligger sameiet er ikke undersøkt utover det som er synlig fra leiligheten eller naturlig hører til denne.

Vurderinger av bygningsmessige forhold er basert på visuelle observasjoner uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av hulltaking i tiliggende vegg mot våtrom. Skjulte konstruksjoner, rørforinger, elektriske installasjoner og tekniske føringer som ikke er synlige, er ikke kontrollert.

Opplysninger om bygget, tekniske løsninger og utførelse er basert på byggeår, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Rapporten omfatter ikke vurdering av sameiets vedlikeholdstilstand, vedtekter eller fremtidige vedlikeholdsbehov for felles bygningsdeler.



03.03.2026 14:08:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Anslått grensepunkt		RpOmråde
	Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Gatelys (Lysarmaturt)
	Skap		Mast
	Bygningsavgrensning tiltak		Bygningslinje
	Takkant		Mønelinje
	Trapp intill bygg		Taksprang
	Annet vegareal avgrensning		Godkjente byggetiltak
	Husnummer med bokstav		Husnummer
	Kommunalveg gatenavn		Fylkesveg gatenavn
	RpBåndleggingGrense		RpAngittHensynGrense
	RpSikringGrense		RpFormålgrense
	Byggegrense		Regulert nytt tre
	Måle- og avstandslinje		Frisiktlinje
	Annen veggrunn		Gate m/fortau
	Bevaring kulturmiljø		Felles parkeringsplass
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Frisikt
	Fortau		Kjøreveg
	Høydekurve		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
			Gatetun
			Forsenkningskurve

03.03.2026 14:08:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STORGATEN 15. PlanID 0704 20120066

§ 1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for oppføring av ny boligbebyggelse og etablere boliger i eksisterende bebyggelse. Planen skal sikre at ny bebyggelse tilpasser seg områdets trehusarkitektur. Fasaden langs Storgaten og Klostergaten skal tilpasse seg vindusrytme og eksteriør til Storgaten 15. Planen skal videre ivareta trafikksikkerhet og gode uteoppholdsarealer.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL 12-5 nr. 1)
Boligbebyggelse (lavblokk B1 og B2)
Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - uteoppholdsareal, lek, parkering, boder.

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)
Kjørevei (KV)
Fortau (FT1, FT2 og FT3)

§ 2.3 Hensynssoner (PBL §12-6)
Bevaring kulturmiljø (H570)
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Sikringsone - Frisikt (H140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering

Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålgrensen.

§ 3.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

- Bebyggelsens plassering med koteangivelse
- Eksisterende og planlagt terreng med koteangivelse
- Atkomster
- Fortau med kantstein mot gate, interne kjøre- og gangareal, parkeringsplasser og sykkelparkering
- Overvannshåndtering
- Areal for snøopplag
- Løsning for renovasjon i portrom
- Vegetasjon i gårdsrom
- Redegjørelse for materialbruk
- Innretninger for lek og opphold
- Universell utforming
- Gjerdet/skjermvegger
- Utforming av takterrasse over bod inkludert vegetasjon

Tønsberg kommune

Side 1

Bestemmelser

§ 3.3 Grunnforhold

Det stilles krav om geoteknisk plan for undersøkelse i henhold til temarapport fra Grunnteknikk datert 11.10.2012.

§ 3.4 Fjernvarme

Byggverk skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 3.5 Renovasjon

Renovasjon skal plasseres i portrom, og området skal gis en tiltalende utforming. Plasskrav i henhold til retningslinjer for avfallsselskap for Tønsberg skal følges.

§ 3.6 Parkeringsdekning

For boliger skal det opparbeides minimum 0,2 parkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

§ 3.7 Felles uteoppholdsareal for boliger

Krav til felles uteoppholdsareal for boliger er 10 m² per boenhet i tillegg til balkonger. Utforming skal være kvalitativt god og godkjennes gjennom utomhusplan.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Ny bebyggelse skal tilpasse seg områdets trehusarkitektur når det gjelder høyder, form, farge, volum og materialbruk.

§ 4.2 Boligbebyggelse – lavblokk (B1)

Eksisterende bygning i Storgaten 15 tillates ikke revet. Innenfor område B1 tillates 6 leiligheter. Maks. tillatt mønehøyde er kote + 18,00 og maks gesims kote +14,0. Bebyggelsen skal ha saltak. Maks. BRA skal ikke overstige 750 m².

§ 4.3 Boligbebyggelse – lavblokk (B2)

Innenfor område B2 tillates oppført lavblokk med 9 leiligheter. Mot Storgaten skal maks. mønehøyde ikke overstige kote +18,0. Maks gesimshøyde skal ikke overstige kote +14,0. Mot Klostergaten skal maks. mønehøyde ikke overstige kote +18,0. Maks gesimshøyde skal ikke overstige +16,0. Mot Klostergaten 9 skal bebyggelsen trappes ned som vist på plankartet med maks. mønehøyde kote +15,5.

Maks. BRA skal ikke overstige 1000m².

Nybygg skal være en trebygning, ha saltak og tilpasses eksteriør i Storgaten 15 og Klostergaten 9. Vindusrytmen og grunnmurshøyde skal harmonisere med de to nevnte nabobygningene. Franske balkonger tillates.

Hjørnemotivet skal utformes med særlige hensyn til at bygningen representerer det gamle trehusmiljøet i øst. Ved utforming av hjørnemotivet kan gesimshøyden fravikes.

Tønsberg kommune

Side 2

Bestemmelser

§ 4.4 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål-uteoppholdsareal, parkering, boder
 Garasjeanlegg/boder skal være felles for B1 og B2. Det skal etableres uteoppholdsareal og tillates lek på tak av garasjeanlegg/boder. Maks. byggehøyde for takterrasse settes til kote +8,5. Maks. BRA skal ikke overstige 100 m².

Gårdsrom er avsatt til uteopphold og som innkjørsel til garasjeanlegg. Gårdsrom skal være felles for B1 og B2. Uteoppholdsareal skal tilrettelegges for barn i alder 1-6 år med utstyr, benk, noe fast dekke og være beregnet for ulik lek hele året. Vegetasjon skal fremgå av utomhusplan. Materialbruk skal være i samsvar med bebyggelsens arkitektur.

**§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 5.1 Følgende arealer er offentlige:
 Kjørevei (KV)
 Fortau (FT1, FT2 og FT3)

§ 5.2 Fortau
 FT2 skal ha en bredde på minimum 1,4 m langs Klostergaten. Avgrensning av fortau og avslutning skal fullføres av utbygger.

**§ 6
HENSYNSSONER**

§ 6.1 Bevaring av kulturmiljø. Storgaten 15
 Bygningen skal bevares og tillates ikke revet. Fasadene ut mot Storgaten skal bevares i sin nåværende stil. Eldre bygningslementer og detaljer skal fortrinnsvis repareres framfor å byttes ut. Ev. utskiftings skal avklares med kommunen. Inn mot gårdsrommet tillates fasadeendringer såfremt disse tilpasses bygningen.

§ 6.2 Båndlegging etter lov om kulturminne. Automatisk fredet kulturminne
Middelalderbyen Tønsberg
 Hele planområdet er regulert til hensynssone pbl § 11-8 d) etter lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50 (klm) § 4 Automatisk fredet kulturminner, første ledd pkt. a.: Middelalderbyen Tønsberg.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminner og som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten tillatelse etter kulturminneloven.

For planområdet gjelder at alle inngrep i grunnen som skal gå dypere enn 0,4 m er søknadspliktige etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette kulturminnemyndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologiske undersøkelser belastes tiltakshaver.

§ 6.3 Sikringszone - Frisikt
 I frisiktzone skal det være frisikt på 0,5 m over terreng. Mindre justering av frisiktzone kan tilpasses eksisterende kvartalsstruktur.

**§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

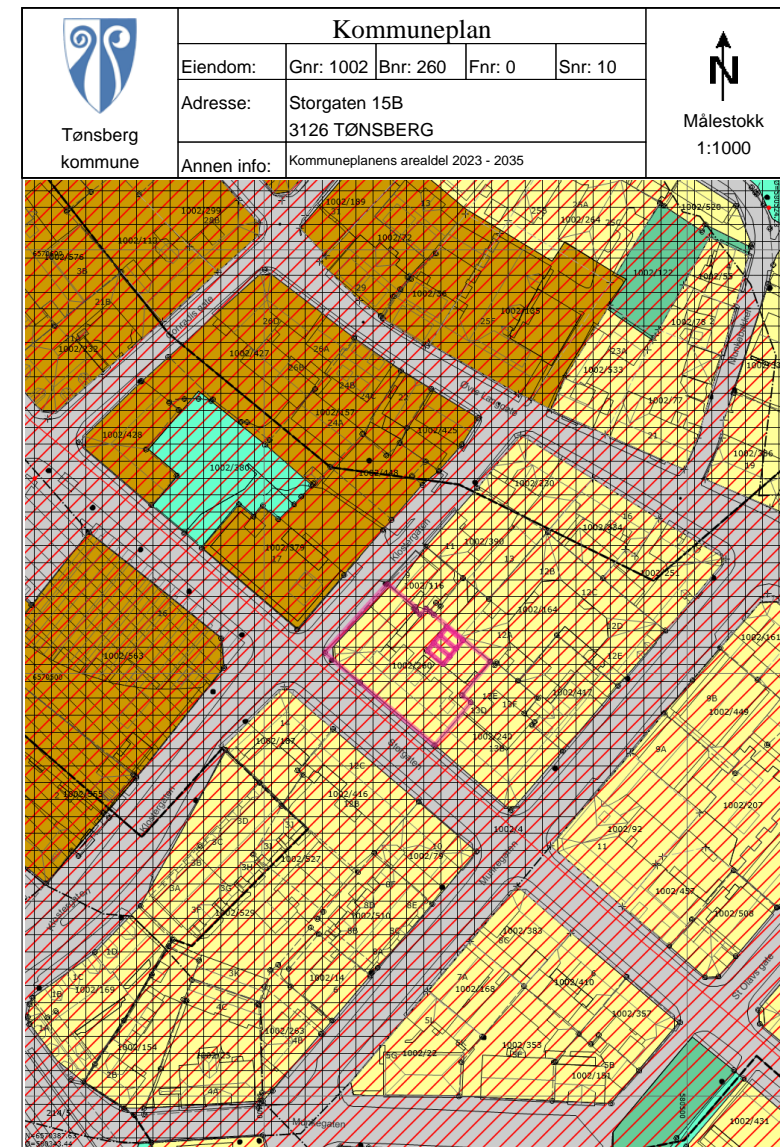
§ 7.1 Utomhusplan
 Før det gis rammetillatelse innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:200, jf. § 3.2.

§ 7.2 Opparbeidelse av utomhusanlegg
 Fortau FT2 med kantstein langs Klostergaten, utomhusanlegg og annen opparbeidning i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

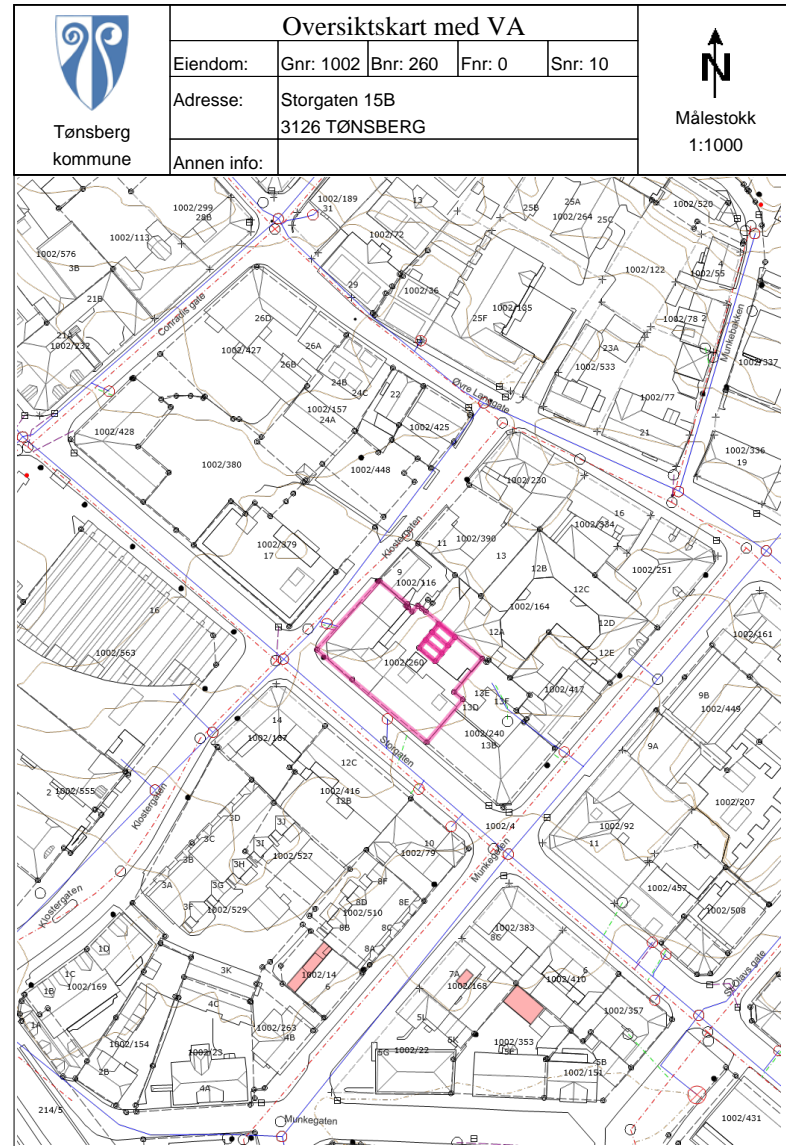
§ 7.3 Opprustning av offentlig friområde ved krysset Storgaten, St. Olavs gate og Munkegaten
 Friområdet skal rustes opp med lekeapparat, fallunderlag av gummieller, benk og beplantning i samsvar med godkjent utomhusplan og skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

Vedtatt i Tønsberg bystyre den 04.09.2013, sak: 087/13

Rita Regbo - Steinholt
 By- og arealplansjef



Tegnforklaring			
	Strandlinje sjø		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	MatrikelnummermedSnr.		Samferdsel
	Gatelys (Lysarmatur)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje
	Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for båndleggingsoner
	Grense for gjennomføringsoner		Grense for støysoner
	Ras- og skredfare		Omforming
	Sentrumsformål - Nåværende		Uteoppholdsareal - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Forsenkningskurve		Høydekurve
	Anslått eiendomsgrense		Matrikelnummer.
	Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Fylkesvegboкс
	Fylkesveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner
	Grense for gjennomføringsoner		Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
	Veg - Nåværende		KpOmråde gjeldende



03.03.2026 14:05:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring		
○ Brannventil	⊗ Hydrant	○ Kran
○ Kum - annen eier	○ Sandfangskum	☐ Sluk
~ Avløp felles	~ Overvannsledning	~ Spillvannsledning
~ Vannledning uten Vestfold vann	~ Nøyaktig eiendomsgrense	~ Anslått eiendomsgrense
⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.
MatrikelnummermedSnr.	• Samferdsel	• Gatelys (belysningspunkt)
• Gatelys (Lysarmatur)	● Mast	• Skap
~ Bygningsdelelinje	~ Bygningslinje	~ Bygningsavgrensning tiltak
~ Låvebru	~ Mønelinje	~ Takkant
~ Takoverbyggkant	~ Taksprang	~ Trapp inntill bygg
~ Veranda	~ Godkjente byggetiltak	~ Annet vegareal avgrensning
~ Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboaks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	~ Forskningskurve	~ Høydekurve

03.03.2026 14:05:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Erik Waage
Direkte telefon: 18/14099
Vår ref.: GBR - 1002/0260, GBR -
Arkiv: 1002/0118
Deres ref.: SØK

KOPI

Dato: 10.10.2016

KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER AS
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

Storgaten 15 A-E (tidligere Storgaten 15) - 1002/0260 og 1002/0118 - Nybygg Ferdigattest

Tiltakshaver: Storgaten 15 Lyngveien 24 31183118 Tønsberg
A/S
Søker: KRISTIANSEN Postboks 333 3101 TØNSBERG
& BERNHARDT Sentrum
ARKITEKTER
AS

Gbnr. : 1002/0260/III, 1002/118/III
UBA-sak : 178/14
Arkivsaknummer : 13/14382
Byggningsnummer : 300478748 og 300478763
Gjennomføringsplan : 15.09.2016, versjon 8
Arbeidets art : Nybygg
Tiltakets formål : Bolig

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

Eirik Waage
Eirik Waage
saksbehandler

Kopj til:
Live Kirkeby
Storgaten 15 A/S Lyngveien 24 31183 Tønsberg
118

Tibor Vari Saksbehandler
Geodata
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank:
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Alle 1 Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr. 950 611 839
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no

TØM SKJEMA

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til:
Tønsberg kommune
Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 TØNSBERG
Org Nr. 950811839

Begjæring om:
 oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
0704	Tønsberg	1002	260		

2 Hjemmelshaver		
Festeteller / Org. nr. (1/1/1 annen) ¹⁾	Navn	Idetall andel ²⁾
811108952	Storgaten 15 AS	100

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste											
Snr	Formål	Brak	Tilleggs-	Snr	Formål	Brak	Tilleggs-	Snr	Formål	Brak	Tilleggs-
	(teller) ⁴⁾	areal ⁵⁾	areal ⁵⁾		(teller) ⁴⁾	areal ⁵⁾	areal ⁵⁾		(teller) ⁴⁾	areal ⁵⁾	areal ⁵⁾
1	B	53	B	16				31			46
2	B	96	B	17				32			47
3	B	35	B	18				33			48
4	B	51	B	19				34			49
5	B	50	B	20				35			50
6	B	77	B	21				36			51
7	B	84	B	22				37			52
8	B	35	B	23				38			53
9	B	51	BG	24				39			54
10	B	50	B	25				40			55
11	B	44	B	26				41			56
12	B	46	B	27				42			57
13	B	106	B	28				43			58
14	B	112	BG	29				44			59
15	B	96	BG	30				45			60
SUM TELLERE 986											= NEVNER I SAMMELØSNINGEN 986

4 Supplerende tekst
Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal desuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

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

- 5.4 Vedlikeholdsplikten gjelder også andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke, det vil si dekke, innvendige delevegger og innvendige yttervegger på parkeringsplasser og innvendige vegger og gulv i boder.
- 5.5 Vedlikeholdsplikten omfatter dessuten innsiden av terrasser, herunder eventuelle sluk og avløp, gulv over støpt flate, samt vasking av glassrekkverk. Seksjonseieren må selv sørge for at eventuelle avløp og sluk holdes åpne for løv, is, snø og lignende på egne terrasser. Ved reisefravær utover 2 uker bør seksjonseieren påse at andre ivaretar tilsyn med eventuelle avløp og sluk i deres fravær, og informere styret om dette og hvem styret skal kontakte ved behov.
- 5.6 Seksjonseieren kan legge dekke over støpt flate på egen terrasse, så fremt dekket ikke strenger for tilgangen til eventuelle sluk og/eller hindrer drenering/avløp fra terrassen. Løst dekke (tre o.l.) skal legges med inspeksjonsluke til eventuelle sluk og slik at inspeksjon og spyling av underliggende støpt flate kan skje. Endring av terrassens eventuelle sluk eller avløpsløsning er ikke tillatt.
- 5.7 Ved legging av tett dekke (eks. fliser) må fallet på den støpte flate opprettholdes. Seksjonseieren er videre ansvarlig for at den preaksepterte høyde på minimum 10 cm mellom terrassegulv og terrassedørens terskel ("Avstandskravet"), opprettholdes for å hindre vanninntrenging og lekkasjer til underliggende bygningsmasse. Ved behov for bruk av rullestol ut på terrassen (universal utforming) må det anlegges rampe for at Avstandskravet skal ivaretas.
- 5.8 Legging av dekke skal foretas på en tidsmessig og håndverksmessig forsvarlig måte. Arbeidene skal utføres av kvalifisert, og om nødvendig autorisert, personell, og må skriftlig godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Søknaden til styret må inneholde plantegning som viser hvordan kravene i punkt 5.6 og 5.7 vil bli ivarettatt, opplyse om materialvalg, samt opplyse hvem som skal utføre arbeidet og når. Seksjonseieren plikter å tilrettelegge arbeidet på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller skade for øvrige sameiere, også jf. punkt 3.4
- 5.9 Utbygging av terrasser og levegger må godkjennes av sameiermøtet jf. punkt 11.4 a) og før arbeid kan omsøkes eller påbegynnes.
- 5.10 Seksjonseieren er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med påbudt brannvernustyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- 5.11 Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold og legging av eventuelt dekke på terrasse, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre seksjoner, eller ulempe for andre sameiere.
- 5.12 Skade og/eller følgeskade på fellesareal, egen og/eller andres seksjoner som skyldes en seksjonseier, hans husstand, ansatte eller andre som han har gitt tilgang til Eiendommen, må han erstatte eller utbedre uavhengig av om skaden skyldes uaktsomhet eller ikke (objektivt ansvar).
- 5.13 Styret har ansvar for brannsikring av fellesareal. Styret skal påse at den enkelte seksjonseier overholder de krav som stilles til brannsikring av seksjonene jf. punkt 5.10, og har rett og plikt til å foreta nødvendige brannforebyggende tiltak dersom seksjonseieren ikke har overholdt sine forpliktelser. Styret skal gi årlig tilgang til besiktigelse og tilsyn av alt påkrevd brannsikringsutstyr i seksjonene. Styret kan også kreve umiddelbar adgang til besiktigelse av en seksjon dersom dette er nødvendig av hensyn til brannsikring, vedlikehold av sameiets anliggende eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge øvrige forhold som er i strid med vedtektene.

3/9

- 5.14 Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som, hele bygningskroppen med tak, inntil støpt flate på terrassegulv, rekkverk og beslag, vegger, heis, trapperom, ganger, felles takterrasse, uteoppholdsareal, teknisk rom, søppelrom, rør og ledninger, er sameiets ansvar. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt én eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Vedlikehold av ytre del av vinduer, samt utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene er sameiets ansvar. Vedlikeholdskostnadene utgjør felleskostnader og skal fordeles som regulert i punkt 6.
- 6 FELLESKOSTNADER**
- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved Eiendommen som ikke gjelder den enkelte seksjon, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.
- 6.2 Felleskostnader som gjelder bygningsmassen med fellesarealer i Nybygget og Bygården, skal dekkes av hhv. seksjonene i Nybygget og Bygården. Heisen betjener kun Nybygget, og kostnadene ved denne skal dekkes alene av seksjonene i Nybygget.
- 6.3 Kostnader forbundet med felles tekniske installasjoner, port og utgangsdør i Nybygget, samt fellesarealer i bakgården dekkes av samtlige seksjoner.
- 6.4 Felleskostnader angitt i punkt 6.2 og 6.3 fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.
- 6.5 Felleskostnader for TV og internett/bredbånd, forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer fordeles likt mellom samtlige seksjonseiere.
- 6.6 Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.
- 6.7 Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.
- 6.8 Hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk, eller annen kostnadsfordeling gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonene det gjelder, kan felleskostnadene fordeles på slikt grunnlag.
- 6.9 Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.
- 6.10 For seksjonseierens ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.
- 7 LOVBESTEMT PANTERETT**
- 7.1 De andre seksjonene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et

4/9

beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 SAMEIERMØTET

- 8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 8.2 Alle seksjonseiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon, styremedlemmer og leiere av seksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
- 8.3 Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
- 8.4 Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
- 8.5 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
- 9 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE**
- 9.1 Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
- 9.2 Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9.3 Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- 9.4 Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.
- 9.5 Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

- 10.1 På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

5/9

- (a) Konstituering.
 (b) Styrets årsberetning.
 (c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
 (d) Orientering om innværende års budsjett.
 (e) Valg av styre og styreleder.
 (f) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11 LEDELSE AV SAMEIERMØTE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

- 11.1 Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- 11.2 Flertallet i sameiermøtet regnes etter avgitte stemmer med én stemme per seksjon.
- 11.3 Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
- 11.4 Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:
- (g) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bygningsmassen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
 (h) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 (i) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 (j) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
 (k) Samtykke til endring av formål for seksjoner, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
 (l) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- 11.5 Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.
- 11.6 Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12 STYRET

- 12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer. Ett medlem må være en seksjonseier fra Nybygget og ett medlem må være seksjonseier i Bygården. Styrets leder velges særskilt.
- 12.2 Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet besluttes i forbindelse med valget.

6/9

- 12.3 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i sameiermøtet.
- 12.4 Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.
- 12.5 Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
- 12.6 I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.
- 12.7 Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 12.8 Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 12.9 Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
- 13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**
- 13.1 Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.
- 13.2 Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 14 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**
- 14.1 Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser/annen solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av sameiermøtet.
- 14.2 Tilbygg/påbygg og andre endringer av bygningsmassen som etter vedtektenes punkt 5.6 og 5.9 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggesøknad/melding kan sendes.

7/9

15 SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

- 15.1 Ved skader som skyldes en seksjonseier, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseieren og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en seksjon. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til, jf. også punkt 5.12.
- 15.2 Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

16 MISLIGHOLD

- 16.1 Hvis en Seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.
- 16.2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17 FRAVIKELSE

- 17.1 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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

18 MINDRETALLSVERN

- 18.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

19 FORRETNINGSFØRER

- 19.1 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

20 REVISJON OG REGNSKAP

- 20.1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiermøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør eventuelt inntil ny revisor velges.

8/9

21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

- 21.1 Endringer i vedtektene kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.


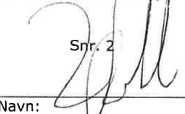

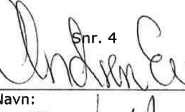
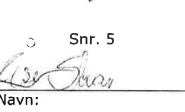
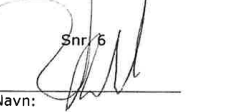

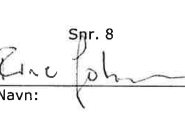
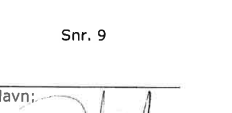
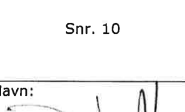
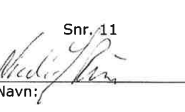
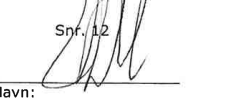

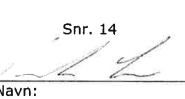
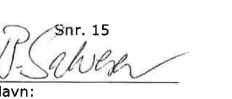
22 KORRESPONDANSE

- 22.1 All korrespondanse og innkalling til møter, herunder sameiermøter kan skje skriftlig per mail.

23 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

- 23.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997, nr. 31.

Herved gis tilslutning til ovennevnte vedtekter vedtatt på sameiermøte 1. februar 2016:

Snr. 1  Navn: _____	Snr. 2  Navn: _____	Snr. 3  Navn: _____
Snr. 4  Navn: _____	Snr. 5  Navn: _____	Snr. 6  Navn: _____
Snr. 7  Navn: _____	Snr. 8  Navn: _____	Snr. 9  Navn: _____
Snr. 10  Navn: _____	Snr. 11  Navn: _____	Snr. 12  Navn: _____
Snr. 13  Navn: _____	Snr. 14  Navn: _____	Snr. 15  Navn: _____

9/9

HUSORDENSREGLER SAMEIET STORGATEN 15

Høringsrunde februar 2016 og fastsatt av styret 27.2.2016

Bygningene

Fasadene ønskes bevart i sin opprinnelige form så langt det er mulig. Uten styrets samtykke

er det ikke tillatt å montere noe på ytterveggene, ref. vedtektenes pkt. x, siste ledd. Dette gjelder bl.a:

- utvendige persienner
- parabolantenner og annet teknisk utstyr
- skilt (f.eks. ved inngangsdører til trapperom, parkeringskjellere o.a.)

Innvendig fellesareal

Det er ikke tillatt å henge opp bilder eller annen utsmykning, oppslag med mer i trapperom, heis og andre fellesarealer.

Utvendig fellesareal

Det er ikke tillatt å beplante, sette opp lekeapparater, sandkasser, utemøbler med mer i Fellesarealene (utenom felles takterrasse, møbler vil da brukes av alle). Alle plikter å bidra til å holde fellesarealene ryddige til enhver tid.

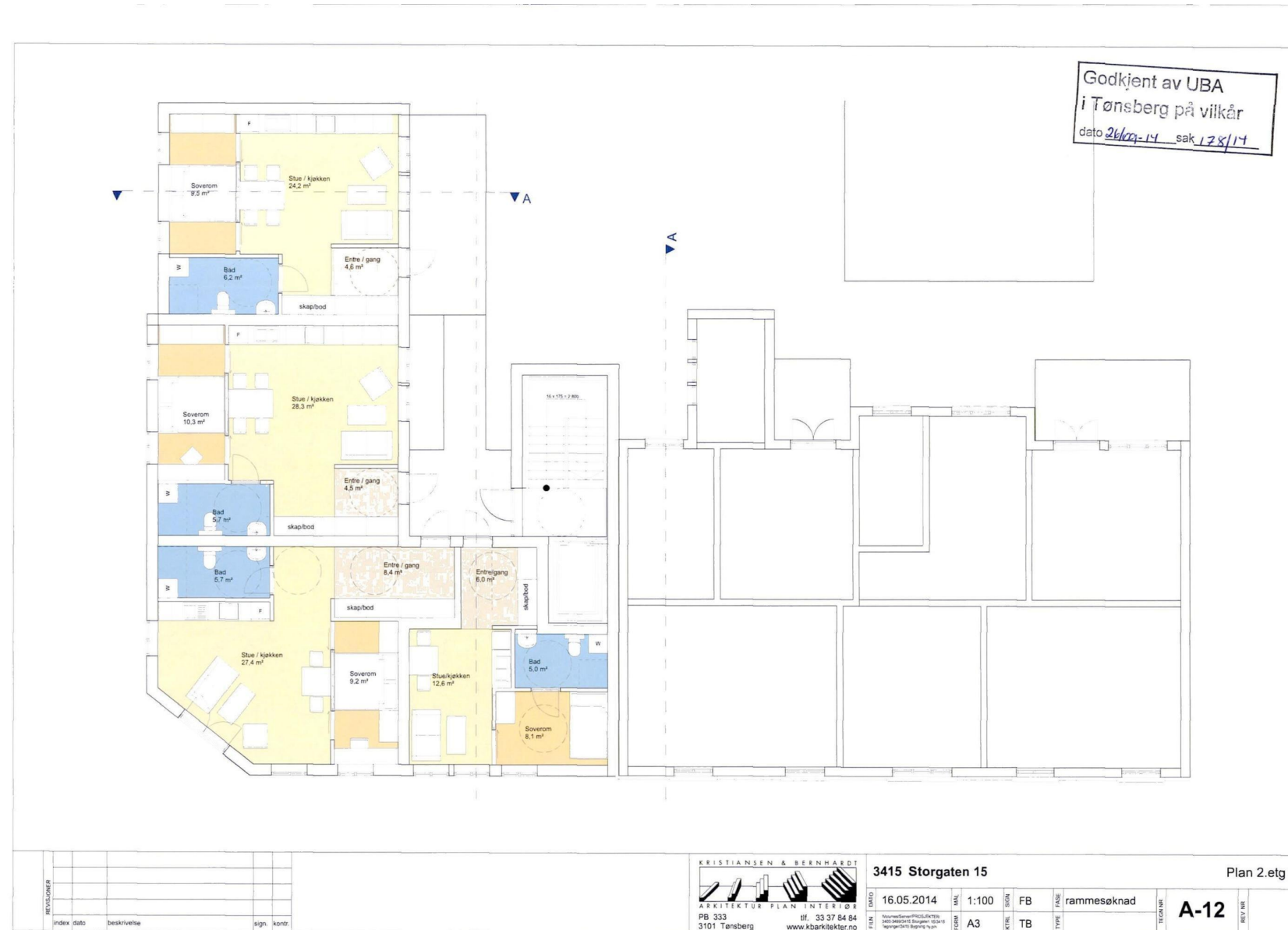
Det henstilles det til eierne om også å utvise varsomhet ved beplantning på terrasser/balkonger.

Terrasser/balkonger

For solavskjerming bør det tilstrebes enhetlige løsninger i størst mulig grad. For markiser gjelder dette både materialbruk og markiseduk. Det henstilles til eierne om å velge nøytrale farger - fortrinnsvis innenfor gråtoneskalaen. Markisedukens kanter/skjørt bør være rette.

Opphold på og bruk av terrasser/balkonger skal i størst mulig grad ta hensyn til naboer. Bruk av utegrill bør skjermes best mulig.

Støy



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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Eiendom Norge



Norsk takst



Norges Eiendomsmeielforbund



Eiendom Norge

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
 No-sektakt.no
 NEF.no
 Forbrukerradet.no
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
 versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig 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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 26.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no