# Gullringen 7

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

**innhold**


04

Nøkkelinformasjon/Megler

---

06

Velkommen til Gullringen 7

---

32

Beliggenhet

---

41

Eiendommen

---

50

Tekniske dokumenter

---

## Gullringen 7

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 250 000 |
| Omkostninger | 177 240 |
| Totalpris | 6 427 240 |
| Bruksareal | 157,0 m² |
| BRA-I | 130,0 m² |
| BRA-E | 27,0 m² |
| TBA | 35,0 |
| Soverom | 4 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 598 m² |
| Byggeår | 1991 |

# Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





**Velkommen til**

# Gullringen 7

Velkommen til solrike, rolige og svært attraktive Gullringen 7. Her bor du særdeles barnevennlig og fint til med kort gangavstand til det meste i hverdagen, samt at barnehage ligger rett borte i gaten.
Eiendommen har sol fra tidlig morgen til kveld, og oppleves som meget innbydende!

Kort fortalt:
- Eneboligen er omfattende oppgradert og svært godt vedlikeholdt gjennom alle år
- Kjøkken fra 2020
- Bad i 2.etg fra 2020 og 1.etg fra 2014
- 4 soverom
- El-anlegg er i stor grad av nyere dato
- Tilbygget stue i 2012
- Ny innvendig trapp i 2020
- Utført oppussing i de fleste rom i de senere år
- Innredet garasje til bod/stue/gjesterom (ikke omsøkt)
- Nydelig opparbeidet hagetomt med svært lettstelte forhold!
- m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!
















































Harry Potter



















# Beliggenhet

Velkommen til eiendom med en fantastisk beliggenhet på populære Nordre Eik/Robergrønningen. Meget barnevennlig, familievennlig og hyggelig boligområde med kort gangavstand til særlig barnehage, samt turstier/lysløype like ved.
Eiendommen ligger svært rolig til i en "sløyfevei" uten gjennomgangstrafikk og svært rolige forhold. Her er det mye sol fra morgen til kveld!

Eiendommen er beliggende i et rolig og etablert boligfelt med lekeplass og akebakke i nærmiljøet. Kort vei til barne-, ungdoms- og videregående skole, Wang skole og barnehager. Det er etablert gangvei til Eiktoppen hvor man finner blant annet Meny, frisør, apotek, tannlege og spisested samt flere andre tilbud.

I nabolaget finnes flere flotte idrettsanlegg med gode idrettsmiljøer. For øvrig kort vei til flotte tur- og friluftsområder med flotte lysløyper og oppkjørte skiløyper på snørike vinterdager, også ideelt for løping og sykling. Ellers kan vi nevne god busskommunikasjon med Tønsberg sentrum hvor alt av sentrumsfasiliteter er å finne. Enkel adkomst til E-18 og Torp Sandefjord lufthavn.

## Gullringen 7

Nabolaget Robergrønningen - vurdert av 67 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Robergrønningen<br>Linje 113A, 113B | 4 min<br>0.3 km |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 10 min<br>4.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 25 min |

### Skoler

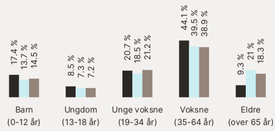
| | |
|---|---|
| Eik skole (1-7 kl.)<br>436 elever, 21 klasser | 22 min<br>2 km |
| Granly skole (1-10 kl.)<br>180 elever, 18 klasser | 5 min<br>2.2 km |
| Byskogen skole (1-10 kl.)<br>552 elever, 36 klasser | 9 min<br>3.7 km |
| Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.)<br>291 elever, 15 klasser | 11 min<br>1 km |
| WANG Tønsberg (8-10 kl.)<br>186 elever, 7 klasser | 5 min<br>2.1 km |
| Wang Toppidrett Tønsberg | 22 min |
| Greveskogen videregående skole<br>1016 elever | 7 min<br>2.9 km |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Robergrønningen | 1 262 | 527 |
| Tønsberg | 55 203 | 26 865 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Løkebergstua barnehage (0-5 år)<br>69 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Klokkeråsen barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 16 min<br>1.5 km |
| Kongseik barnehage (1-5 år)<br>83 barn | 19 min<br>1.6 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Meny Eiktoppen<br>PostNord | 22 min<br>2 km |
| Rema 1000 Eik<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>2.4 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. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Gateparkering
Lett 86/100

### Sport

| | |
|---|---|
| Robergrønningen Balløkke<br>Ballspill | 5 min<br>0.5 km |
| Kongseik ungdomskoleanlegg<br>Ballspill, fotball, sandvolley | 11 min<br>1 km |
| Family Sports Club Tønsberg | 7 min |
| Sporty24 Tønsberg | 8 min |

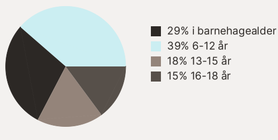
### Boligmasse



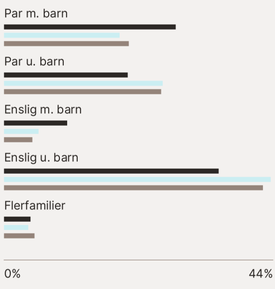

### Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Farmandstredet | 10 min |
| Apotek 1 Eik | 5 min |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



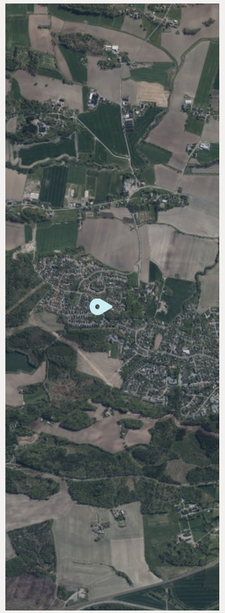

### Familiesammensetning

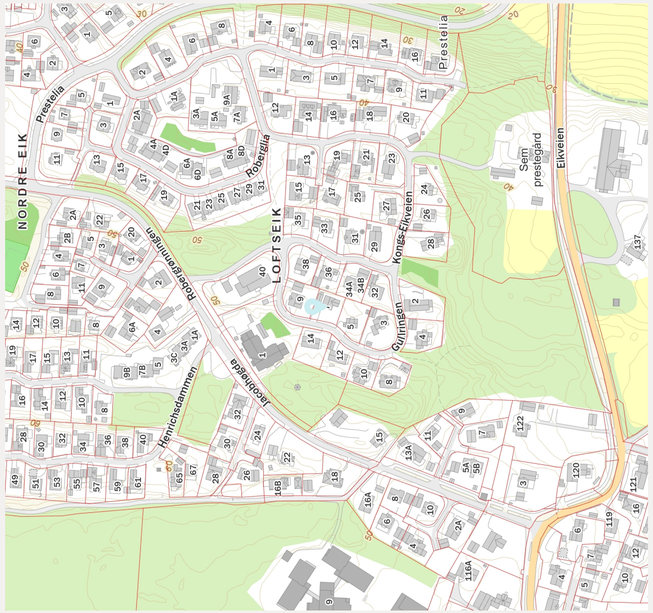



### Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 32% | 33% |
| Ikke gift | 57% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 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 utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan maskinene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020







# Innhold

Enebolig inneholder:
1. etasje: Hall med trapp, bad, soverom, stue/kjøkken og spisestue.

2. etasje: Gang, bad, bod og 3 soverom.

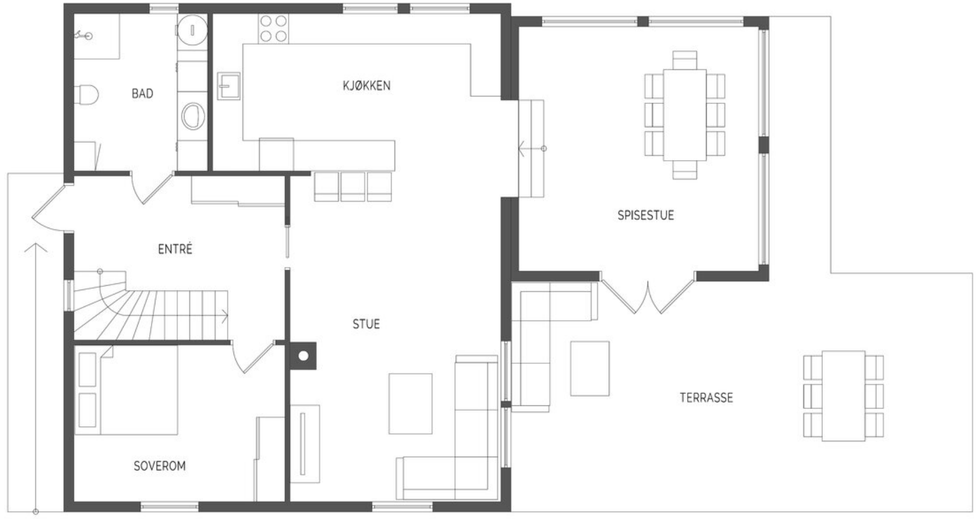
Den opprinnelige garasjen er ombygget til en bod og et innredet rom (hobbyrom). Det er også tilbygget en bod i bakkant av garasjen.

BRA 157,0 m²

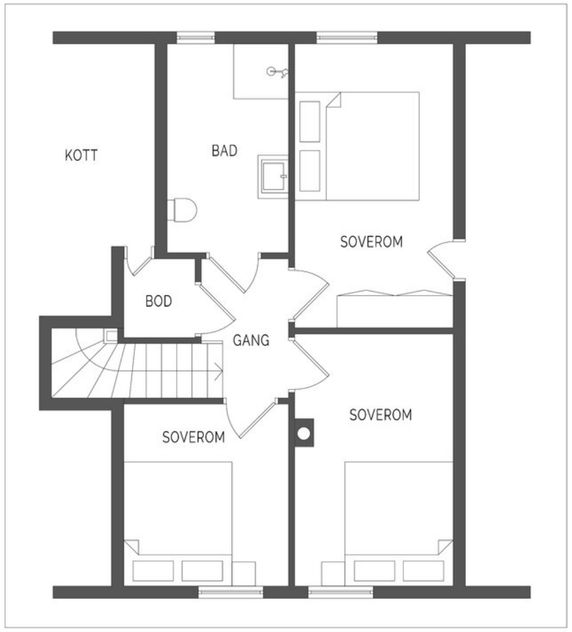
BRA-I 130,0 m²

BRA-E 27,0 m²

TBA 35,0 m²




illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.




illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# Eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 157,0 m²

- BRA-i: 130,0 m²
- BRA-e: 27,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35,0 m²

Enebolig
BRA: 130 m²

1. etasje:
BRA-i: 89 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Hall med trapp, bad, soverom, stue/kjøkken og spisestue.
TBA: 35 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.
ALH: 7 m² er oppgitt som ikke målverdig areal.
GUA: 89 m² er oppgitt som gulvareal.

2. etasje:
BRA-i: 41 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bad, bod og 3 soverom.
ALH: 7 m² er oppgitt som ikke målverdig areal.
GUA: 48 m² er oppgitt som gulvareal.

Garasje
BRA: 27 m²

1. etasje:
BRA-e: 27 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: 2 boder og hobbyrom.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 23.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst

**Parkering**
Biloppstillingsplass i innkjørsel.
Praktisk innkjørsel med asfalt for enkelt vedlikehold.

**Byggemåte**
Enebolig fra 1991 som er tilbygget i 2012. Innvendig bad i begge etasjer, samt kjøkkeninnrening skiftet i nyere tid. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Utvendig
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2- og 3-lags glass.

Innvendig
Gulv: Fliser, laminat og malt furuplank. Vegger: Malte plater og panel. Himlinger: Malte plater og panel.

Våtrom
Bad 1. etasje: Badet er fra 2014 og inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Det er plastsluk og banemembran under påstøp. Rommet har mekanisk avtrekk.
Bad 2. etasje: Badet er fra 2020 inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken
Innredning fra 2020 med slette fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, platetopp og
oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall. Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vegger mot våtsone er yttervegger. Som alternativ er det foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen. Ingen utslag registrert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 10 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Krypkjeller.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

- I 2014 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggergutta AS. Total renovering av badet i 1. etasje, nytt gulv, vegger, tak, spotter i tak, dusjhjørne, innredning, WC, varme i gulv, vindu, elektriske anlegget.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggergutta AS. Total renovering av badet i 2. etasje, nytt gulv, vegger, tak, spotter i tak, dusjhjørne, WC, innredning, varme i gulv, vindu, elektrisk arbeid.
- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Elektro 1. Installert ny VVB på badet i 1. etasje.
- I 2016 er det utført arbeid av faglært ved Rune Johansen Bygningsfirma. Alle vinduer i huset ble byttet.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Rune Johansen Bygningsfirma. Skiftet ut inngangsdør/ytterdør.
- I 2022 er det utført arbeid av ufaglært. Huset ble malt.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved X-pert. Rehabilitering av el-anlegget i soverom, stue og gang.
- I 2018 er det utført arbeid av faglært ved Xpert Installasjon AS. Renovering av el i forbindelse med installering av kjøkken. Strøm til fryser i øya, oppvaskmaskin, topp og komfyr, vifte på vegg.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggergutta AS. I forbindelse av renovering av bad i 1. etasje (2014) og bad i 2. etasje (2020) ble det lagt rør i rør.
- I 2014 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggergutta AS. Ventilasjon, vifte i vegg i forbindelse med renovering av bad.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggergutta AS. Ventilasjon i vegg i forbindelse med nytt bad i 2. etasje.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Monter. Ny ventilasjon ut av vegg i forbindelse med rehabilitering av kjøkken.
- Nytt ildsted installert i 2020 av firmaet murmester Trevland og Sønn AS.
- For en del år tilbake fikk vi maur inn i krypkjelleren. Dette ble en forsikringssak. Pelias ble kontaktet og det ble sprayet i og rundt krypkjeller. Vi har etter dette ikke opplevd noen maur.
- Noe råte på bordkledning og dør i en vedbod.
- Boligen mangler brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak. Ferdigattest for 2. etasje mangler. Har aldri foreligget kommunen fra byggherre eller forrige eier av huset.
- I 2012 er det utført arbeid av faglært ved Sørensen og Hogsnes. Bygd ut stue.
- Det står en bod (tidligere garasje) på tomten. Den er isolert, satt inn vindu og ytterdør på. 1/3 er pt. brukt som bod med hyller i og plass til ekstra frys og kjøleskap. 2/3 brukes pt. som oppholdsrom for ungdommen. Der er det lagt varme i gulv og installert lys i taket og stikk ved gulv. Selve isoleringen og ombygging av tidligere garasje er gjort av min bror som er tømrer. Innsetting av vindu og ytterdør, el og avretting av gulv er gjort av Rune Johansen Byggningsfirma og Rørleggergutta AS Dette ble utført i 2016. Jeg har dokumentasjon på det. Opparbeidet platting, første del er det støpt plate under som en del at utbygging av stue i 2012, hage med hekk og beplantning. Montert terrassemarkise med motor, montert av Bjørns markiser i 2014. Kan dokumenteres. Det ble skiftet noe bordkledning i forbindelse med innsetting av nye vinduer og huset ble nymalt i 2022, da ble det oppdaget noe slitt bordkledning og vindski på grunn av elde. I 2020 ble det montert inn ny innvendig trapp til 2. etasje. Dette ble gjort av Trappespesialisten AS og kan dokumenteres. I 2020 kjøkken- og stuepanel. Panel trappegang. Vegger i hall. Vinduskarm og dørkarm i 1. etasje sparklet og malt av firmaet Christine Danielsen Maling, Tapet og Interiør. Dette kan dokumenteres.

Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:

- Utbygging av stue i 2012, bygd nytt bad i 1. etasje og oppgraderte gang med fliser og varmekabler i 2014, byttet alle vinduer i 2016, nytt kjøkken i 2018, satte inn ny ytterdør i 2020, monterte ny trapp til 2. etasje i 2020, innvendig malejobb alle rom i 1. og 2. etasje, nytt ildsted satt inn i 2020, rehabilitering av el soverom, stue og kjøkken i 2020, nytt bad i 2. etasje i 2020, satt inn ny varmtvannsbereder i bad 1. etasje i 2022.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 25.03.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

**Tomt**
Denne tomten er eiet 598,60 kvm.
Meget pent opparbeidet hage med gressplen (tilnærmet flatt) og blomsterbed rundt om. Nøye og pen bruk av hagen gir et godt - og enkelt - utgangspunkt for videre bruk. Perfekt for lek og moro!

Tidligere garasje er oppført nærmest i tomtegrensen mot Gullringen 9.

Det gjøres oppmerksom på at en rosebusk medfølger ikke i handelen da den er av affeksjonsverdi for selger.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.04.1994, og denne er vedlagt i salgsoppgaven. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne

utstedes: Når 2. etasje er ferdig innredet, og trapp er oppsatt fra 1. etasje.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 12.11.2012, og denne er vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for enebolig, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje, men de stemmer ikke med dagens bruk. Den opprinnelige garasjen er ombygget til en bod og et innredet rom (hobbyrom). Det er også tilbygget en bod i bakkant av garasjen.
Megler er ikke forelagt dokumentasjon for innredning av oppholdsrommet eller av tilbygget bod i bakkant i tidligere garasje. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Det foreligger godkjente bygningstegninger for eneboligen fra 1991, tilbygget fra 2012 og garasjen fra 1997.
De nevnte tegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

**Oppvarming / energiforbruk**
Boligen er oppvarmet med ildsted i stua (2020), panelovner og gulvvarme - gang/entré, stue (tilbygg) og begge bad samt i oppholdsrom i garasjen.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Gul.

Energiforbruk foregående år var 20 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 14.09.2021. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 14.09.2021. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 6 250 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
156 250,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

6 427 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

**Kommunale avgifter**
Kr. 19 712,- for 2026.
Dekker vann, avløp, renovasjon, feiing og tilsyn.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

**Løpende kostnader**
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor/fiber via antennelag. Eiendommen er tilknyttet Nordre Eik antennelag utgjør kr. 7 300,- pr. år. Dekoder medfølger i handelen.
- Selger har i dag alarm ved Verisure som utgjør kr. 7 968,- pr år. Kjøper må ta stilling til om alarm ønskes eller ikke da alarmsystemet kan overføres eller demonteres.
- Evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.
- Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 1 214 040,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 856 160,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

**Forsikring**
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med plannavn Eik Nordre, vedtatt 29.01.1986 (planID 32001).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare.

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

**Rettigheter og heftelser**
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen ved salg:

- Erklæring/avtale, tinglyst 18.03.1991, dagboknr. 3115, gjelder: Bestemmelser om vann- og kloakkledning, felles antenneanlegg m.v. Pliktig deltagelse i anlegg, vedlikehold og drift av fellesantenneanlegg for radio og TV. Fellesantenneanlegget går frem til boks ved vei. Ledningsnettet videre er privat og vedlikeholdsplikten påhviler eieren. Privat radio- og TV-antenne tillates ikke oppsatt. Stikkledninger for

vann og kloakk som kommunen har lagt inn på tomten er private og vedlikeholdsplikten påhviler eieren til og med tilkoblingspunktet på kommunens hovedledninger. Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt p legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over. Retten omfatter også reparasjon og vedlikehold samt evt. omlegging av ledningene. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til uten godtgjørelse å plassere koblingsskap for elektrisitet og telefon til eieren tomt.
Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til uten godtgjørelse å føre kabelgrøfter for de formål som nevnt ovenfor tomten. Likeledes forbeholder kommunen seg (evt. annen institusjon som måtte overta kommunens funksjoner) rett til å strekke ledninger og føre kabelgrøfter som har tilknytning til fellesantenneanlegg for radio og TV over tomten. Retten omfatter også reparasjon og vedlikehold samt evt. omlegging av anleggene. Kommunen betinger seg rett til å føre ledning for elforsyning gjennom koblingsboks og ut til evt. forsterker på radio- og TV-antennenettet. Det er ikke tillatt å sette opp gjerne eller foreta beplantning på tomten slik at det blir til hinder eller ulempe for trafikken. Ingeniørvesenet er berettiget til å foreta kvisting, evt. fjerning av beplantning som man finner er til hinder eller ulempe og uten at eier kan kreve noe vederlag for slikt tap. Kommunen har rett til ved en evt. senere veiutvidelse å overta nødvendig ubebygget grunn. Ved snørydding av offentlige veier, herunder gang- og sykkelveier, er kommunen uten ansvar for skade forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten. Gjerde mot vei er anmeldelsespliktig. Hvis hensyn til snøbrøyting, terreng m.v. tilsier det, kan bygningsrådet kreve at evt. gjerde settes etter annen linje enn tomtegrensen. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.
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.

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.

**Konsesjon og odel**
Det er ingen konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

**Løsøre og tilbehør**
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger dekoder.

Følgende medfølger ikke i handelen:
En rosebusk, høyttalere i stue, lamper stue og bokhyller.

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.



Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Salgsbetingelser**
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Eier er Kjersti Lekve og Sindre Leuschner Bjerkeseth.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Gullringen 7.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 81, bnr. 54 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260086.

**Megler og meglers vederlag**
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud
+47 94 81 40 53/low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

**Dato**
30.03.2026

# Tekniske dokumenter



Gjensidige

## Egenerklæring

**Gullringen 7, 3123 TØNSBERG**

**22 Mar 2026**

### Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Gullringen 7 | Gullringen 7 | |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2009

**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.**

Jeg har bodd der i hele perioden

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Trygg Forsikring Nal-39

### Informasjon om selger

**Selger**

Bjerkeseth, Sindre Leuchtner

**Selger**

Lekve, Kjersti

### Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndt ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Total renovering av badet i 1 etg. nytt gulv, vegger, tak, spotter i tak, dusjhjørne, innredning, WC, varme i gulv, vindu, elektriske anlegget

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggergutta AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndt ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Total renovering av badet i 2 etg. nytt gulv, vegger, tak, spotter i tak, dusjhjørne, WC, innredning, varme i gulv, vindu, elektrisk arbeid

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggergutta AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2022

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndt ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert ny VVB på badet i 1.etg

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektro 1

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## 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** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Alle vinduer i huset ble byttet

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rune Johansen Byggningsfirma

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet ut inngangsdør/ yttredør

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rune Johansen Byggningsfirma

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2022



4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Huset ble malt

## Kjeller

**5** **Har samelet eller boretthlaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rehabilitering av et anlegget i soverom, stue og gang

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
X-pert

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**



2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Renovering av et i forbindelse med installering av kjøkken. Strom til fryser i øya, oppvaskmaskin, topp og komfyr, vifte på vegg

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Xpert Installasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilkayttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller likende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse av renovering av bad i 1.etg (2014) og bad i 2.etg (2020) ble det lagt rør i
osv.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørleggergutta AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## 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

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ventilasjon, vifte i vegg i forbindelse med renovering av bad

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørleggergutta AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
2020

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ventilasjon i vegg i forbindelse med nytt bad i 2.etg

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørleggergutta AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**
2020

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny ventilasjon ut av vegg i forbindelse med rehabilitering av kjøkken

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Mester

16.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader 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

**Beskriv feilen eller endringen**
Nytt ildsted installert i 2020 av firmaet murmester Trevland og Sønn AS

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
For en del år tilbake fikk vi maur inn i krypkjelleren. Dette ble en forsikringssak. Pelias ble kontaktet og det ble sprayet i og rundt krypkjeller. Vi har ettet dette ikke opplevd noen maur.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**
Noe råte på bordkledning og dør i en vedbod.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**
Ferdigattest for 2 stg mangler. Har aldri blitt forelagt kommunen fra byggherre eller forrige eier av huset.

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**
2012



25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkrt ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bygd ut stue.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sørensen og Hognnes

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liggende?**

☐ 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** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**
Det står en bod (tidligere garasje) på tomten. den er isolert, satt inn vindu og ytterdør på. 1/3 er pt brukt som bod med hyller i og plass til ekstra frys og kjøleskap. 2/3 brukes pt som oppholdsrom for ungdommen. Der er det lagt vanne i gulv og installert lys i taket og stikk ved gulv. Selve isoleringen og ombygging av tidligere garasje er gjort av min bror som er tømrer. Innsetting av vinda og ytterdør, el og avretting av gulv er gjort av Runz Johansen Byggmesterfirma og Rørleggergutta AS Dette ble utført i 2016. Jeg har dokumentasjon på det.

Opparbeidet platting, første del er det støpt plate under som en del av utbygging av stue i 2012, hage med hekk og beplantning

Montert terrassemarkise med motor, montert av Bjørns markiser i 2014. Kan dokumenteres.

Det ble skiftet noe bordkledning i forbindelse med innsetting av nye vinduer og huset ble nymalt i 2022, da ble det oppdaget noe slitt bordkledning og vindski pga elde.

I 2020 ble det montert inn ny innvendig trapp til 2.etg. Dette ble gjort av Trappespesialisten AS og kan dokumenteres.

I 2020 ble Kjøkkem- og stuepanel. Panel trappegang. Vegger i hall. Vinduskarm og dørkarm i 1 etg sparklet og malt av firmaet Christine Danielsen Maling, Tapet og Interiør. Dette kan dokumenteres.



## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 38485645**



## Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Kjersti Lekve | 2026-03-22 | Sindre Leuschner Bjerkeseth | 2026-03-22 |
| Identification | | Identification | |
| Kjersti Lekve | | Sindre Leuschner Bjerkeseth | |

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Kjersti Lekve | 22/03-2026 09:24:10 | BankID OIDC High |
| Sindre Leuschner Bjerkeseth | 22/03-2026 09:20:41 | BankID OIDC High |



# Tilstandsrapport

Enebolig
Gullringen 7, 3123 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 81, bnr. 54

**Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 130 m²**



**Befaringsdato:** 23.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2110 **Eiendomsverdi ref nr:** JY3774

**Autorisert foretak:** Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og luftetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

VEDVIK TAKSERING

# 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 vanlig/ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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





Gullringen 7, 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Brn 54
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0** **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på 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 strakstiltak 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 fell 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.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000



Gullringen 7, 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Brn 54
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE
Norsk takst

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1991 som er tilbygget i 2012. Innvendig bad i begge etasjer, samt kjøkkeninnrenning skiftet i nyere tid.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

**Enebolig - Byggeår: 1991**

UTVENDIG Gå til side
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2- og 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side
Gulv: Fliser, laminat og malt furuplank.
Vegger: Malte plater og panel.
Himlinger: Malte plater og panel.

VÅTROM Gå til side
BAD - 2.ETG
Badet er fra 2020 inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD - 1.ETG
Badet er fra 2014 og inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Det er plastsluk og banenembran under påstøp. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side
Innredning fra 2020 med slette fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall.

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

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

**Garasje**
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Den opprinnelige garasjen er ombygget til en bod og et innredet rom (hobbyrom). Det er også tilbygget en bod i bakkant av garasjen.

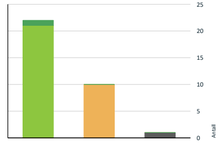


Gullringen 7, 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Brn 54
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE
Norsk takst

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille//gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1991

| Tilbygg / modernisering | |
|---|---|
| 2012 | Tilbygg |

## UTVENDIG

### 10.2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

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

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 10.2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Taket har ikke snøfangere, noe som er et krav etter dagens byggeforskrifter. Det var imidlertid ikke et krav om snøfangere ved byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 10.2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Kledning er montert uten synlig lufte-/dreneringsspalte i nedkant.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Det er ingen tegn til skader, men uten lufting kan fuktighet som trenger inn bak kledning ha redusert uttørking med påfølgende skadepotensiale. Det er ikke mulig å bedre luftingen lufting uten å skifte kledningen, men dette vurderes som unødvendig tiltak sette i ett kost/nytte perspektiv.

### 10.2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**





# Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Delvis gulvet kaldtloft med lufting i raft. Adkomst til loft via loftsluke med stige. Det er også adkomst til kneloft via luker i knevegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registreres at raftepapp ligger feil i knekott mot syd - noe som medfører redusert lufting/ventilering av kontruksjonen.

På loftet registreres det noe svertesopp på undertakspalter. Materialet tilsiter at dette lett kan oppstå, og vurderes ikke som veldig dramatisk. Det ser ut til å ha oppstått pga. mangelende luftsirkulering i de områdene det er lagrede mest gjenstander på loftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Raftepapp må utbedres slik at lufting blir riktig.

Lagrede gjenstander må plasseres slik at det ikke hindrer luftingen.

### 10.3 Vinduer

**Beskrivelse**
Tilbygg har vinduer i tre med 2-lags glass fra 2012. Øvrige vinduer i tre med 3-lags glass fra 2016.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Enkelte vinduer går tregt ved åpning/lukkking.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vinduer bør justreres.

### 10.3 Dører

**Beskrivelse**
Inngangsdør og terrassedør i tre med 2-lags glass. Inngangsdøren er fra 2020 og terrassedøren er fra 2012.

### 10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Boligen har en markterrasse av tre som er målt til ca 35m2.

## INNVENDIG

### 10.3 Overflater

**Beskrivelse**
Gulv: Fliser, laminat og malt furuplank.
Vegger: Malte plater og panel.
Himlinger: Malte plater og panel.

### 10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved stikkontroll er det stort sett målt skjevhet på +- 10mm, men i ett soverom i 2. etasje er det målt skjevhet på inntil 19mm.

**Vurdering av avvik:**





# Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### 10.1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**
Boligen har en pusset elementpipe og lukket vedovn i stuen. Feier har vært på tilsyn i 2021 og i fremlagt rapport er det ikke opplyst om avvik på fyringsanlegget.

### 10.3 Krypkjeller

**Beskrivelse**
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er fra luke registrert plastfolie på bakken og ventiler i grunnmur. Krykjeller er vurdert fra luken, pga tilgjenelighet og takhøyde i krypkjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er begrenset tilgang til å vurdere krypkjeller da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke. Fuktighteten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å jevnlig følge med på fuktnivået i krypkjeller.

### 10.1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Boligen har en trapp av tre med malte vanger/rekkverk og lakkerte trinn.

### 10.1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**
Badet er opplyst å være renovert i 2020.

### 2. ETASJE > BAD

### 10.1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**
Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Det er vindu i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list).





# Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

### 10.1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**
Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnisje med fall og oppkant under dørterskel på 15mm.

### 2. ETASJE > BAD

### 10.1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**
Det er plastsluk og banemembran under påstøp.



### 2. ETASJE > BAD

### 10.1 Sanitæruteutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

### 2. ETASJE > BAD

### 10.1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Rommet har mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

### 10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

**Generell**

**Beskrivelse**
Badet er opplyst å være renovert i 2014.

1. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

**Beskrivelse**
Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Platene har svellet ved plateskjøter i dusjsonen. Det er også påvist at fuge i overgang mot bunnprofil er løs.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av skadede plater.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

**Beskrivelse**
Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnisje og totalt 30mm fall fra dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

**Beskrivelse**
Det er plastsluk og banemembran under påstøp.







1. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

**TG K Tilliggende konstruksjoner våtrom**

**Beskrivelse**
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot våtsone er yttervegger. Som alternativ er det foretatt fuktsøk på overflater i dusjsonen. Ingen utslag registrert.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

**Beskrivelse**
Innredning med slette fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

**Beskrivelse**
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER





**TG 2 Vannledninger**

**Beskrivelse**
Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

**TG 2 Avløpsrør**

**Beskrivelse**
Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

**TG 1 Ventilasjon**

**Beskrivelse**
Boligen har naturlig ventilasjon.

**TG 1 Varmtvannstank**

**Beskrivelse**
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring

**Elektrisk anlegg**

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

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

**Beskrivelse**
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1991 Anlegget er ikke totalrehabilitert etter byggeår, men det er foretatt noe oppgradering i 2020 (ref egenerklæring).**
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**
   **Boligmappa.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

TOMTEFORHOLD

**Byggegrunn**

**Beskrivelse**
Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

**TG 1 Grunnmur og fundamenter**

**Beskrivelse**
Bygningen står på rinnmur av lettklinkeblokker på stripefundament av betong.

**TG 0 Terrengforhold**

**Beskrivelse**
Tilnærmet flat tomt.

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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.





# Bygninger på eiendommen

## Garasje




| | | |
|---|---|---|
| **Anvendelse** | | |
| **Byggeår** | **Kommentar** | |
| **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

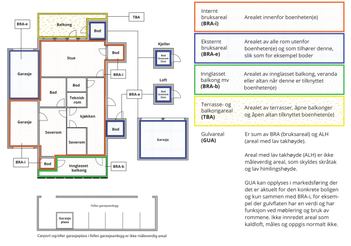
## Hva er måleverdi areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| 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 åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måltering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer





## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 2. etasje | 41 | | | 41 | | 7 | 48 |
| 1. etasje | 89 | | | 89 | 35 | | 89 |
| **SUM** | **130** | | | | **35** | **7** | **137** |
| **SUM BRA** | **130** | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod | | |
| 1. etasje | Hall m/trapp, bad, soverom, stue/kjøkken, spisestue | | |

### 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

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etasje | | 27 | | 27 | |
| **SUM** | | **27** | | | |
| **SUM BRA** | **27** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | | Bod 1, bod 2, hobbyrom | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Den opprinnelige garasjen er ombygget til en bod og et innredet rom (hobbyrom). Det er også tilbygget en bod i bakkant av garasjen.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 128 | 2 |
| **Garasje** | 0 | 27 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.3.2026 | Marius Vedvik | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3905 TØNSBERG | 81 | 54 | | 0 | 598.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Gullringen 7

**Hjemmelshaver**
Lekve Kjersti, Bjerkeseth Sindre Leuschner

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 22.03.2026 | | Gjennomgått | 10 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.03.2026 | |
| 2 | 25.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





Gullringen 7, 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 54
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Gullringen 7, 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 54
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsak: Overflatesak med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materialer 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 forstått vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 inneglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JY3774

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TØNSBERG KOMMUNE




MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggherre: Lise M. og Henning Vestskogen, Botnegt.14
Anmelder: ds.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested: Gullringen 7 Gnr.81 Bnr.54

Deres søknad datert: 14.03.91
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Enebolig
Behandling/vedtak Delegasjon Vedtak dato: 05.04.91 Saksnr.195/91

Merknader:

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Følgende deler av bygget: 1. etasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Når 2. etg. er ferdig innredet, og trapp er oppsatt fra 1. etg.

Britt Dahl
Avd.ing.

Dette arbeid må være fullført innen: 05.04.94

UNDERSKRIFT

TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAK
AREALPLANSJEN

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Sted: Tønsberg dato: 12.1291 Stempel:

KOPI SENDT:
Ansvarshavende Olav Langklopp, Moelven Bolig A/S, Lierstranda 23, 3400 LIER



**Tønsberg kommune**
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Stefan Jeppsson
Direkte telefon: 33348631
Vår ref.: 12/50842
Arkiv: GBR-0081/0054
Deres ref.:

Dato: 12.11.2012

Sindre Bjerkeseth
Gullringen 7

3123 TØNSBERG




**Gullringen 7 - 0081/0054 - tilbygg - ferdigattest**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Sindre Bjerkeseth | Gullringen 7 | 3123 | TØNSBERG | Gbnr: 0081/0054//// |
| Søker: | | | | | |

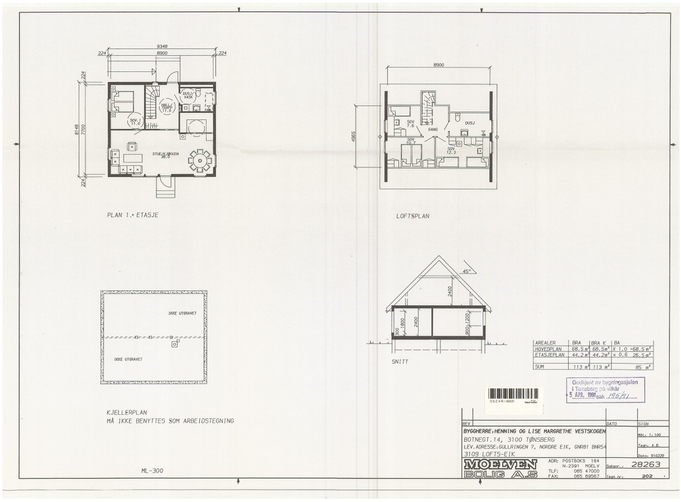
| | | |
|---|---|---|
| Gbnr. | : | 0081/0054 |
| DFUB -sak | : | 221/12 |
| Jnr. | : | 12/4488 |
| Bygningsnr. | : | 8292442 |
| Arbeidets art | : | Tilbygg |
| Tiltakets formål | : | Bolig |

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

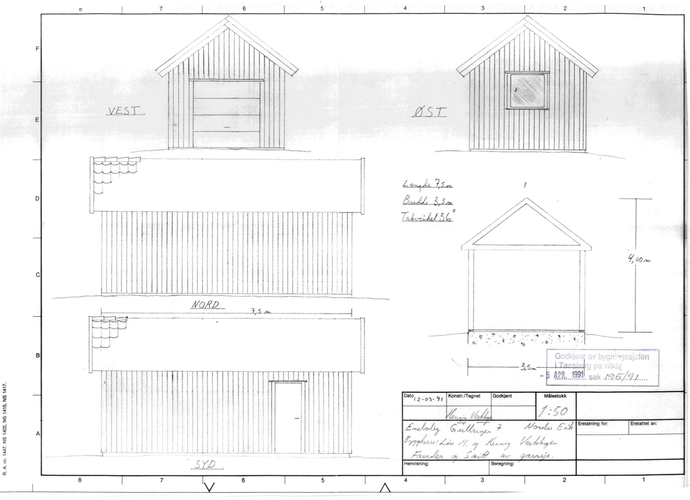
Stefan Jeppsson
saksbehandler

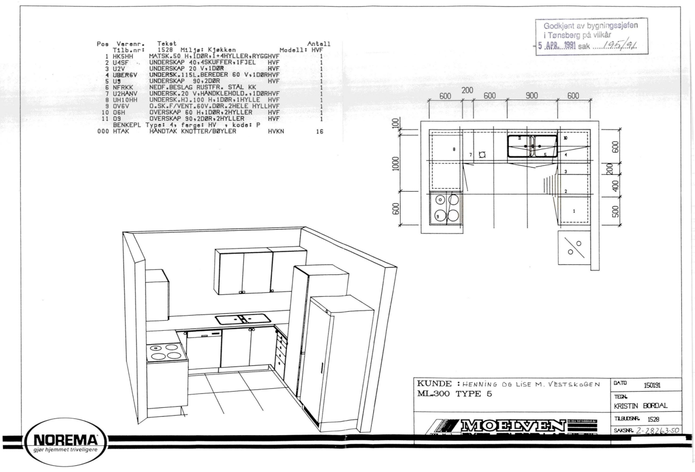
Kopi til:
Intern kopi Geodata
v/Christopher Dymek

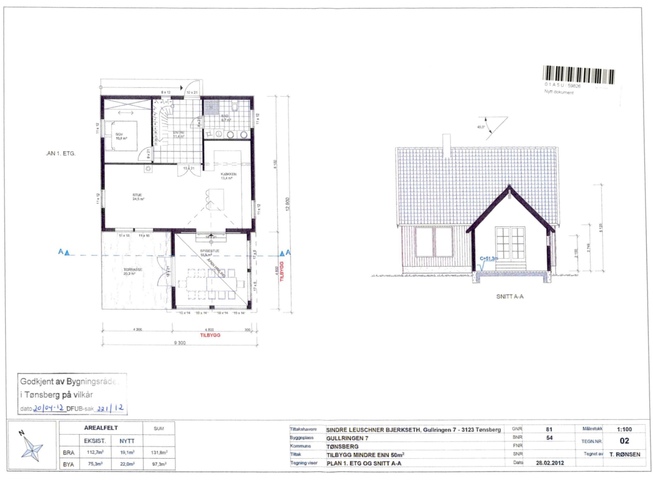
**Postadresse:** Postboks 2410, 3104 Tønsberg
**Besøksadresse:** Halfdan Wilhelmsens Allè 1
**E-post:** postmottak@tonsberg.kommune.no
**Telefon:** 33 34 80 00
**Telefaks:** 33 34 80 10
**Internett:** www.tonsberg.kommune.no
**Bank:**
**Org.nr.** 950 611 839


PLAN 1.- ETASJE
LOFTSPLAN
SNITT
KJELLERPLAN
MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING
ML-300
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
5 APR. 1991 sak 195/91
BYGGHERRE:HENNING OG LISE MARGRETHE VESTSKOGEN
BOTNEGT.14, 3100 TØNSBERG
LEV.ADRESSE:GULLRINGEN 7, NORDRE EIK, GNR81 BNR54
3109 LOFTS-EIK
MOELVEN BOLIG AS
ADR: POSTBOKS 184
N-2391 MOELV
TLF: 065 47000
FAX: 065 69567
Saksnr.: 28263
Tegn.nr: 202

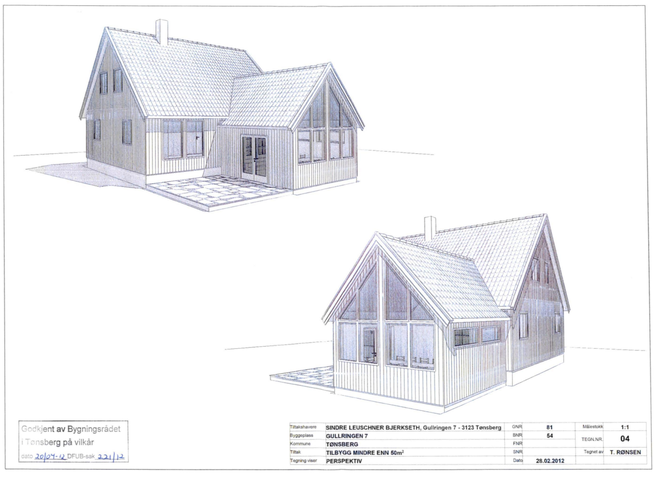

FASADE SYD
GAVEL- VEST
FASADE NORD
GAVEL ØST
ML-300
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
5 APR. 1991 sak 195/91
BYGGHERRE:HENNING OG LISE MARGRETHE VESTSKOGEN
BOTNEGT.14, 3100 TØNSBERG
LEV.ADRESSE:GULLRINGEN 7, NORDRE EIK, GNR81 BNR54
3109 LOFTS-EIK
MOELVEN BOLIG AS
ADR: POSTBOKS 184
N-2391 MOELV
TLF: 065 47000
FAX: 065 69567
Saksnr.: 28263
Tegn.nr: 204


VEST
ØST
NORD
SYD
Gesimshøyde 7,5 m
Bunnbånd 3,5 m
Takvinkel 26°
4,10 m
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
5 APR. 1991 sak 195/91
Dato: 12-05-92
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:50
Eiendom: Gullringen 2
Nordre Eik
Byggherre: Lise M. og Henning Vestskogen
Tomten er i fall av grønne
Henvisning
Beregning
Erstatter for:
Erstattet av:

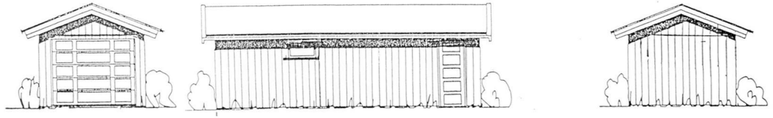

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
5 APR. 1991 sak 195/91
Pos Varenr. Tekst Antall
Tilbnr: 1528 Miljø Kjøkken Modell: HVF
1 KK300 MATRIX,60 H,1DØR+1+4HYLLER,HYGGHVF 1
2 U40D UNDERSKAP 40,40HJØRTEN,1FJEL HVF 1
3 U2V UNDERSKAP 20 V+1DØR HVF 1
4 UMØREV UNDERSK.,115L,MEREDER 60 V+1DØRHVF 1
5 U8 UNDERSKAP 80+2DØR HVF 1
6 NFRKK NEDF.BEDLAG RUSTFRI, STAL KK 1
7 U2HANV UNDERSK.20 V+HANDKLEHOLD.,+1DØRHVF 1
8 UH1ØHH UNDERSK.H1,+10 H+1DØR+1HYLLE HVF 1
9 OVEV O.SK.F/VENT.60V.DØR,2HELE HYLLHVF 1
10 OS OVERSKAP 80 H+2DØR+4HYLLER HVF 1
11 OS OVERSKAP 80,2DØR+3HYLLER HVF 1
BENKEPL Typet 4+ farget HV+ kodet P
000 HTAK HÅNDTAK KNOTTER/BØYLER HVKN 16
KUNDE : HENNING OG LISE M. VESTSKOGEN
ML300 TYPE 5
DATO 150291
TEGN. KRISTIN BORDAL
TILBUDNR. 1528
SAKSNR. 2 28263-01
MOELVEN BOLIG AS

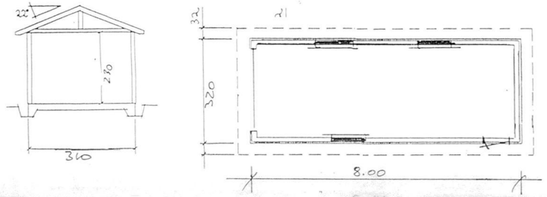

AN 1. ETG.
A
A
TILBYGG
9 300
SNITT A-A
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 20/07-12 DFUB-sak 221/12
AREALFELT
EKSIST.
NYTT
SUM
BRA 112,7m² 19,1m² 131,8m²
BYA 75,3m² 22,0m² 97,3m²
Tiltakshaverin SINDRE LEUSCHNER BJERKSETH, Gullringen 7 - 3123 Tønsberg
Byggeplass GULLRINGEN 7
Kommune TØNSBERG
Tittel TILBYGG MINDRE ENN 50m²
Tegning viser PLAN 1. ETG OG SNITT A-A
GNR 81
BNR 54
FNR
SNR
Dato 28.02.2012
Målestokk 1:100
TEGN.NR. 02
Tegnet av T. RØNSEN


TILBYGG
FASADE SØR
TILBYGG
FASADE ØST
FASADE VEST
TILBYGG
FASADE NORD
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 20/07-12 DFUB-sak 221/12
Tiltakshaverin SINDRE LEUSCHNER BJERKSETH, Gullringen 7 - 3123 Tønsberg
Byggeplass GULLRINGEN 7
Kommune TØNSBERG
Tittel TILBYGG MINDRE ENN 50m²
Tegning viser FASADER
GNR 81
BNR 54
FNR
SNR
Dato 28.02.2012
Målestokk 1:100
TEGN.NR. 03
Tegnet av T. RØNSEN


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 20/07-12 DFUB-sak 221/12
Tiltakshaverin SINDRE LEUSCHNER BJERKSETH, Gullringen 7 - 3123 Tønsberg
Byggeplass GULLRINGEN 7
Kommune TØNSBERG
Tittel TILBYGG MINDRE ENN 50m²
Tegning viser PERSPEKTIV
GNR 81
BNR 54
FNR
SNR
Dato 28.02.2012
Målestokk 1:1
TEGN.NR. 04
Tegnet av T. RØNSEN

SKISSE GARASJE – FOR BYGGEANMELDELSE






HANS O.B. ~~ANDERSEN~~ ARNESEN
EIK - TBG.
17.04.97
T. SVEBERG.

Godkjent av bygningsetaten i Tønsberg på vilkår

Vedlegg -sak: 97/336

23.05.1997

gbnr. 81/54

**TROND SVEBERG BYGG A/S**
Solhøyveien 14
3080 HOLMESTRAND
943 04665 - 330 52848

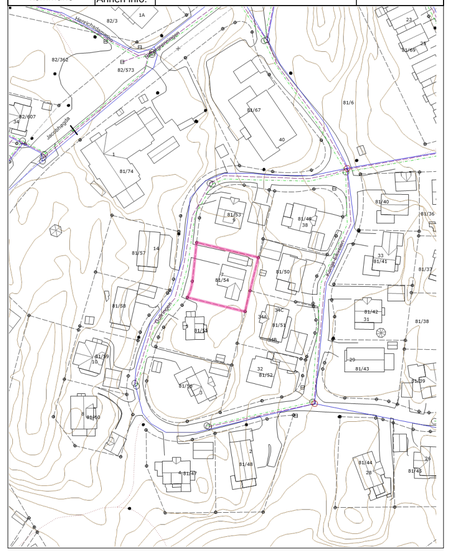


Tønsberg kommune

## Oversiktskart med VA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 81 | Bnr: 54 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Gullringen 7<br>3123 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



11.03.2026 18:10:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

## Tegnforklaring

- Brannventil
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Kum - annen eier
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Husnummer
- Høydekurve
- Sluk
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav

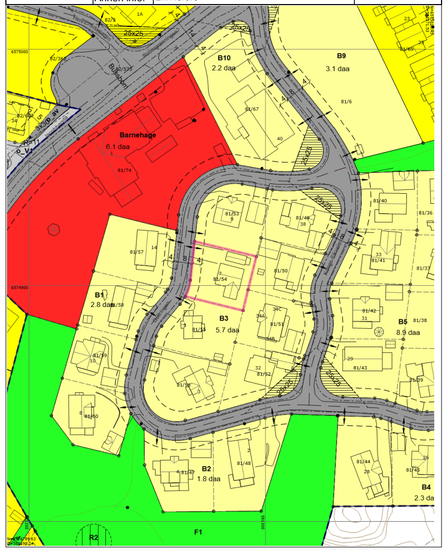
11.03.2026 18:10:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 81 | Bnr: 54 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gullringen 7<br>3123 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | Elk Nordre | | | |

Målestokk 1:1000




11.03.2026 18:12:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

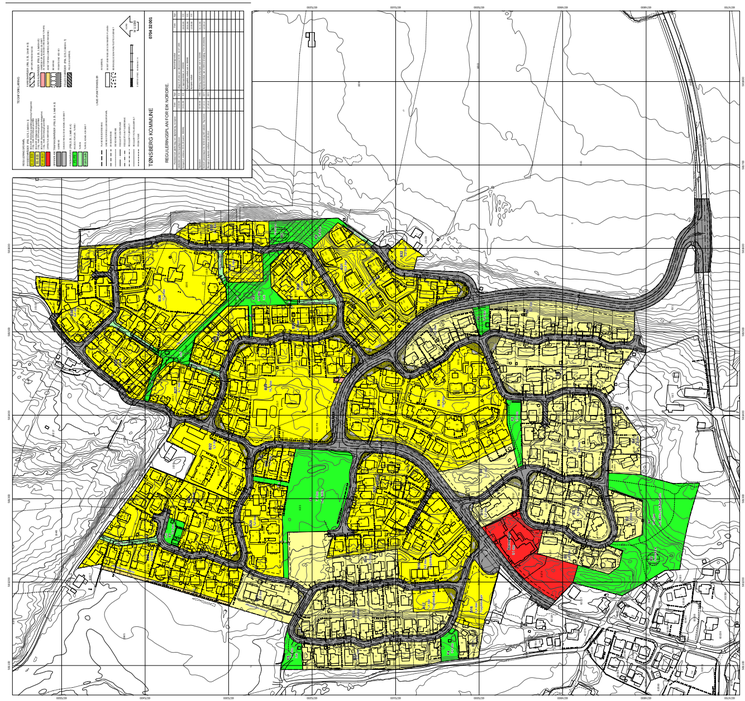
Side 1 av 2

## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Høydekurve

11.03.2026 18:12:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



SEM KOMMUNE

32001

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EIK-NORDRE (32001) 1 av 3

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesareal for flere eiendommer
5. Spesialområde

§ 2

Områder for boligbebyggelse

I områdene $B_1$-$B_{15}$ kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer.

I områdene $B_{19}$-$B_{33}$ kan det oppføres gruppebebyggelse/sammenhengende bebyggelse eller frittliggende bebyggelse i inntil 2 etasjer.

I områdene $B_{16}$-$B_{18}$ kan det oppføres sammenhengende bebyggelse i 1 etasje.

Bygning kan plasseres inntil 2 meter fra nabogrense. Vegg som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter skal utføres som brannvegg og kan ikke ha dør eller vindu med mindre forskriftsmessig brannsikring dokumenteres på annen måte.

Bebygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal, garasje medregnet.

Mellom garasjeport og gjerdelinje (formålsgrense) skal det i utkjøringsretningene være en avstand på minst 5,0 meter.

Før utbygging av områdene $B_{16}$-$B_{33}$ igangsettes, skal det foreligge en bebyggelses-/tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet.

Denne planen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjetall, høyde og takform
- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gangveier/-stier/trapper
- lekearealer
- områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- forstøtningsmurer

VEND



2 av 3

§ 3

Områder for offentlig bebyggelse

I området for offentlig bebyggelse kan det oppføres barnehage med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer.

Bebygget grunnflate skal ikke overskride 20% av tomtens nettoareal.

§ 4

Friområder

I friområder kan oppføres transformatorkiosker, telefonkiosker og andre mindre bygg med tilknytning til det tekniske opplegget. I forbindelse med barns lek kan det anlegges ballsletter, lekeapparater, byggelekeplasser m.v., samt oppføres mindre bygg. Bygninger og anlegg i felt F1 kan bare oppføres i samråd med riksantikvaren.

§ 5

Frisiktsoner

I området melom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler og kurver være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Sem bygningsvesen, den 13.3.1985
Endret, den 24.01.85

I medhold av § 27 nr. 6 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets vedtak i brev av 20.02.84, har Sem kommunestyre i møte 13.05.86, sak 29/86, vedtatt disse reguleringsbestemmelsene.

Sem bygningsvesen, den 16.05.86

Nils Jacob Lugg
bygningssjef

3 av 3

TILLEGGSBESTEMMELSER
TIL REG.PLAN NR. 32001 AV 16.08.1995

§ 6

Vegetasjonsbuffer

Før fradeling av tilleggsarealer til boligområde B25 skal det i område regulert til vegetasjonsbuffer, med bredde minimum 4 meter, settes følgende vilkår:

Felles skjøtsels- og planteplan skal utarbeides for området og godkjennes av kommunen.

Det skal plantes fri hekk av planter som oppnår en høyde på minimum 2 meter eller eksisterende vegetasjon skal skjøttes. Ved nyplanting skal det velges arter som er tilpasset områdets stedegne vegetasjon.

Det skal ikke plantes nærmere enn 1,5 meter fra ny eiendomsgrense mot vest.

Det kan settes opp gjerde av materialer i tre, høyde 100 cm, i ny eiendomsgrense mot vest.

§ 7

Byggegrense

For eiendommene gbnr. 101/124, 101/125, 101/126, 101/127 og 101/128 følger byggegrensen eksisterende tomtegrense.

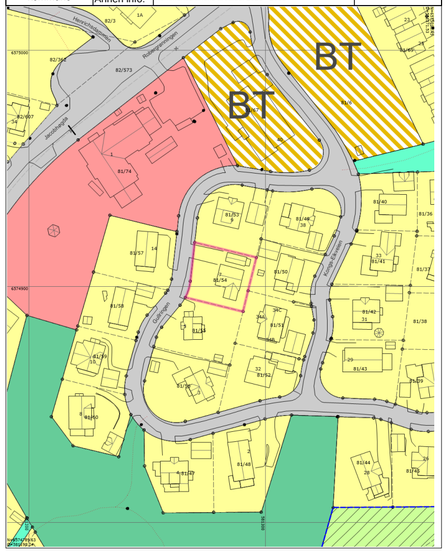
Tønsberg kommune den 16. august 1995

Tønsberg kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 81 | Bnr: 54 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gullringen 7<br>3123 TØNSBERG | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 | | | |

Målestokk 1:1000


BT
BT
Hesteskoveien
Ringveien vest
Gullringen
Gullringen
Gullringen

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

## 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 eigedom (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 biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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






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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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, kakerlakker og skjeggkre

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

**Boligkjøperpakke HYTTE**
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

**Forbrukerinformasjon:**

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund 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 forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

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

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

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

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

**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. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese 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 bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Hva må du passe på som kjøper?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige 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!

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

*Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021*



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

For 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 budforhøyelser, 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 oppfylt 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 rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som overholdes. Bud inngås med en frist som overholdes, er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngått 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 avsås 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.

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:**

**Adresse:** undefined, undefined undefined

**Betegnelse:** GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

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

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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