

Skaralia 6C

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Skaralia 6C

24

Beliggenhet

32

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter

Skaralia 6C

Prisantydning	3 050 000
Fellesgjeld	8 718
Omkostninger	87 490
Totalpris	3 146 208
Bruksareal	79,0 m ²
BRA-I	75,0 m ²
BRA-E	4,0 m ²
TBA	14,0
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	7 559 m ²
Byggeår	1992

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Skaralia 6C

Velkommen til barnevennlige og populære Skaralia med denne leiligheten beliggende lengst mot syd.

Superpraktisk leilighet med fint utsyn over Klokkeåsen/Slagendalen og kort gangavstand til blant annet barnehage og turområder!

Kort fortalt:

- 2 (3) soverom - tidligere bod er innredet som soverom nr 3 - ikke omsøkt
- 2 nye vinduer i 2025, ny ytterdør i 2024
- Lys og trivelig leilighet med praktisk planløsning
- God bodplass, både utvendig og innvendig (+loft)
- Fint utsyn
- P-plass

Velkommen til en hyggelig visning!

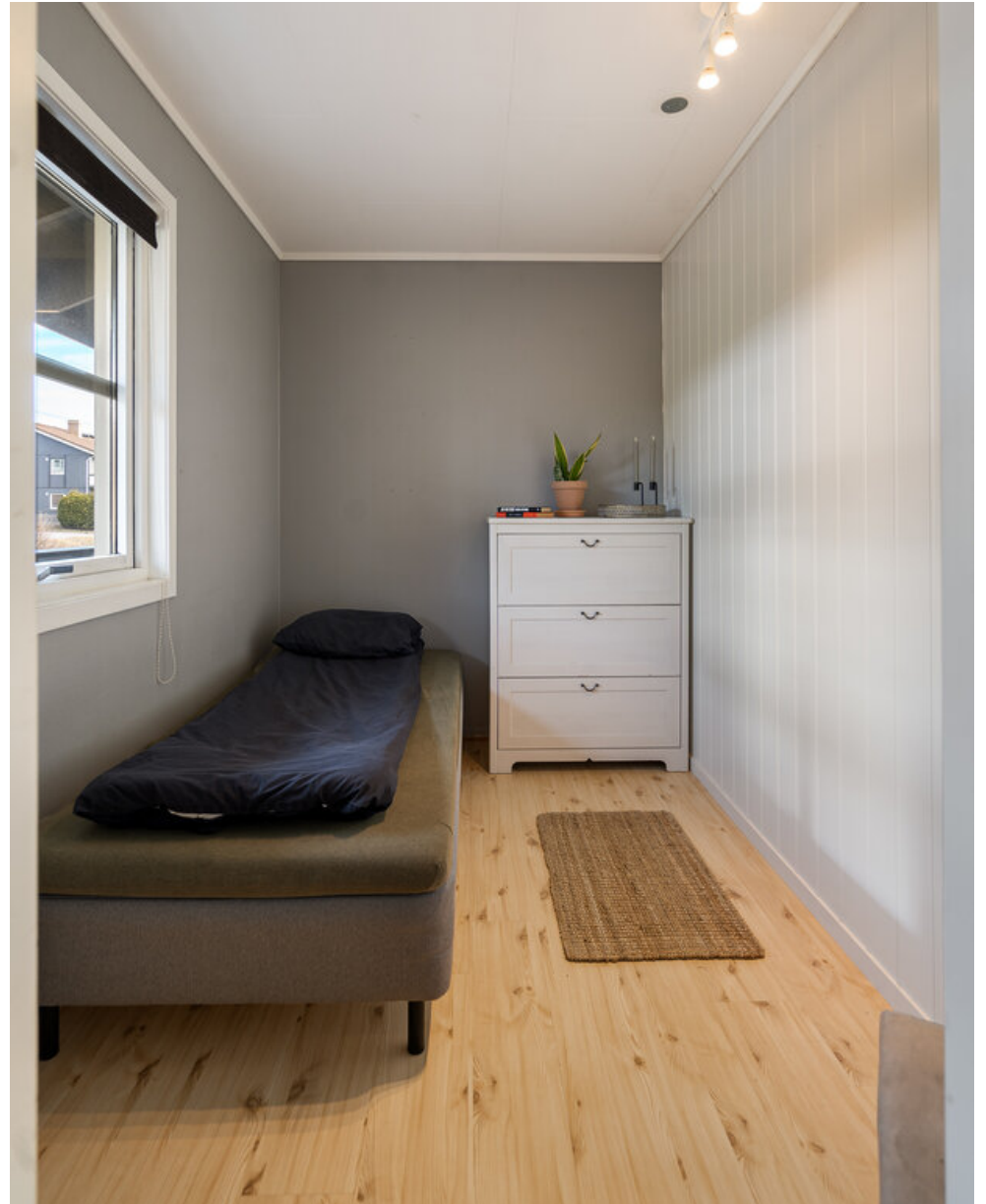


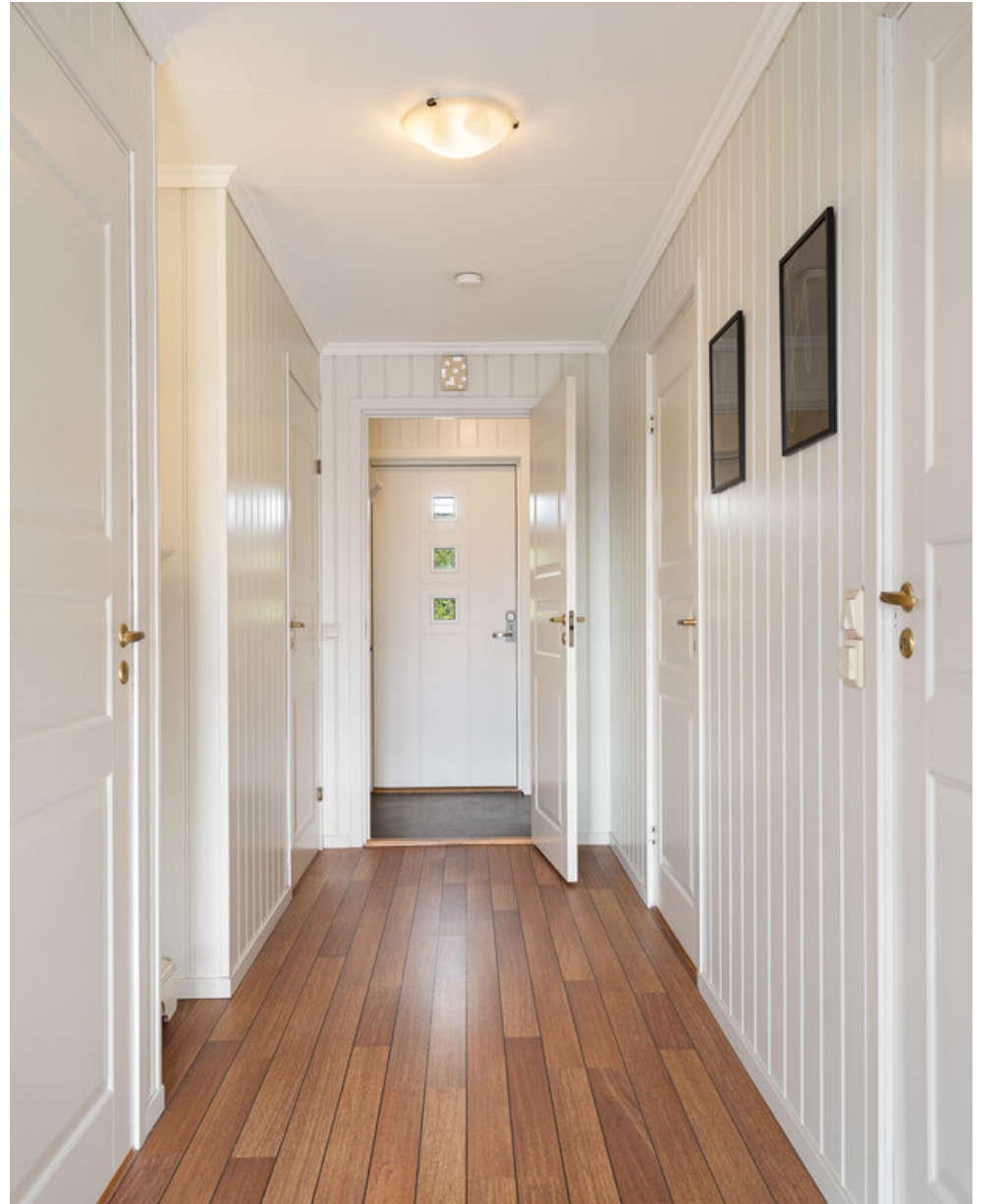
















Beliggenhet

Velkommen til en svært rolig og barnevennlig gate på populære Nordre Eik/Robergrønningen. Her bor du med flott utsyn over Klokkeråsen/Slagendalen og nydelige solforhold - særlig på morgenen og utover dagen!

Meget familievennlig og hyggelig boligområde. Kort vei til barne-, ungdoms- og videregående skole, Wang skole, barnehager, Eiktoppen med Mensenteret, frisør, legesenter og andre shoppingmuligheter. I nabolaget finnes flere flotte idrettsanlegg med gode idrettsmiljøer. Forøvrig 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.



Skaralia 6C

Nabolaget Robergrønningen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚗 Skaralia Linje 113A, 113B	1 min ⚡ 0.1 km
🚉 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min ⚡ 5.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	25 min ⚡

Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	5 min ⚡ 2.5 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	5 min ⚡ 2.5 km
Tønsberg Montessori skole (1-10 kl.) 97 elever, 6 klasser	7 min ⚡ 4.4 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	9 min ⚡ 4.1 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	14 min ⚡ 1.2 km
Wang Toppidrett Tønsberg	5 min ⚡
Greveskogen videregående skole 1016 elever	7 min ⚡ 3.3 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Personer	Husholdninger
1 262	527
55 203	26 865
5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løkebergstua barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Klokkeråsen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min ⚡ 0.9 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 83 barn	21 min ⚡ 1.8 km

Dagligvare

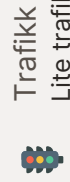
Meny Eiktoppen PostNord	5 min ⚡ 2.3 km
Rema 1000 Eik PostNord	6 min ⚡ 2.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk
Lite trafikk 86/100

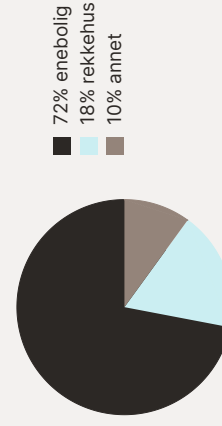


Gateparkering
Lett 86/100

Sport

-  Robergrønningen Balløkke
Ballspill 5 min  0.4 km
-  Klokkeråsen skole
Aktivitetshall, ballspill 11 min  1 km
-  Family Sports Club Tønsberg 8 min 
-  Sporty24 Tønsberg 7 min 

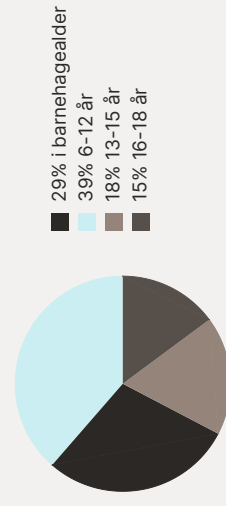
Boligmasse



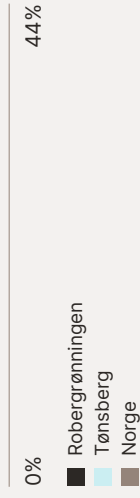
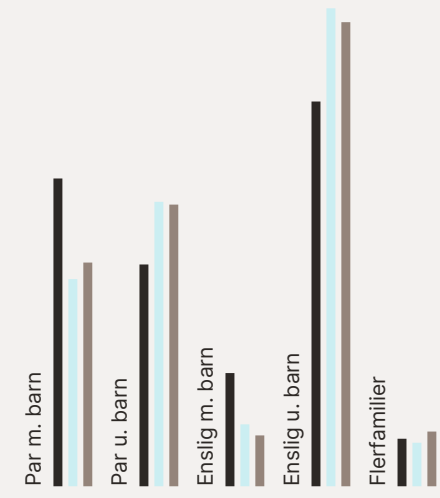
Varer/Tjenester

-  Olsrød senter 9 min 
-  Apotek 1 Eik 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning





Sivilstand

Sivilstand	Robergrønningen	Tønsberg	Norge
Gift	32%	33%	33%
Ikke gift	57%	54%	54%
Separert	8%	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%	4%

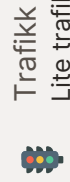
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk
Lite trafikk 86/100

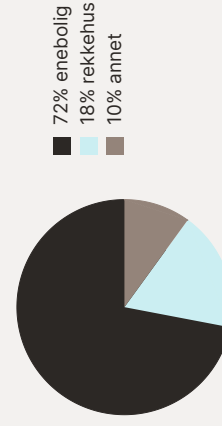


Gateparkering
Lett 86/100

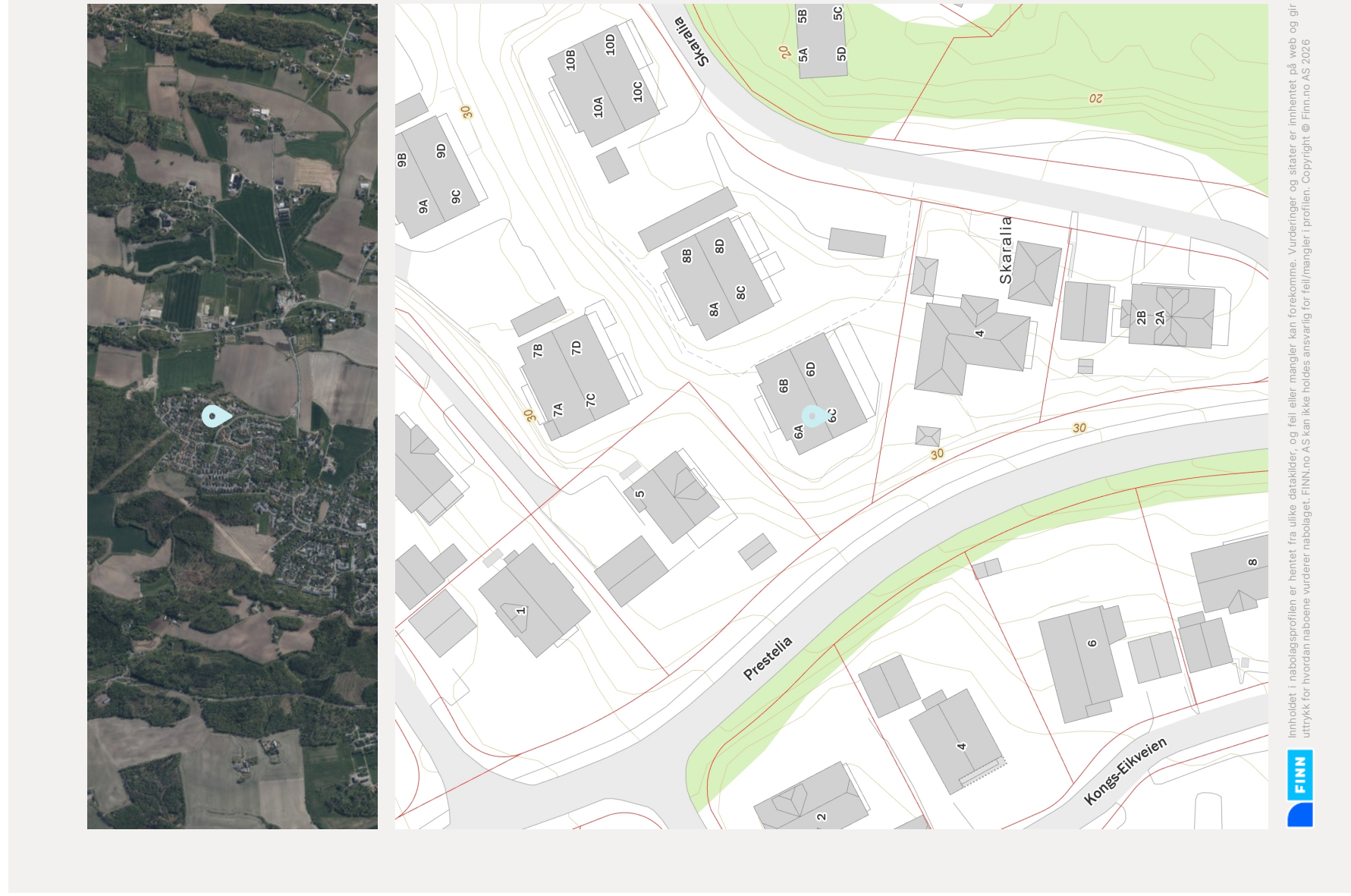
Sport

-  Robergrønningen Balløkke
Ballspill 5 min  0.4 km
-  Klokkeråsen skole
Aktivitetshall, ballspill 11 min  1 km
-  Family Sports Club Tønsberg 8 min 
-  Sporty24 Tønsberg 7 min 

Boligmasse



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Innhold

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje inneholder:
2 soverom, 2 boder (hvorav en av disse er innredet som soverom med vindu), bad og stue/kjøkken.
Bod som er innredet som soverom med vindu er ikke søkt bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og er således ikke godkjent for varig opphold. Bod som er tatt i bruk som soverom er kun en bod (uten vindu).

1 p-plass og gjesteparkering.

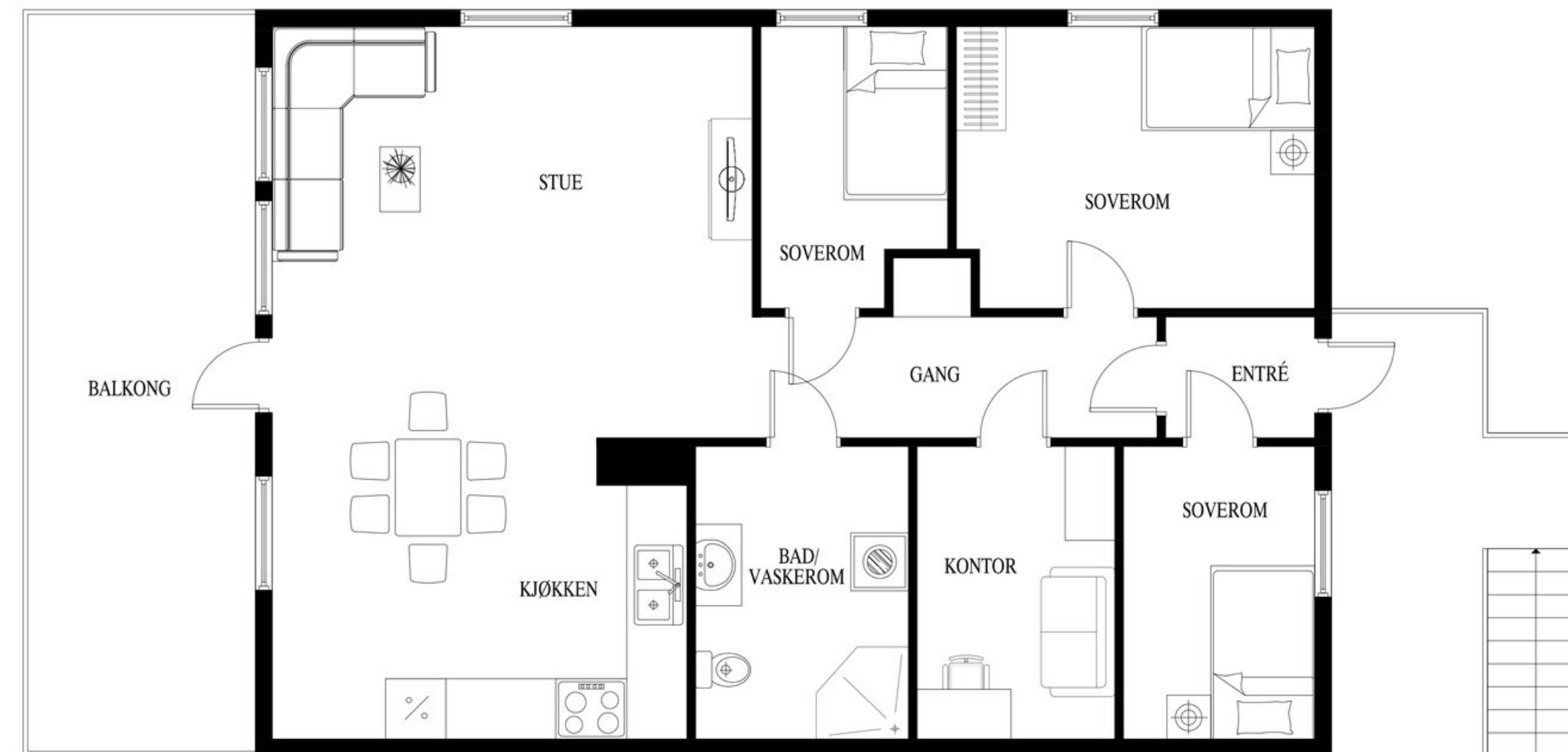
1 bod ved parkeringsplassen.

BRA 79,0 m²

BRA-I 75,0 m²

BRA-E 4,0 m²

TBA 14,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 79,0 m²

- BRA-i: 75,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

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

2. etasje:

BRA-i: 75 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: 2 soverom, bod, PCrom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Sportsbod beliggende i felles bodrekke ved parkeringsområdet.

TBA: 14 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

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 Tønsberg Taksering AS v/Jon O. Nyvoll avholdt 16.03.2026. 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

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

Parkering

1 fast p-plass tilhører leiligheten, samt felles gjesteparkering.

Det er ikke el-billader, men dette kan settes opp. Installasjon av elbillader skal godkjennes av styret og utføres av autorisert installatør. Sameier dekker selv alle kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning av ladeløsningen.

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

Byggemåte

Tilstandsrapporten er utarbeidet for en selveierleilighet i et sameie. Vurderingene er basert på observasjoner gjort innvendig i leiligheten. Takkonstruksjoner, utvendige bygningsdeler, grunnforhold, fundamenter og øvrige felles konstruksjoner inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Vurderingene er foretatt med utgangspunkt i krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, bruksslitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er ikke opplyst om tidligere skader, skadedyrproblematikk, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningens tilstand. Det

presiseres at boligen er i bruk etter befarig, noe som normalt vil medføre ytterligere slitasje. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging av overflater. Det henvises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser og forutsetninger. Boligen fremstår med normal standard ut fra byggeår (1992) og bærer preg av alder og bruk. Det er registrert avvik som tilsier behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Bad/våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgradert på sikt. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fremstår med normal funksjon. Innvendige overflater har noe slitasje. Bygningen er oppført med tradisjonelle konstruksjoner fra byggeperioden. Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, men det må påregnes videre vedlikehold og utskiftninger over tid. Samlet sett vurderes boligen å ha en tilstand som er normal i forhold til alder, med påregnelige behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Balkong med utgang ifra stue. Denne er bygget i trekonstruksjon, understøttet med søyler på betong fundament. rekkverk i tre. Tett sjikt mot terrasse under.

Innvendig

Innvendige overflater består av varierende materialvalg. Gulv er i hovedsak belagt med laminat. Vegger er for det meste utført med MDF-panelplater samt malte og tapetserte plater. Himlinger består av takplater. Overflatene fremstår generelt som hele og i normal stand, men det må påregnes noe bruksslitasje. Boligen har elementpipe. Fabrikk malte formpressede dører.

Våtrom
Bad med dusjdører, wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,9 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt pc-rom, bakenforliggende dusjområde.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Det er avsatt plass for kjøl/frys. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner
Kobberrør antatt ifra byggeår. Røropplegget fungerte normalt ved befaringen. Røropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Normal levetid for plast rør er 25–50år. Leiligheten/boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer. Boligen varmes opp av strøm. Varmekabler på bad og enkelte panelovner. Ca. 120 liters varmtvannstank er plassert i hjørne skapet på kjøkken. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare. Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Store sprekker i gulv flis, defekte varmekabler, utgått levetid på membran. Samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 8 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører - 1.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Det har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom. Sprekk i fliser. Feil på gulvvarme.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Svein Jakobsen AS og Eirik Weberg. Byttet vindu på soverom og stue 06.10.2025. Satt inn vindu på bod november 2022.
- Det vært feil på det elektriske anlegget. Jordfeil,15.09.2025, utbedret av Caverion Norge AS.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Caverion Norge AS. Byttet gamle sikringer med jordfeilautomater, trekt ny kurs til varmpumpe og koblet den i sikkerhetsbryter ute, satt også opp en ny 15A C jordfeilautomat til den. Utvidet eksisterende stikkontakter på soverom. Utført sluttkontroll. I sikringsskap er det utført i henhold til NEK: 400 1998, nye kurs til varmpumpe og utvidelse av stikk er utført iht. NEK: 400 2022.
- Det er utført radonmåling. Måleren står på utsiden.
- Selger opplyser videre om følgende:
- 2022: Delt opp rom med ny vegg og dør, nytt vindu på soverom.

- 2024: Ny ytterdør.
- 2025: 2 nye vinduer, 1 på soverom og 1 på stue, samt rehabilitert elektrisk anlegg.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Tønsberg Taksering AS v/Jon O. Nyvoll datert 27.03.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felles eiet 7559,50 kvm. Tomten er fellesareal.

I henhold til vedtekter har sameiere i 1. etasje eksklusiv bruksrett til uteareal foran egen seksjon, begrenset til inntil 5 meters dybde og seksjonens bredde.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 7 firemannsboliger datert 20.07.1992, og er vedlagt i salgsoppgaven. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er imidlertid foretatt endringer i rominndelingen i ettertid av utstedt ferdigattest. Tidligere bod og soverom mot øst er ombygget til to soverom. Soverom mot vest er delt opp i ett soverom og et innvendig rom (PC-rom) uten vindu. Det er også etablert et ekstra vindu i boligen. Rom (PC-rom) mangler dagslys og oppfyller ikke krav til varig opphold. Bruksendringen er søknadspiktig og det foreligger ikke dokumentasjon på

godkjenning. Forholdet kan medføre krav om tilbakeføring. Da megler ikke har mottatt dokumentasjon på innredning og bruksendring for PCrom, for bod til soverom eller innsetting av nytt vindu, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt eller innmeldt, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt/innmeldt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Godkjente bygningstegninger 1991 og godkjente bygningstegninger 1997 for utvidelse av terrasse/balkong er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

I henhold til vedtekter i sameiet kan sameier leie ut egen seksjon i samsvar med eierseksjonsloven. Sameier plikter å informere styret om utleie og oppgi navn og kontaktinformasjon til leietaker.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med panelovner. Det er varmekabler på badet, men disse er ikke i fungerende tilstand pt. Det er pipe, men ikke tilkoblet ildsted. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Rød.

Energiforbruk foregående år var 11 299 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. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 050 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
76 450,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 146 208,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 3 000,- pr. mnd.

Dekker felles bygningsforsikring, renter og avdrag på felleslån, vedlikehold av bygning og fellesarealer ute, samt div. honorarer.

Forretningsfører opplyser at den langsiktige vedlikeholdsplanen kan utløse å ta opp lån for å bytte takene som er fra 1992, det vil skje enten 2027, eller 2028 (innen de 5 neste årene). Andel felles gjeld vil da kunne øke og man må kunne forvente økte felleskostnader på bakgrunn av låneopptak. Dette er pt. ikke vedtatt.

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

Kommunale avgifter

Kr. 18 257,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning via Nordre Eik Antennelag ved Telenor utgjør kr. 600,- pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Alarm og evt. 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.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 8 718,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 244 120,- pr. 31.12.2025.

Forretningsfører opplyser at den langsiktige vedlikeholdsplanen kan utløse å ta opp lån for å bytte takene som er fra 1992, det vil skje enten 2027, eller 2028 (innen de 5 neste årene). Andel felles gjeld vil da kunne øke og man må kunne forvente økte felleskostnader på bakgrunn av låneopptak. Er pt. ikke vedtatt.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 25 256,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale formue er kr. 717 775,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånegiver: Nordea.

Lånenummer: 6263.81.46415

Nedbetalingsdato: 31.12.2026

Rentesats: 5,5%

Sameiet har ingen IN-ordning (individuell nedbetalingsordning) for fellesgjeld eller sikringsfond.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 798 928,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 195 713,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Sameiet

Skaralia og Hegna Sameie, Orgnr: 975 705 587

Forretningsfører: Aider AS.

Styreleder: Annika Sandvik.

Sameiet består av 28 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/28.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forretningsfører opplyser det ikke er forkjøpsrett.

Det kreves styregodkjennelse av ny eier/kjøper.

Sameier plikter å informere styret ved eierskifte eller utleie av seksjonen.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode viser:

Driftsinntekter kr. 911 435,-

Driftskostnader kr. 911 706,-

Årsresultat kr. 29 141,-

Årets resultat viser et underskudd på kr. 29 412,- noe som gjør at egenkapitalen er minsket til kr. 203 948,-. Se forøvrig vedlagte styrets årsberetning for 2025, resultatregnskap med balanse, informasjon om årsregnskapet og noter som er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter:

- Sameier har enerett til bruk av egen seksjon med tilhørende bod og én fast parkeringsplass.
- Utvendige vannkraner tilhører i henhold til teknisk beskrivelse seksjonene i 1. etasje. Sameiere i 2. etasje har bruksrett til vannkran etter avtale med berørt sameier, forutsatt aktsom bruk og uten kostnad eller ulempe for eier av seksjonen.
- Sameier har ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder overflater, innvendige installasjoner og utstyr som kun betjener egen seksjon. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold av bygninger og fellesarealer, herunder tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, felles tekniske installasjoner og felles anlegg, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.
- Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av: a) terrassegulv og rekkverk tilknyttet egen seksjon b) trapper og inngangsparti til egen seksjon c) ytterdører, terrassedører og boddører d) vinduer og vinduskarmer i ståhøyde e) rensing av sluk, takrenner og ventilasjonsanlegg tilknyttet egen

seksjon.

- Sameier er ansvarlig for at elektriske anlegg, VVS- installasjoner og annet teknisk utstyr i egen seksjon til enhver tid er forskriftsmessig utført og vedlikeholdt.
- Utvendige endringer, herunder markiser, skjerming, fasadeendringer og lignende, skal ha forhåndsgodkjennelse av styret eller stemmes over på årsmøte.
- Manglende betaling av felleskostnader anses som mislighold.
- Styret kan treffe beslutninger i saker som gjelder ordinær drift og vedlikehold. Styret kan uten særskilt årsmøtevedtak foreta disposisjoner og inngå avtaler med en samlet kostnadsramme på inntil kr. 30 000,- pr. enkeltvedtak.
- Vedtak om dugnad fattet av årsmøtet eller styret er bindende for alle sameiere. Sameiere som deltar på dugnad gis reduksjon i felleskostnad på kr. 500,- for én måned. Manglende deltakelse medfører at denne reduksjonen ikke gis.
- Sameiere i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til uteareal foran egen seksjon, begrenset til inntil 5 meters dybde og seksjonens bredde, slik dette fremgår av sameiets situasjonsplan.
- Bruksretten gir ikke eiendomsrett. Den enkelte sameier har ansvar for alminnelig vedlikehold og orden på arealet. Fastmonterte installasjoner, inngrep i terreng eller endringer som påvirker bygningens utseende eller fellesarealer, krever forhåndsgodkjenning fra styret.
- Vegetasjon skal holdes på en høyde som ikke hindrer lys, utsyn eller vesentlig påvirker fasade eller bruk av

øvrige seksjoner. Vegetasjon skal ikke overstige underkant av balkong eller gulvnivå i andre etasje.

Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Utdrag protokoll fra generalforsamling/årsmøte 2026:

- Før sommeren 2026 byttes 30 store stuevinduer. Målsettingen er å bytte resterende stuevinduer etter sommeren 2026.
- Sameie har byttet regnskapsfører. Byttet medfører en årlig besparelse på ca. kr. 90 000,- kroner.
- Beboerne ønsket at styret innhenter tilbud fra andre banker og forsikringsselskaper for å se om sameiet kan få bedre avtaler enn i dag.
- Sameie prioriterer ferdigstilling av vindusbytte av de store stuevinduene i 2026. Videre plan for 2027, vil tas på neste årsmøte.
- Sameie har investert i robotgressklipper.
- Det ble informert om at vedtektene i dag fastslår at bytte av alle dører er den enkelte selveiers ansvar. Flere ønsket at dette tas opp på neste årsmøte, med forslag om avstemning for eventuell endring av vedtektene.
- Sameiets navn endret til Skaralia og Hegna sameie.

Forretningsfører opplyser at fremtidig vedlikeholdsplan er å bytte av de siste to vinduene pr. leilighet som gjenstår etter 2026, står for tur i 2027. Samt er den langsiktige vedlikeholdsplanen å ta opp lån for å bytte takene som er fra 1992, det vil skje enten 2027, eller 2028.

Se forøvrig vedlagte protokoll fra generalforiming/årsmøte 2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boliger 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, gang-/sykkelvei, andre sikringssoner 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 bompengeinnkrevning 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 ferdigstilling 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.

Rettigheter og heftelser

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

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Pantesettelseserklæring og Seksjonering, tinglyst 21.02.1992, dagboknr. 2423, gjelder: Beløp NOK 10 000, panthaver sameiet løpenr. 1312602, panterett til sameiet for kr. 10 000 uten opptrinnsrett med prioritet etter 90% av verditakst i hver seksjon. Det er ikke kjeller eller loft i husene. Gjelder denne registerenhet med flere. Opprett seksjoner, snr. 4, formål bolig, sameiebrøk 1/28. Utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 24.02.1992, dagboknr. 2488, gjelder: Med flere bestemmelser. Uten vederlag anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger, samt veigrøfter, veiskåninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig. Stikkvei frem omfattes ikke av kommunalt vedlikehold/brøyting m.m. Plikt til å delta i

vedlikehold og drift av fellesantenneanlegg for radio og TV. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

- Erklæring/avtale, tinglyst 26.05.1997, dagboknr. 66066, gjelder: Bestemmelse vedrørende fellesantenneanlegg. Med flere bestemmelser. Plikt til å delta i vedlikehold og drift av fellesantenneanlegg for radio og TV. Fellesantenneanlegget går frem til boks ved vei. Privat radio og TV-antenne tillates ikke oppsatt utendørs. Fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter for anlegget skal fordeles på de deltagende boligeneheter.. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken. I tillegg medfølger dekoder.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Benedicte Thorsnes.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skaralia 6C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 101, bnr. 27, snr. 4 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/28.

Vårt oppdragsnummer er 28260088.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger: Om meglers vederlag er det avtalt 1,4% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 21 990,-. 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



Egenerklæring

Skaralia 6C, 3123 TØNSBERG

13. Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Skaralia 6C	Skaralia 6C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

4 oktober 2022

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.
4 oktober 2022

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Thorsnes, Benedicte

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Sprekk i fliser.
Feil på gulvvarme.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindu på soverom og stue. 6/10 2025 Satt inn vindu på bod. November 2022

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Svein Jakobsen AS og Eirik Weberg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

Side 2

8 Er det utført arbeid med droner?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Beskriv feilen og omfanget
 Jordfeil, 15 september 2025, utført av Caverion Norge As

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
 2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Beskrivelse: Byttet gamle sikringer med jordfeilautomater, trekt ny kurs til varmpumpe og koblet dem sikkerhetsbrute, satt også opp en ny 15A C jordfeilautomat til den. Utvidet eksisterende stikkontakter på soverom. Utført sluttkontroll. I sikringskap er det utført iht NEK: 400 1998, nye kurs til varmpumpe og utvidelse av stikk er utført iht NEK: 400 2022

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Caverion Norge As

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpeskum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Ventilasjon og oppvarming

Side 3

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten bruksstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Side 5

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
 Måleren står på utsiden

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Fordrigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjenøsdige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26965587

Side 5

Egenerklæringskjema

Name Date

Identification

Egenerklæringskjema

Signed by:

Benedicte Thorsnes 13/03-2026 BankID OIDC
13:22:57 High

Tilstandsrapport

Skaralia 6 C, 3123 TØNSBERG TØNSBERG kommune
gnr. 101, bnr. 27, snr. 4



Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 Rapportdato: 27.03.2026 Oppdragsnr.: 20833-1247 Eiendomsverdi ref nr: GE1105
Foretak: Tønsberg Taksering AS Takstingeniør: Jon O. Nyvoll



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

TØNSBERG TAKSERING AS

Tønsberg taksering as startet opp i 2023 med takseringstjenester. Hovedsakelig tilstandsrapporter på boliger og fritidseiendommer. Hovedvekt er på tilstandsrapporter ved salg. Oppdragsområde er hovedsakelig i Tønsberg kommune og Vestfold fylke.

Tønsberg taksering as har kontor på Revetal, midt i Vestfold. Foreløpig er det ingen andre ansatte enn eier. Jon (eier) startet byggmesterbedrift i 1990 og var daglig leder der frem til 2013. Jon tok tilleggsutdanning på Fagskolen Telemark og ble (fagskole) byggingeniør 2014-2016. Jon har jobbet som lærer en periode på Fagskolen Telemark. Jon har også vært eiendomsutbygger for flere leilighetsprosjekter.

Firmaet har lang erfaring i bygge bransjen, både i tradisjonelle byggprosjekter og større entreprenør prosjekter. Både for private, selskaper og det offentlige som byggherrer.

Jon tok utdanning som takstingeniør i Norsk takst i 2019-2020, og er godkjent for taksering og bolig tilstand etter NS 3600, skadetaksering og skjønn.



Rapportansvarlig

Jon O. Nyvoll
Uavhengig Takstingeniør
jon@tbg-takst.no
990 82 621



Oppdragsnr.: 20833-1247

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 2 av 23



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter Åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos IVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekst, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med IVerdi (<https://verdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20833-1247

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 3 av 23



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle 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



Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet for en selveierleilighet i et sameie. Vurderingene er basert på observasjoner gjort innvendig i leiligheten. Takkonstruksjoner, utvendige bygningsdeler, grunnforhold, fundamenter og øvrige felles konstruksjoner inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Vurderingene er foretatt med utgangspunkt i krav som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Det er registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, brukslitasje og avvik fra dagens forskriftskrav.

Det er ikke opplyst om tidligere skader, skadedyrproblematikk, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningens tilstand. Det presiseres at boligen er i bruk etter befaringsdag, noe som normalt vil medføre ytterligere slitasje. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging av overflater. Det henvises for øvrig til rapportens øvrige beskrivelser og forutsetninger.

Boligen fremstår med normal standard ut fra byggeår (1992) og bærer preg av alder og bruk. Det er registrert avvik som tilsier behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger. Bad/våtrom er fra byggeår og må påregnes oppgradert på sikt. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fremstår med normal funksjon. Innvendige overflater har noe slitasje.

Bygningen er oppført med tradisjonelle konstruksjoner fra byggeperioden. Tekniske installasjoner er delvis oppgradert, men det må påregnes videre vedlikehold og utskiftninger over tid.

Samlet sett vurderes boligen å ha en tilstand som er normal i forhold til alder, med påregnelige behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedtverdør. Balkong med utgang ifra stue. Denne er bygget i trekonstruksjon, understøttet med søyler på betong fundament. rekkverk i tre. Tett sjikt mot terrasse under.

INNVEDIG

Innvendige overflater består av varierende materialvalg. Gulv er i hovedsak belagt med laminat. Vegger er for det meste utført med MDF-panelplater samt malte og tapetserte plater. Himlinger består av takplater. Overflatene fremstår generelt som hele og i normal stand, men det må påregnes noe brukslitasje. Boligen har elementpøpe. Fabrik malt forpressede dører.

VÅTROM

Bad

Oppdragsnr.: 20833-1247

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 5 av 23



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger ferdigattest datert 20.07.1992. Det er imidlertid foretatt endringer i rominndelingen i ettertid. Tidligere bod og soverom mot øst er ombygget til to soverom. Soverom mot vest er delt opp i ett soverom og et innvendig rom (PC-rom) uten vindu. Det er også etablert et ekstra vindu i boligen.

Rom (PC-rom) mangler dagslys og oppfyller ikke krav til varig opphold. Bruksendringen er søknadspliktig og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning. Forholdet kan medføre krav om tilbakeføring.

Bad med dusjdører, wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Det er foretatt hulltaking i tiliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,9 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen forbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt pc-rom, bakerfyllende dusjrområde.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Det er avsatt plass for kjøp/frys. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør antatt ifra byggeår. Røropplegget fungerte normalt ved befaringsdag. Røropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Normal levetid for plast rør er 25-50år. Leiligheten/boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

Boligen varmes opp av strøm. Varmekabler på bad og enkelte panelovner. ca. 120 liters varmvannstank er plassert i hjørne skapet på kjøkken. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringsstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20833-1247

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 5 av 23

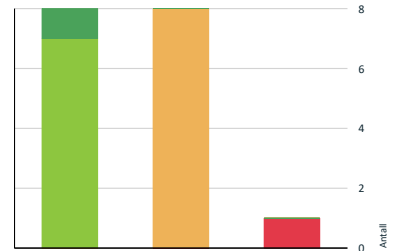
Oppdragsnr.: 20833-1247

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 6 av 23

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO 3 STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

TO 3 Våtrom > Etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsoner. Store sprekker i gulv flis, defekte varmekabler, utgått levetid på membran.

Samlet TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

TO 2 Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er i hovedsak fra byggeår. Det er opplyst at sameiet planlegger utskifting av de to store vinduene i stue i løpet av sommeren.

TO 1 Utvendig > Dører - 1

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TO 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert tegn til lekkasjer på undersiden. Rekkverk og gulv fremstår som slitt og med begynnende råteskader. Det må påregnes vedlikehold og eventuelle utbedringer.

TO 1 Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Enkelte steder dekker ikke laminat/terskel/liste.

TO 1 Innvendig > Pipe og ildsted

Illdfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TO 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TO 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TO 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Produksjonsåret er ca. 1992, det må forventes at det ikke er lang levetid igjen.

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1992

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. To vinduer er fra 2025, ett er fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er i hovedsak fra byggeår. Det er opplyst at sameiet planlegger utskifting av de to store vinduene i stue i løpet av sommeren.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av slitte og sprukne vinduskarmer for å hindre ytterligere forringelse.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader, råte og varmetap, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt. De to store vinduene i stuen skal etter opplysning fra sameiet byttes i løpet av sommeren.

TO 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse. Sprekker og værslitasje kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon.

Tilstandsrapport



TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2024

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang ifra stue. Denne er bygget i trekonstruksjon, understøttet med søyler på betong fundament. rekkverk i tre. Tett sjikt mot terrasse under.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

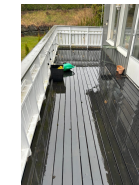
Det er registrert tegn til lekkasjer på undersiden. Rekkverk og gulv fremstår som slitt og med begynnende råteskader. Det må påregnes vedlikehold og eventuelle utbedringer.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres utbedring av lekkasjer samt utskifting eller reparasjon av morkent og slitt rekkverk og gulv.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for videre forringelse av konstruksjonen, råteskader og potensielle følgeskader på underliggende arealer.



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av varierende materialvalg. Gulv er i hovedsak belagt med laminat. Vegger er for det meste utført med MDF-panelplater samt malte og tapetserte plater. Himlinger består av takplater. Overflatene fremstår generelt som hele og i normal stand, men det må påregnes noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte steder dekker ikke laminat/terskel/lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring der laminat, terskel eller lister ikke dekker tilstrekkelig, for å unngå skader på underliggende konstruksjon, redusert estetisk inntrykk.



Enkelte steder dekker i terskel/laminat/lister



Det må påregnes en del bruksmerker.

TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feing. Manglende ildfast plate kan føre til økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikk malte formpressede dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Bad med dusjdører, wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Store sprekker i gulv flis, defekte varmekabler, utgått levetid på membran.

Samlet TG 3 er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav til våtsone.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

Det er høy risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Oppgradering bør påregnes på kort sikt.



Det ble registrert store sprekker i gulvet

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktnivå: 8,9 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt pc-rom, bakenforliggende dusjområde.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Det er avsatt plass for kjølfrys.



Trenger noe justeringer på fronter.



Mangler litt fugemasse/silicon i mellom benkeplate og fliser.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kobberrør antatt ifra byggeår. Rørøpletting fungerte normalt ved befaringen. Rørøpletting er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rørøpletting er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørøpletting skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at rørøpletting dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å være oppmerksom på at rørøpletting har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det kan derfor oppstå skader eller lekkasjer på kort varsel.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette er økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner ved eventuell lekkasje.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Normal levetid for plast rør er 25-50år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte rørøpletting er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørøpletting skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at rørøpletting dokumenteres av fagperson.

Det anbefales å være oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på anlegget, selv om det ikke er symptomer på funksjonssvekkelse i dag. Regelmessig oppfølging og vurdering av tilstanden bør gjennomføres for å redusere risikoen for plutselige skader.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten/boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm. Varmekabler på bad og enkelte panelovner.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse



Tilstandsrapport

ca. 120 liters varmvannstank er plassert i hjørne skapet på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Produksjonsåret er ca. 1992, det må forventes at det ikke er lang levetid igjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den har overskredet forventet levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for plutselig svikt, lekkasje og følgeskader på bygningsdeler.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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

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

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.
1992 Når leiligheten var ny.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alle elektriske arbeider som er utført mens nåværende eier har eid boligene r utført av godkjente elektro installasjonsbedrifter og samsvarserklæringer ligger i boligmappa. Om det finnes samsvarserklæringer på det som har vært utført av tidligere eiere vites ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det som er utørt under nåværende eiers eie.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (LE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branttilløp 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, jmfør 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?
Ja Det anbefales en kontroll av elanlegget av en fagkyndig. For eksempel en Elkontroll NEK 405-2-3 Avhenging.

Generell kommentar

Noe skjult elektrisk anlegg og noe åpent. Sikringsskapet er plassert i gang. Sikringen består av av automatsikringer. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannverrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport

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

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, samt vurdere tiltak for radonsikring dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseisiko knyttet til radoneksponering.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

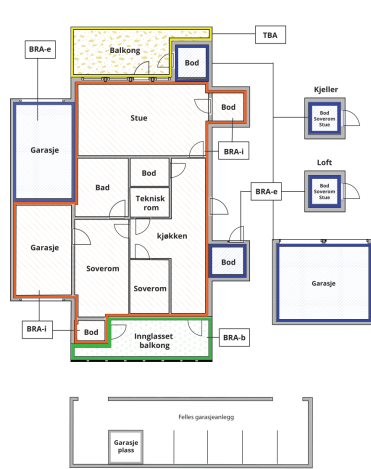
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus areal som opptas av yttervegger.



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

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

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innevegger, skjeivheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 til å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Skaralia 6 C, 3123 TØNSBERG Gnr 101 - Bnr 27 3905 TØNSBERG	Tønsberg Taksering AS Valleåsen 59 3174 REVETAL	
--	---	---

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-I)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75	4		79	14
SUM	75	4			14
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-I)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, pc-rom, stue/kjøkken, bad		

Kommentar

BRA-e omfatter sportsbod beliggende i felles bodrekke ved parkeringsområdet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigstøst datert 20.07.1992. Det er imidlertid foretatt endringer i rominndelingen i ettertid. Tidligere bod og soverom mot øst er ombygget til to soverom. Soverom mot vest er delt opp i ett soverom og et innvendig rom (PC-rom) uten vindu. Det er også etablert et ekstra vindu i boligen.

Rom (PC-rom) mangler dagslys og oppfyller ikke krav til varig opphold. Bruksendringen er søknadspliktig og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning. Forholdet kan medføre krav om tilbakeføring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei
Kommentar: Sekundærrom er omgjort til hoveddel. Forholdet er søknadspliktig og må meldes/søkes godkjent hos kommunen.

Oppdragsnr.: 20833-1247 Befaringsdato: 16.03.2026 Side: 19 av 23

Skaralia 6 C, 3123 TØNSBERG Gnr 101 - Bnr 27 3905 TØNSBERG	Tønsberg Taksering AS Valleåsen 59 3174 REVETAL	
--	---	---

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jon O. Nyvoll	Takstingeniør
	Benedicte Thorsnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	101	27		4	7560 m²	Eiendomsverdi (Felelseid tomt)	Eiet
Adresse	Skaralia 6 C						
Hjemmelshaver	Thorsnes Benedicte						
Boligselskap	Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr		
Skaralia & Hegna sameie	1 / 28		Gjert-Rune Johansen		975705587		
Felles formue	Felles gjeld:						
Kr. 717 775 31.12.2025	Kr. 244 120 31.12.2025						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Robegrønningen på Eik i Tønsberg kommune. Området er hovedsakelig bebygget med småhusbebyggelse og har nærhet til skoler, barnehager, dagligvare og øvrige servicefunksjoner. Det er gode kollektivforbindelser og kort avstand til Tønsberg sentrum. Eiendommen har også nærhet til rekreasjonsområder og turterreng.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.


Om tomten

Tomten er opparbeidet med hage rundt boligen, bestående av stor gressplen og noe beplantning med busker. Det er etablert en romslig gruset biloppstillingsplass. I bakkant av tomten, mot naboeiendom, er det oppført en forstøttningsmur. Det må påregnes at noe overvann kan forekomme i området.

Tinglyste/andre forhold

Det medfølger én fast parkeringsplass samt tilgang til gjesteparkeringsplasser i området.

Oppdragsnr.: 20833-1247 Befaringsdato: 16.03.2026 Side: 20 av 23

Skaralia 6 C, 3123 TØNSBERG Gnr 101 - Bnr 27 3905 TØNSBERG	Tønsberg Taksering AS Valleåsen 59 3174 REVETAL	
--	---	---

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og ga informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20833-1247 Befaringsdato: 16.03.2026 Side: 21 av 23

Skaralia 6 C, 3123 TØNSBERG Gnr 101 - Bnr 27 3905 TØNSBERG	Tønsberg Taksering AS Valleåsen 59 3174 REVETAL	
--	---	---

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

*Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omstening av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PREISERINGER

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

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

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

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

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

*Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og heytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

*det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

*inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

*Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

*Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20833-1247 Befaringsdato: 16.03.2026 Side: 22 av 23



Forutsetninger

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

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

*Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

*Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3800:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

*Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsættningen 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.

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20833-1247

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 23 av 23

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

Oppdragsgiver har rekvirert tilstandsrapport med arealmåling. Opplysninger om boligen er i hovedsak gitt av eier.

Boligen er vurdert slik den fremstod på befaringstidspunktet. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Innbo og løsøre er ikke flyttet.

Dersom ikke annet er opplyst, er det ikke foretatt radonmåling i boligen. Energiattest fremlegges gjennom megler.

Rapporten omfatter den aktuelle boligen/seksjonen og forhold som normalt inngår i eiers vedlikeholdsansvar. Felles bygningsdeler og forhold som tiligger sameie/borettslag vurderes normalt ikke, med mindre dette er særskilt kommentert.

Det forutsettes at rapporten gjennomgås av selger før den tas i bruk ved salg. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann slik at rettelser kan utføres.

TØNSBERG KOMMUNE BYGNINGSRÅDET

Saksnr.: BYR-sak 513/91
Dato: 22.08.91.
Arkivnr.: G/Bnr.101/27
: GABnr.8290601-679
Saksbeh.: Per Sakshaug

FERDIGATTEST for 7 firemannsboliger, Hegna 7, 9 og 11 og Skaralia 6, 8, 10 og 12 Eik-Nordre.

Saksinformasjon:
Byggherre/adresse: Pluss-Element Kilgaten 35, 3200 Sandefjord.
Anmelder/adresse: " " " " " "

Søknad datert: 08.07.91.
Sit.kart datert: 08.07.91.
Byggetegning datert: 08.07.91.

Merknader:
Vi har besikttet arbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr.§ 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93.

Evt.merknader:

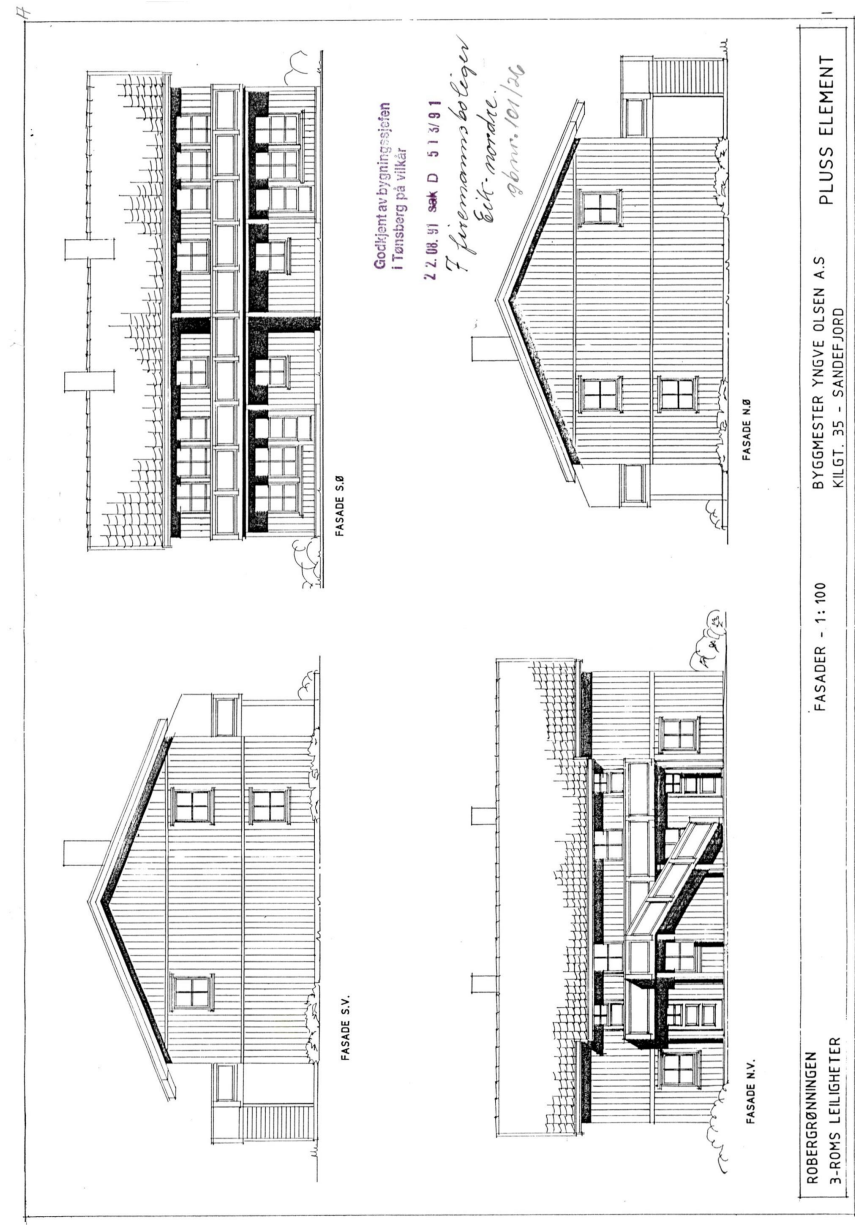
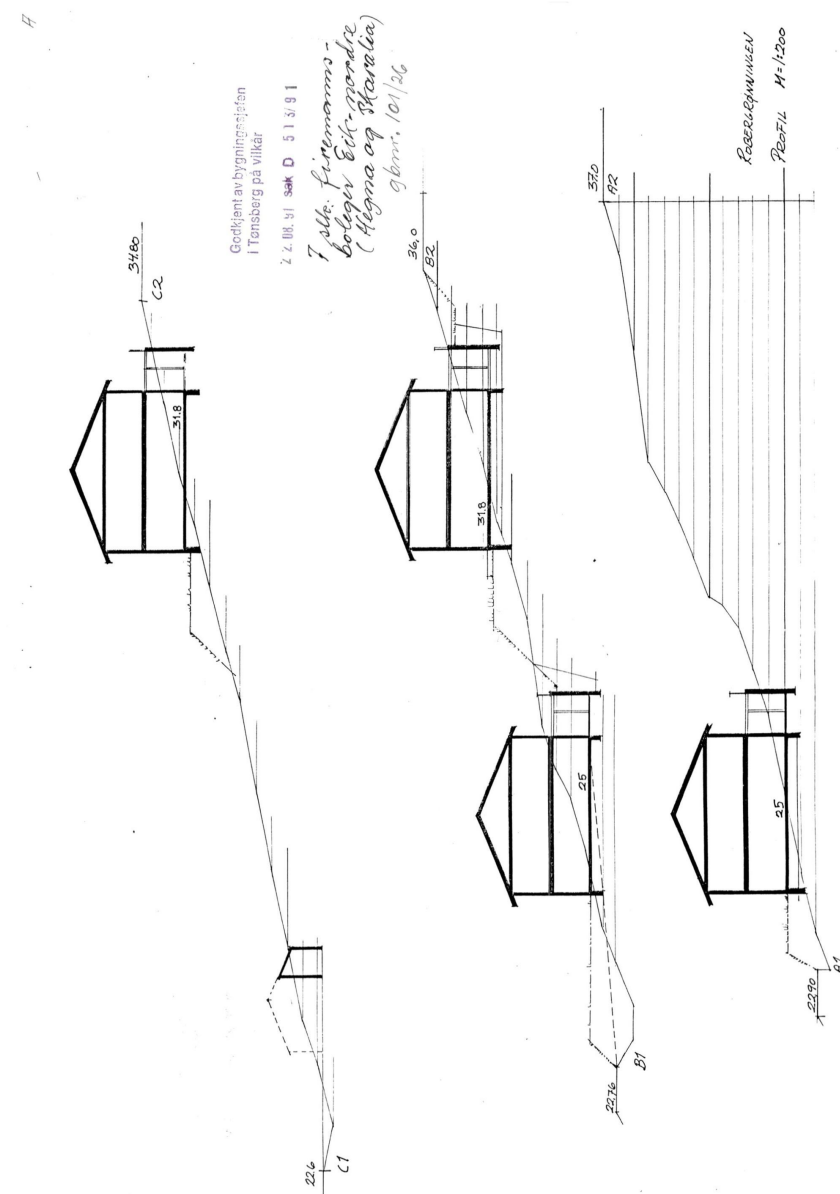
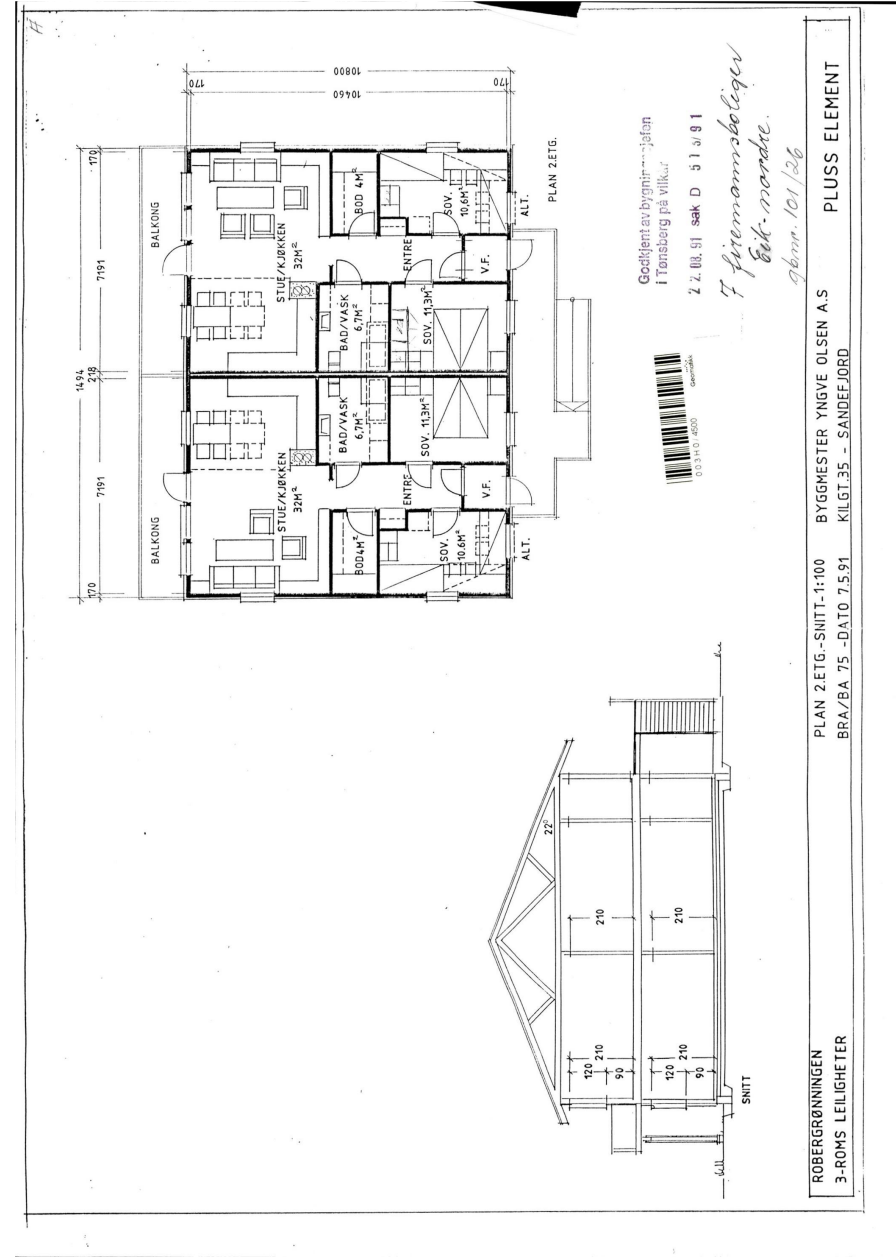


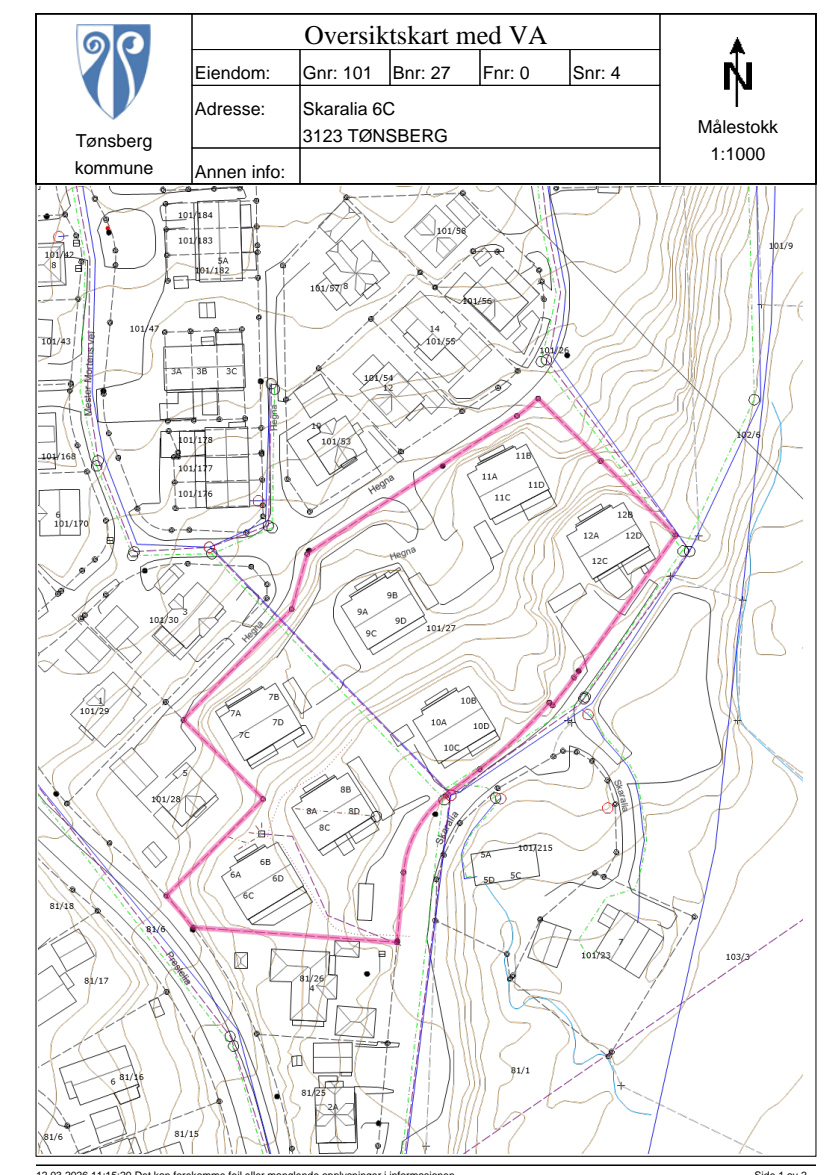
Tønsberg 20.07.92.

Per Engeseth
Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

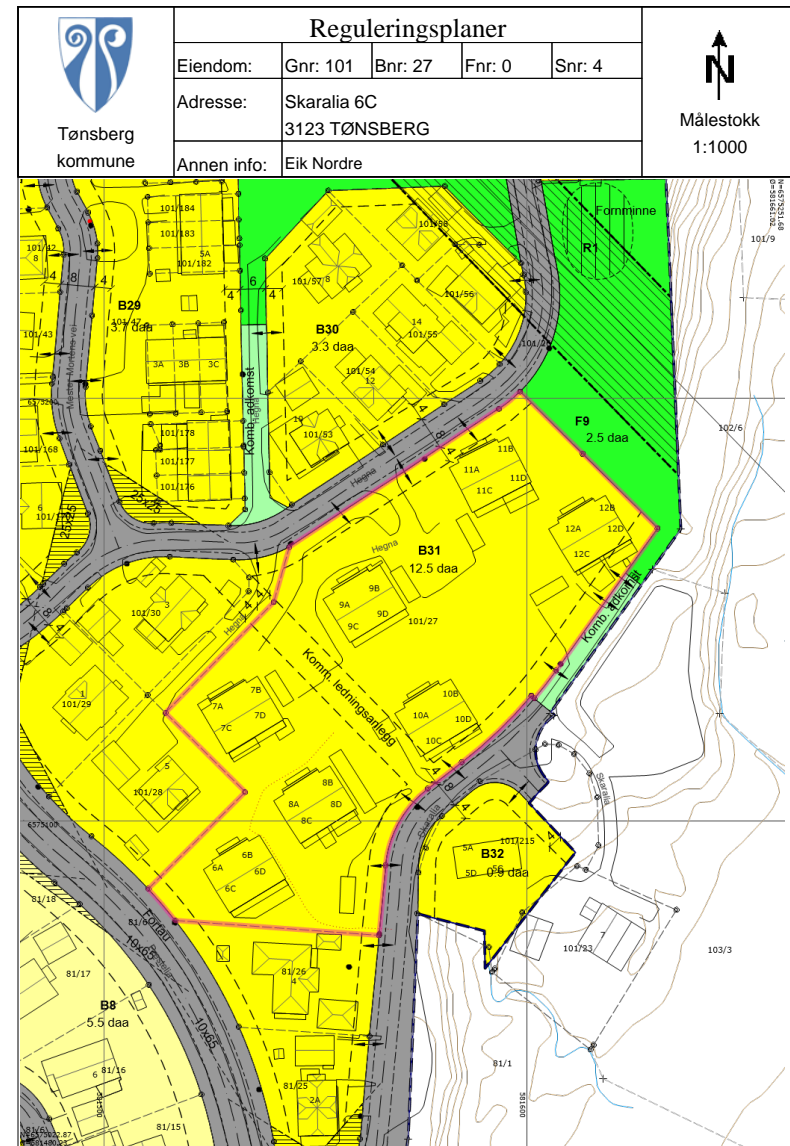
KOPI SENDT:

Ansvarshavende
Revisor
Brannsjefen
* *





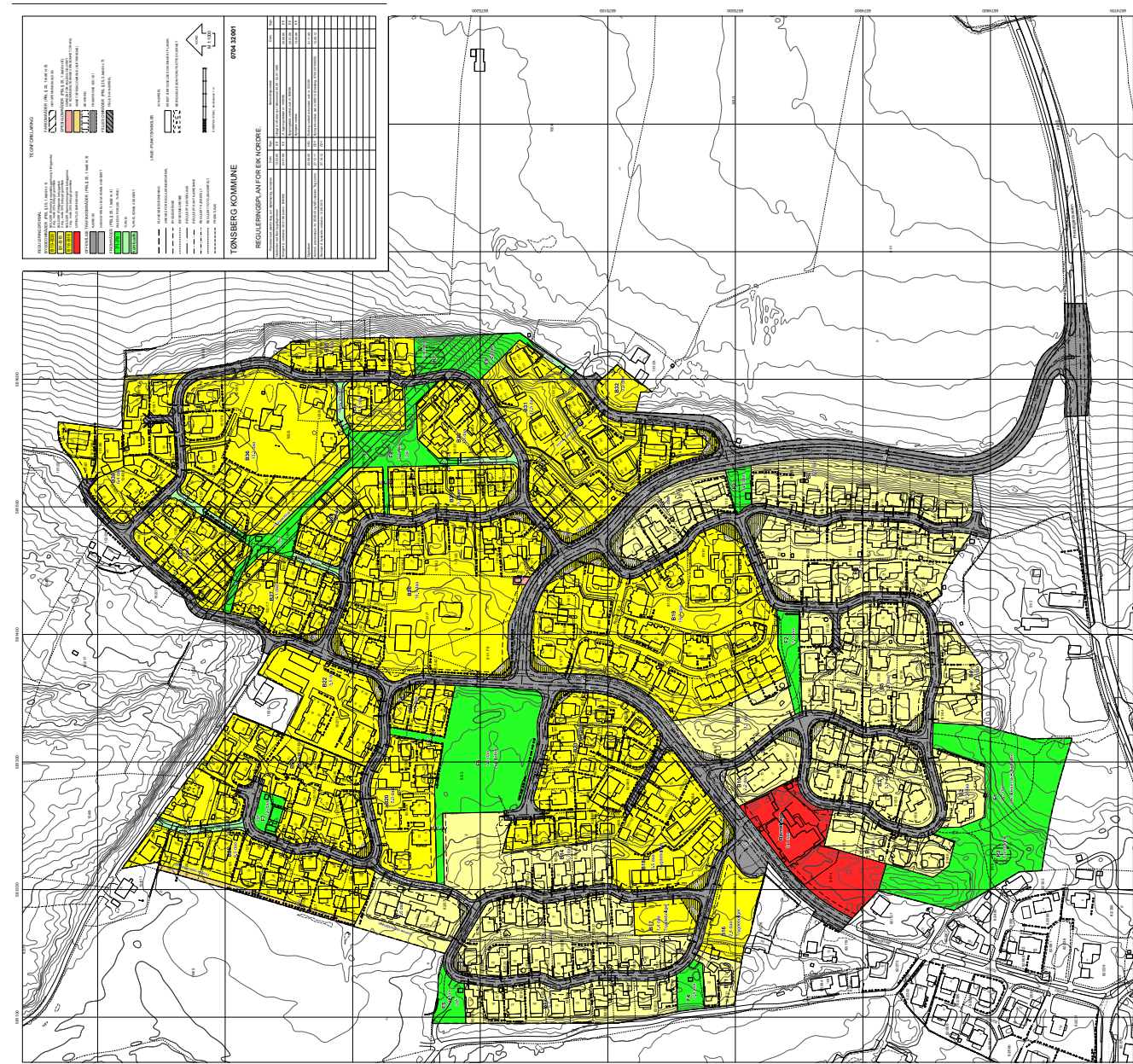
Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Kum - annen eier
○ Sandfangskum	☒ Sluk	— Drensledning
— Overvannsledning	— Spillvannsledning	— Vannledning uten Vestfold vann
— Nøyaktig eiendomsgrense	— Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	— Trase
— Bygningsdelelinje	— Bygningslinje	— Fasadelinje
— Mønelinje	— Takkant	— Takoverbyggkant
— Taksprang	— Trapp inntill bygg	— Veranda
— Annet vegareal avgrensning	— Vegdekkekant	— Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	— Kanal og grøft	— Høydekurve



12.03.2026 11:18:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2



12.03.2026 11:18:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



12.03.2026 11:18:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

§ 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 B₁-B₅ kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer.

I områdene B₉-B₈ kan det oppføres gruppebebyggelse/sammenhengende bebyggelse eller frittliggende bebyggelse i inntil 2 etasjer.

I områdene B₁₆-B₁₈ 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 (formalsgrense) skal det i utkjøringsretningene være en avstand på minst 5,0 meter.

Før utbygging av områdene B₁₆-B₁₈ 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

§ 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 transformatorbokser, telefonbokser 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 mellom frisisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler og kurver være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens 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
bygningsseier

§ 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.

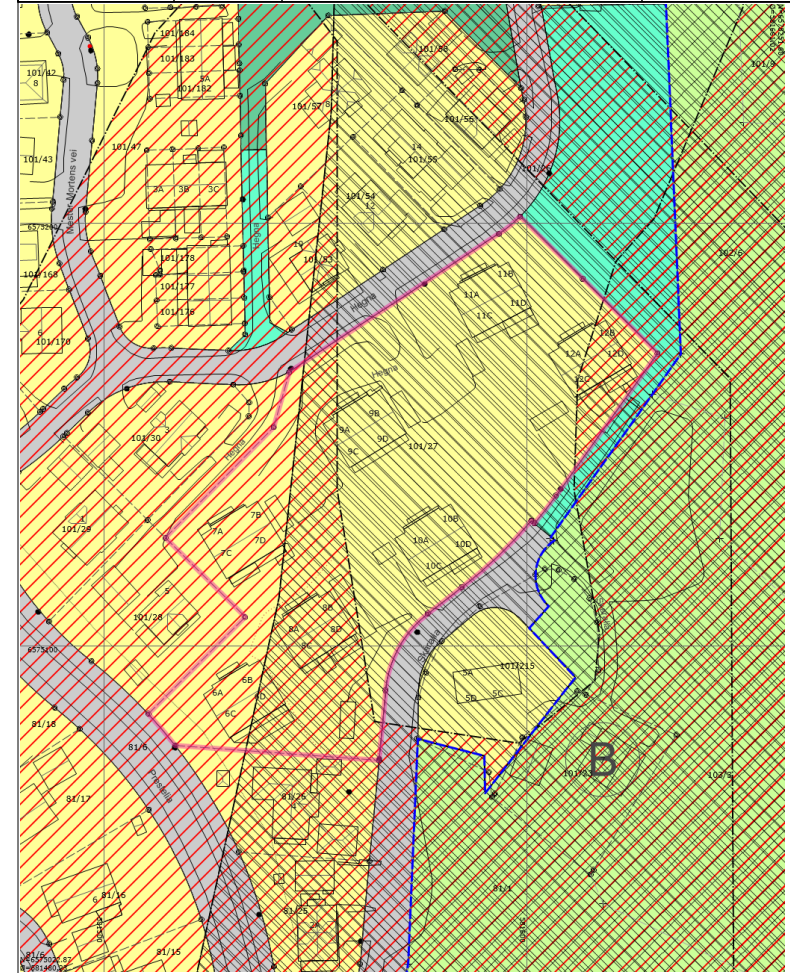
§ 7

Byggegrense

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

Tønsberg kommune den 16. august 1995

 Tønsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 27	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Skaralia 6C 3123 TØNSBERG				
Annen info:		Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				



12.03.2026 11:18:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

• LNF_Bolig Tekst	Langsiktig utviklingsgrense	Annen sikring
~ Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	• Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	• Gateløys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	~ Trase
~ Bygningsdelelinje	~ Bygningslinje	~ Fasadeliv
~ Mønelinje	~ Takkant	~ Takoverbyggkant
~ Taksprang	~ Trapp inntill bygg	~ Veranda
~ Annet vegareal avgrensning	~ Vegdekkekant	~ Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	~ Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende	~ Grense for arealformål
~ Grense for angitt hensynsoner	~ Grense for faresoner	~ Grense for sikringsoner
~ Bevaring kulturmiljø	~ Ras- og skredfare	~ Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
~ Andre sikringssoner	■ Boligbebyggelse - Náværende	■ Uteoppholdsareal - Náværende
■ Veg - Náværende	■ Blå/grønnstruktur - Náværende	■ LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende
■ KpOmråde gjeldende	~ Kanal og grøft	~ Høydekurve

12.03.2026 11:18:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Gjert-Rune Johansen

Fra: Lena Pedersen-Kjole <lena.kjole@partners.no>
 Sendt: torsdag 12. mars 2026 13:10
 Til: Gjert-Rune Johansen
 Emne: Bestilling av informasjon/ 28260088/ Skaralia 6C

You don't often get email from lena.kjole@partners.no. [Learn why this is important](#)

Megleropplysninger på Skaralia 6C, 101/27/0/4 i Tønsberg kommune, vår ref.: 28260088

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:
 Selger: Benedicte Thorsnes.

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	101 / 27 / 1 975 705 587
Tomten er eid/festet?	EID
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	NEI
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	-
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	NEI
Hvis ja, hvilke?	-
Sameiets eiendom er forsikret i:	PROTECTOR Selskap: PROTECTOR Polisenr.:
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 3000,-
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0,-
Fellesutgiftene inkluderer:	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter: FORSIKRING, FREDLIVSHELD AV DET KTRB.
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hiv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	IKKE VEDTATT
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	KOMMUNALE AVGIFTER
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører?	NEI
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	IKKE VEDTATT
Er det sikringsfond?	NEI
Hvis Ja:	Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	244120 - 8.718,-
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	244120,-
Vilkår fellesgjeld	Bank: NORDEA Lånenummer: 62638146415 Nedbet. dato: 31.12.2026 Rentesats: 5,5%

1

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 9 mnd.	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag? -	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? -	
Felles formue? JA/NEI	
Dersom ja, total formue i kr.? 717.775	
Dersom ja, andelens andel formue i kr.? 25.256	
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantsikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	255,-
Andeles renteutgifter kr.	1.295,-
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass? JA	
Dersom ja, type PARKERINGSPLASS SEM STÅR FRAAN BOD	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading? JA	
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	ETTER REGNING
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? JA	
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet? OK	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI	
Dersom ja, vilkår for utleie? EIERSEKSJONSLOVEN	
Kreves styregodkjenning av ny eier? JA	
Dersom ja, hvor skal søknad sendes? HAR IKKE BLITT PRAKTISERT	
GEBYR	
Opplysninger kr.	2000,-
Eierskiftegebyr kr.	
Ev. andre gebyr kr.	
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? NEI	
Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring? 62638146415	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

- I tillegg ber vi om å få tilsendt:
- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
 - Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
 - Kopi av vedtekter/husordensregler

2

VEDTEKTER FOR SKARALIA & HEGNA SAMEIE

Gnr. ___ Bnr. ___
TØNSBERG

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE: 26.04.2018
REVIDERT PÅ ÅRSMØTE: 29.01.2026

§1 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser samt forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende fellesarealer og felles installasjoner.

Vedtektene gjelder for alle seksjonseiere i Skaralia og Hegna sameie, og er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

§1.1 Ansvar som seksjonseier

Skaralia og Hegna sameie består av selveierseksjoner.

Dette innebærer at den enkelte sameier har et utvidet ansvar for egen seksjon sammenlignet med borettslag.

§2 Bruk av seksjonen

Sameier har enerett til bruk av egen seksjon med tilhørende bod og én fast parkeringsplass. Bruken skal skje i samsvar med sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk, og skal ikke være til urimelig ulempe for øvrige sameiere. Sameier plikter å informere styret ved eierskifte eller utleie av seksjonen.

§2.1 Parkering

Hver seksjon disponerer én fast parkeringsplass. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt besøkende. Dersom en sameier velger å ikke benytte sin faste parkeringsplass, kan denne benyttes av gjester ved behov.

§2.2 Elbillading

Installasjon av elbillader skal godkjennes av styret og utføres av autorisert installatør. Sameier dekker selv alle kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold og eventuell fjerning av ladeløsningen. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for elbillading, herunder tekniske krav og kapasitetsbegrensninger.

§2.3 Vannkraner

Utvendige vannkraner tilhører i henhold til teknisk beskrivelse seksjonene i 1. etasje. Sameiere i 2. etasje har bruksrett til vannkran etter avtale med

berørt sameier, forutsatt aktsom bruk og uten kostnad eller ulempe for eier av seksjonen.

§3 Vedlikehold

Sameier har ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder overflater, innvendige installasjoner og utstyr som kun betjener egen seksjon. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold av bygninger og fellesarealer, herunder tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, felles tekniske installasjoner og felles anlegg, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

§3.1 Særlige vedlikeholdsplikter for den enkelte sameier

Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av:

- terrassegulv og rekkverk tilknyttet egen seksjon
- trapper og inngangsparti til egen seksjon
- ytterdører, terrassedører og boddører
- vinduer og vinduskarmen i ståhøyde
- rensing av sluk, takrenner og ventilasjonsanlegg tilknyttet egen seksjon

§3.2 Tekniske installasjoner og skade

Sameier er ansvarlig for at elektriske anlegg, VVS-installasjoner og annet teknisk utstyr i egen seksjon til enhver tid er forskriftsmessig utført og vedlikeholdt. Skade som skyldes manglende vedlikehold, feil bruk eller uaktsomhet fra sameier eller dennes leietaker, bæres av sameier.

§3.3 Forsikring og egenandel

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, gjelder følgende fordeling av egenandel:

- Sameier dekker hele egenandelen ved uaktsomhet eller forsømmelse.
- Sameier dekker halv egenandel der ansvar ikke er entydig.
- Sameiet dekker egenandelen der sameier ikke kan klandres.

Styret avgjør fordelingen etter en konkret vurdering.

§3.4 Utvendig tiltak

Utvendige endringer, herunder markiser, skjerming, fasadeendringer og lignende, skal ha forhåndsgodkjennelse av styret eller stemmes over på årsmøte.

§4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift, vedlikehold, forsikring og forvaltning av eiendommen fordeles mellom sameierne i henhold til eierbrøk, med mindre annet følger av lov eller vedtak i årsmøte. Styret fastsetter månedlige a-konto-beløp basert på vedtatt budsjett. Eventuelle avvik avregnes i forbindelse med årsoppgjøret.

§4.1 Manglende betaling

Manglende betaling av felleskostnader anses som mislighold. Styret kan iverksette innfordring i samsvar med eierseksjonsloven, herunder påløp av forsinkelsesrenter og inndrivelseskostnader.

Ved vesentlig og vedvarende mislighold av betalingsplikten kan styret, etter reglene i eierseksjonsloven, begjære tvangssalg av seksjonen.

§5 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av minimum tre medlemmer valgt av årsmøtet. Styreleder velges av årsmøtet for ett år av gangen, med mindre annet vedtas. Styret har ansvar for den løpende drift og forvaltning av sameiet i samsvar med vedtekter, og kan representere sameiet utad. Styremedlemmer skal tilkjennes honorar fastsatt av årsmøtet.

§5.1 Fullmakter

Styret kan treffe beslutninger i saker som gjelder ordinær drift og vedlikehold. Styret kan uten særskilt årsmøtevedtak foreta disposisjoner og inngå avtaler med en samlet kostnadsramme på inntil kr 30 000 per enkeltvedtak.

§5.2 Større disposisjoner

Disposisjoner utover beløpsgrensen i § 5.1, eller som i vesentlig grad påvirker sameiets økonomi eller bruk av fellesarealer, skal behandles og godkjennes av årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

§5.3 Husordensregler

Styret kan fastsette husordensregler for praktiske forhold, bruk av fellesarealer og orden, innenfor rammen av disse vedtektene og gjeldende lovverk.

§6 Årsmøte og stemmerett

Ordinært årsmøte avholdes én gang per år innen utgangen av april. Innkalling skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel og angi hvilke saker som skal behandles.

§6.1 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tredjedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

§6.2 Stemmerett og fullmakt

Hver seksjon har én stemme på årsmøtet. Sameier kan møte ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

§6.3 Vedtak og flertall

Årsmøtet er beslutningsdyktig når lovens krav til innkalling er oppfylt. Vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer, med mindre annet følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene. Endring av vedtektene krever minst 2/3 flertall.

§6.4 Saker til behandling

Ordinært årsmøte skal behandle:

- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Budsjett
- Valg av 2 styremedlemmer og 1 styreleder
- Eventuelle øvrige saker angitt i innkallingen

§6.5 Dugnad

Vedtak om dugnad fattet av årsmøtet eller styret er bindende for alle sameiere. Sameiere som deltar på dugnad gis reduksjon i felleskostnad på kr 500 for én måned. Manglende deltakelse medfører at denne reduksjonen ikke gis.

§7 Mislighold og panterett

Sameiet har lovbestemt panterett i den enkelte seksjon i samsvar med eierseksjonsloven § 25.

Ved mislighold av sameierens forpliktelser kan styret iverksette innfordring og andre tiltak i henhold til eierseksjonsloven, herunder rettslig inndrivelse og begjæring om tvangssalg der vilkårene er oppfylt.

Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader. Det samme gjelder vesentlige brudd på sameiets vedtekter eller husordensregler.

§8 Bruksrett til uteareal

Sameiere i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til uteareal foran egen seksjon, begrenset til inntil 5 meters dybde og seksjonens bredde, slik dette fremgår av sameiets situasjonsplan.

Bruksretten kan ikke overdras eller utvides uten vedtak i årsmøtet. Bruken skal ikke være til urimelig ulempe for øvrige sameiere.

§8.1 Bruk og vedlikehold

Bruksretten gir ikke eiendomsrett.

Den enkelte sameier har ansvar for alminnelig vedlikehold og orden på arealet. Fastmonterte installasjoner, inngrep i terreng eller endringer som påvirker bygningens utseende eller fellesarealer, krever forhåndsgodkjenning fra styret.

§8.2 Vegetasjon og hekker

Vegetasjon skal holdes på en høyde som ikke hindrer lys, utsyn eller vesentlig påvirker fasade eller bruk av øvrige seksjoner. Vegetasjon skal ikke overstige underkant av balkong eller gulvnivå i andre etasje.

§9 Utleie

Sameier kan leie ut egen seksjon i samsvar med eierseksjonsloven. Sameier plikter å informere styret om utleie og oppgi navn og kontaktinformasjon til leietaker.

Sameier er fullt ut ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret eller årsmøtet.

Sameier som leier ut seksjonen, er ansvarlig for at plikter knyttet til dugnad, orden og bruk av fellesarealer ivaretas. Hvordan sameier velger å oppfylle disse pliktene, er sameiers ansvar.

§9.1 Mislighold fra leietaker

Ved vesentlig mislighold fra leietaker kan styret kreve at sameier iverksetter nødvendige tiltak, herunder opphør av leieforholdet. Sameiet er ikke ansvarlig for sameiers eventuelle tap av leieinntekter.

Protokoll fra generalforsamling/årsmøte

Sameie: Skaralia sameie Dato: 29.01.2026
Sted: Skaralia 10a

Oppmøte:

Følgende seksjoner var representert:

- Skaralia6a
- Skaralia6b
- Skaralia6c
- Skaralia8a
- Skaralia8b
- Skaralia8c
- Skaralia10a
- Skaralia10b
- Skaralia10c
- Skaralia 10d
- Skaralia 12c
- Hegna 7c
- Hegna 9a
- Hegna 11c
- Hegna 11d

1. Vinduer

- Det ble gitt tilbakemeldinger på vinduer som ble byttet i 2025.
- Tilbakemeldingene var gjennomgående positive, og beboerne uttrykte at de alt i alt er fornøyde. Videre plan 2026:
- Før sommeren 2026 byttes 30 store stuevinduer.
- Måissetingen er å bytte resterende stuevinduer etter sommeren 2026.

2. Regnskap og økonomi

- Sameie har byttet regnskapsfører.
- Byttet medfører en årlig besparelse på ca. 90 000 kroner.
- For ytterligere kostnadsreduksjon har Mallin, som har økonomiutdanning, overtatt deler av regnskapsarbeidet.
- Dette har gjort at sameie ikke trenger å øke fellesutgiftene. Disse fortsetter på 3000kr for majoriteten av seksjonene, og 2850kr for de som betaler stram til radonmåler.

Ved å inngå nye vedtekter trengs det 2/3 flertall for å endre – det er derfor viktig at alle

møter opp på årsmøte. På årsmøte har sameierne 1 – en – stemme hvor hver eierpart. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak, må minst 15 av 28 sameiere være representert på årsmøte.

- Fra februar vil det bli mulig å opprette autogiro, dette har tatt noe tid grunnet overgang fra gammel til nytt regnskapsfirma.
- Selv om årsregnskapet for 2025 gikk med et underskudd på ca. 29 412 kr, har sameie likevel klart å bytte 56 vinduer. Underskuddet er dekket av oppsparte midler, og dette vurderes som en svært god bruk av sameiets penger.
- Beboerne ønsket at styret innhenter tilbud fra andre banker og forsikringselskaper for å se om sameiet kan få bedre avtaler enn i dag.

2. Vedlikeholdsplan

- Sameie prioriterer ferdigstilling av vindusbytte av de store stuevindue i 2026.
- Videre plan for 2027, vil tas på neste årsmøte.

3. Styre

- Anita Martinsen trer ut av styret.
- Jeaneth Patricia Karlsen Skaugvold trer inn i styret.
- Annika Sandvik fortsetter som styreleder.
- Malin Sydow Haugen fortsetter som økonomiansvarlig.
- Ingen andre meldte seg til disse rollene.

4. Robotgressklipper

- Sameie har investert i robotgressklipper.
- Kostnaden som årlig har blitt brukt på gressklipping av fellesareal, har dette året blitt brukt til innkjøp av robotgressklipper. Dette vil si at de neste årene som robotgressklipperen klipper, vil ikke dette koste sameie noe.
- Et profesjonelt gressklippefirma har vært på befaring og bekreftet at robotgressklipperen er egnet for fellesområdene.

5. Vedtekter

- Det ble informert om at vedtektene i dag fastslår at bytte av alle dører er den enkelte selveiers ansvar.
- Flere ønsket at dette tas opp på neste årsmøte, med forslag om avstemning for eventuell endring av vedtektene.

7. Nye vedtekter-fattet med flertall

Følgende punkter ble vedtatt:

1. Sameiets navn endret til **Skaralia og Hegna sameie**.
2. Sameie er et selveier-sameie, hvor hver eier har større ansvar for egen bolig enn i borettslag.
3. Regler for klipping av hekker og vegetasjon presiseres:

- Vegetasjon skal ikke hindre lys.
- Vegetasjon skal ikke nå opp til andre etasje.

4. Vedtak om dugnad er bindende:

- Selveiere som deltar på dugnad, får redusert felleskostnad med 500 kr for en måned.
- Manglende deltakelse medfører at denne reduksjonen ikke gis.

Møtet hevet.

SKARALIA SAMEIE

Styrets årsberetning for 2025

Sameiets styre har bestått av følgende personer

Styrets leder: Annika Sandvik
Styremedlem: Anita Martinsen
Malin Sydow Haugen

Autorisert regnskapsførerselskap er: Amesto AccountHouse Sør, avd. Tonsberg AS

Revisjon er utført av Enter Revisjon AS, Tonsberg

Virksomhetens art og hvor den drives

Skaralia Sameie består av 28 leiligheter og er beliggende i Tonsberg kommune.

Sameiet er et eierseksjonssameie hvor den enkelte sameier har eierrådighet over boligen.

Ytre miljø
Etter styrets oppfatning forurenser ikke sameiet utover det som anses normalt for et sameie.

Likestilling
Styret består av tre personer hvorav alle er kvinner. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette likestillingsfremmende tiltak utover dette.

Møtevirksomhet
Styret har avholdt 5 styremøter

Forsikringer
Sameiet er forsikret i Protector Forsikring ASA.

Økonomi
Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Resultat
Årets resultat viser et underskudd på kr. 29 412 noe som gjør at egenkapitalen er minsket til kr 203 948.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og til balansen, samt de etterfølgende regnskapsnotene.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Skaralia Sameie sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og status. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Tonsberg, 20.01.2026

I styret for Skaralia Sameie

Annika Sandvik Anita Martinsen Malin Sydow Haugen

SKARALIA SAMEIE				
RESULTATREGNSKAP 2025				
	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	31.12.2025	31.12.2024	2025	2026
DRIFTSINTEKTER				
Innbet. av fellesutgifter	910 000	800 800	840 000	1 008 000
Andre inntekter	1 435	643	500	500
SUM DRIFTSINTEKTER	2	911 435	840 500	1 008 500
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	3	-7 562	-9 427	-9 500
Lønn og Styrehonorar	4	-53 632	-66 856	-67 000
Revisjonshonorar	5	-17 500	-16 875	-17 500
Regnskapshonorar		-111 343	-99 807	-90 500
Konsulentonorar mm		-3 688	-6 145	-5 500
Nedbetaling av lån			-135 500	-250 000
Vedlikeholdsutgifter	6	-403 376	-166 766	-170 000
Vedlikehold fellesarealer	6	-43 658	-13 731	-15 000
Brøyting	6	-46 250	-29 793	-35 000
Forsikringer		-184 084	-168 412	-184 100
Diverse utgifter	7	-40 613	-36 239	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-911 706	-614 050	-854 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER				
Finansinntekter	9	7 141	4 455	2 000
Finanskostnader	8	-36 282	-48 849	-36 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-29 141	-44 394	-34 300
ÅRSRESULTAT		-29 412	142 998	27 900
Overføringer				
Årets resultat, underskudd		-29 412		

SKARALIA SAMEIE			
BALANSE 31.12.2025			
		31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Til gode fra sameiere	10	0	33 606
Kortsiktige fordringer		193 126	0
Innstående bank		522 649	763 365
SUM OMLØPSMIDLER		715 776	796 971
SUM EIENDELER		715 776	796 971
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		233 360	90 362
Årets resultat	1	-29 412	142 998
SUM EGENKAPITAL		203 948	233 360
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Lån Nordea, serie lån	12	311 648	461 816
SUM LANGSIKTIG GJELD		311 648	461 816
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		198 317	98 536
Offentlig avgifter	11	230	403
Annen kortsiktig gjeld		1 632	2 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		200 179	101 795
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		715 776	796 971

Tønsberg, 20.01.2026

STYRET FOR SKARALIA SAMEIE

Annika Sandvik Anita Martinsen Malin Sydow Haugen

Org.nr. 975 705 687

SKARALIA SAMEIE

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

NOTE 1

EGENKAPITAL

Årets endring i egenkapital:	Opptjent EK	Sum
Egenkapital 01.01.	233 360	233 360
Årets resultat, underskudd	-29 412	-29 412
Egenkapital 31.12.	203 948	203 948

Årets regnskap ble et underskudd på kr 29 412 noe som gjør at egenkapitalen minket.

NOTE 2	
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	910 000
Innkrevde purragebyrer	1 435
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	911 435

NOTE 3	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-7 562
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 562

Det har vært en midlertidig ansatt i sameiet i 2025 for utførelse av vedlikehold i grøntanlegget/fellesareal samt div. annet utført arbeid

NOTE 4	
STYREHONORAR	
Styrehonorar	-36 000
SUM STYREHONORAR	-36 000

NOTE 5	
REVISJONSHONORAR	
Det er utbetalt kr 17 500 i revisjonshonorar for 2025	

NOTE 6	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Vedlikeholdsutgifter	-403 376
Vedlikehold fellesarealer	-43 658
Brøyting	-46 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-493 284

Vedlikeholdsutgifter gjelder hovedsakelig vindusbytte mm
Vedlikehold fellesarealer gjelder serviceavtale maur (Rentokil) strøing (Lilleby), kjøp av robotgressklipper (Bauhaus) Stiga gressklipper (Maxbo) mm

NOTE 7	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Diverse utgifter	-30 229
Bank- og kortgebyr	-10 384
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-40 613

Diverse utgifter består i hovedsak av strøm radonvifter, telefongodtgjørelser, medlemskap Huseierne og software

NOTE 8	
FINANSKOSTNADER	
Renter lån i Nordea	-36 282
SUM FINANSKOSTNADER	-36 282

NOTE 9

FINANSINNTÆKTER	
Renter av bankkonto	5 098
Andre renteinntækt (forsinkelsesrenter vedr. ubetalte fellesutgifter)	2 043
SUM FINANSINNTÆKTER	7 141

NOTE 10

KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Til gode fra sameiere	0
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	0

NOTE 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig arbeidsgiveravgift	230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	230

NOTE 12

GJELDSBREV LÅN

NORDEA

Lånet er et seriellån med flytende rente med f.t. 8,30 % p.a.
Effektiv rente f.t. 9,58 % p.a.

Refinansiering av lån med opplåning:
Seriellån kr 811 000 (2022) med løpetid over 6 år, siste forfall 30.05.2028.
Opprinnelig nominell rente på 5,0 % p.a.
Det er månedlige terminer med avdrag på kr 11 264

Opprinnelig lån, 2018 med refinansiering og opplåning 2022	1 651 000
Nedbetalt tidligere år, med refinansiering	-1 189 184
Nedbetalt i år med månedlige avdrag på kr 11 264	-135 168
Ekstra nedbetaling i 2025	-15 000
SUM GJELDSBREV LÅN	311 648

Av det langsiktige lånet forfaller kr 135 168 innen 1 år.

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returadresse til: K-Eiendom A/S, 3201 Sandefjord

21 FEB. 1992
E423

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunen	Kommunehavn	Jahr.	Bnr.	Postnr.
0704	Tansberg		101	27

2. Eierseksjoner

Forretningsforetak	Forretningsforetak	Forretningsforetak	Forretningsforetak	Forretningsforetak	Forretningsforetak
081232	1804361	310553	1008391	130847	1102411
Jørn Jørg Kirsebom	Marit Sønne	Solveig Matthews	Jan Romark	Arvid Romark	Øivind Larsen
140331	240939	260718	130847	180554	070127
Kjell Austad	Gunnar Johansen	Arne Smith Wang	Aud Gjelseth	Bjarne Romark	Frithjof Raymond Andersen
(delvis andel)					

John Tollef Thollesen, alle v/ adv. Bjørn Bydal i h.t. fullmakt

3. Tinglysing

Eiendommen		begjæres oppdelt i eierseksjoner, (fr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste									
S.nr.	For-mål	Brek (teller)	S.nr.	For-mål	Brek (teller)	S.nr.	For-mål	Brek (teller)	S.nr.	For-mål	Brek (teller)
1	B	1	11	B	1	21	B	1	31		41
2	B	1	12	B	1	22	B	1	32		42
3	B	1	13	B	1	23	B	1	33		43
4	B	1	14	B	1	24	B	1	34		44
5	B	1	15	B	1	25	B	1	35		45
6	B	1	16	B	1	26	B	1	36		46
7	B	1	17	B	1	27	B	1	37		47
8	B	1	18	B	1	28	B	1	38		48
9	B	1	19	B	1	29			39		49
10	B	1	20	B	1	30			40		50
Sum tellere:		28		= nevner:		28					

4. Supplerende tekst

Til sikkerhet for forpliktelse som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterrett for kr. 10.000,- i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet skal ordinært stå etter 90 % av verditakst, uten opptrinnsrett. Det er ikke kjeller eller loft i husene.

Doknr. 2423 Tinglyst 21.02.1992 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer. Utskrevet skal være de tinglysingspapirer.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal ryttes.
- Felter for usøkt andel utlyses bare når det er flere nærmesthavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring.
- Ved oppdeling skal del for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsforhold som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterrett i seksjonene til de framtidige sameiet i denning av fellesutgifter m.v. som innrises oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterrett innrises i oppdelingsbegjæringen og ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i l.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at:

a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt, eller

seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller

seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller

ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1989 (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

bruksenhetens areal, eller

bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg.

e) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller

kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller

kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenheng av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummeret. På tegningene er grensene for bruksenheten og deres seksjonsnumre (forstå) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5b).
- Byggetillatelse (pkt. 5c).
- Tillatelse til sammenheng av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).
- Bruksendringstillatelse (pkt. 5h).

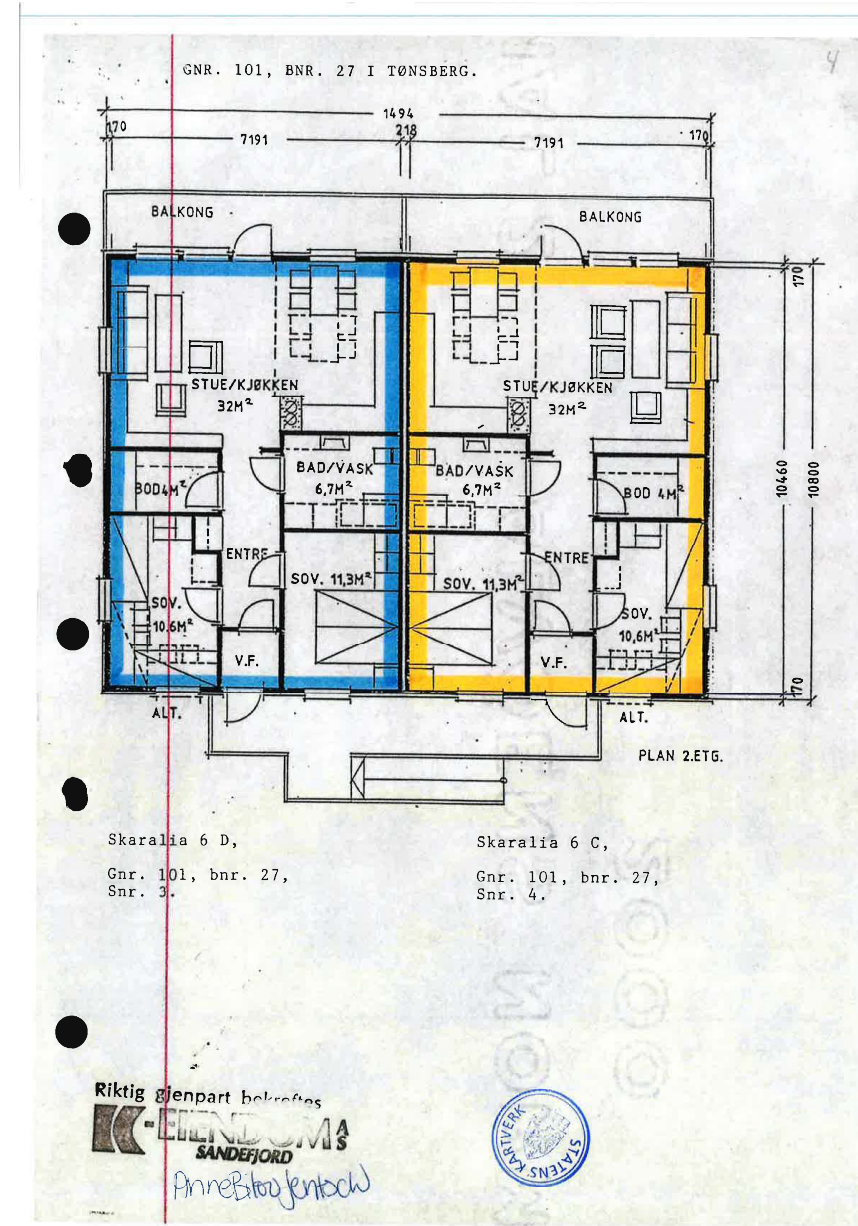
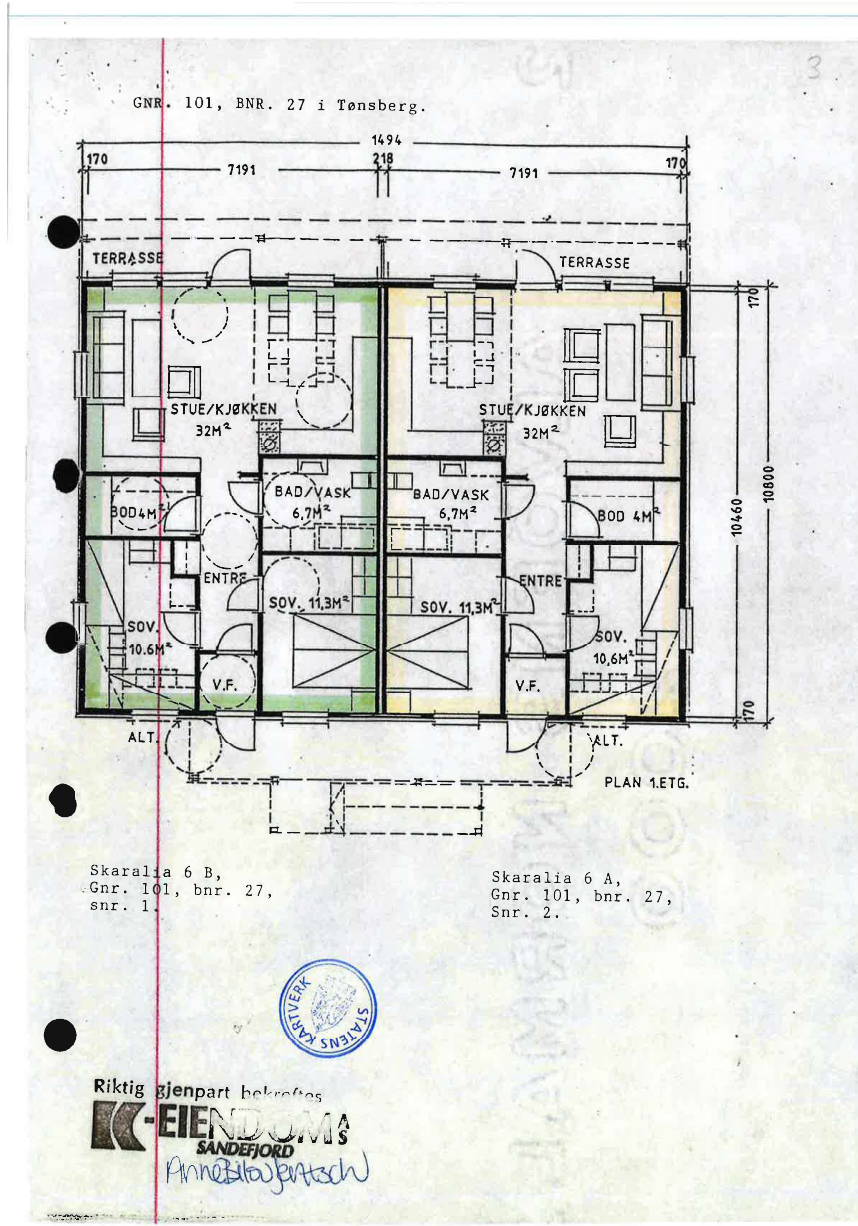
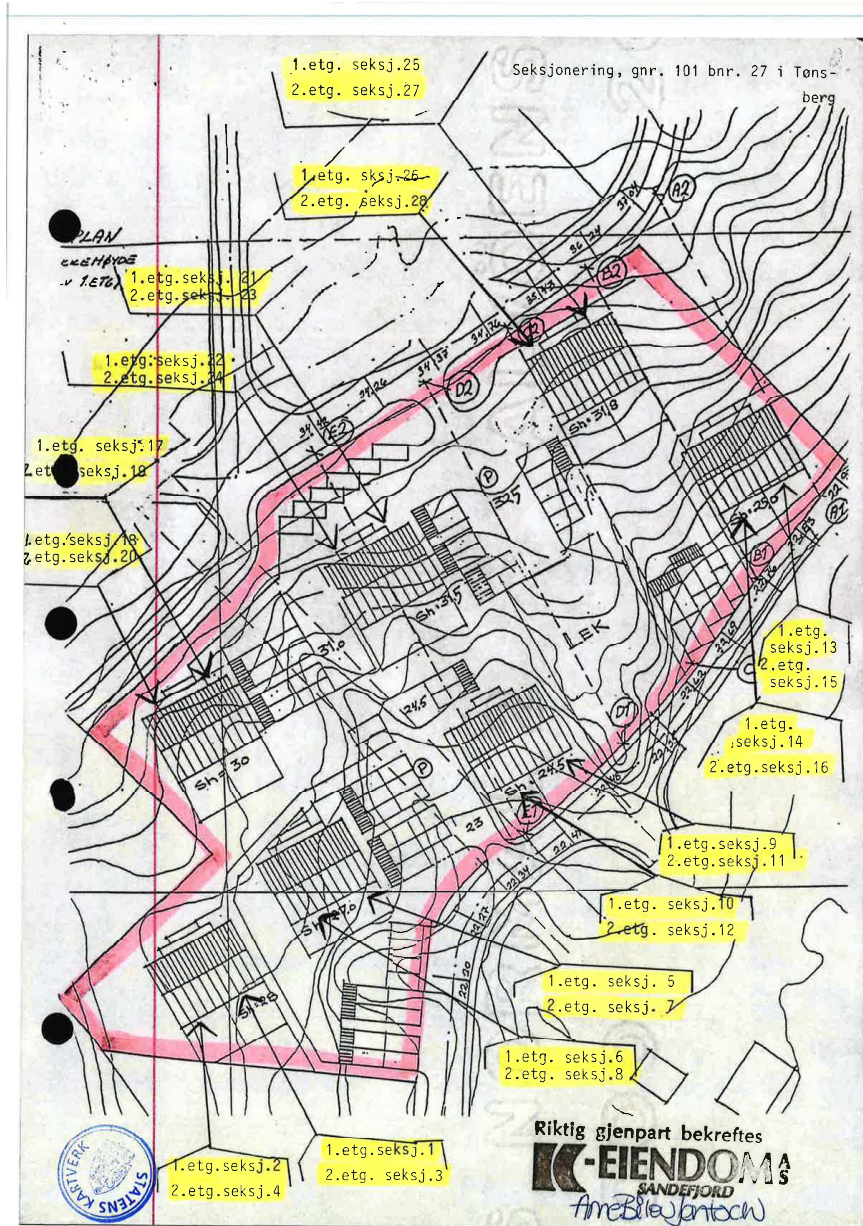
7. Underskrifter

Sted, dato: Tbs. 25/11-91

Hammeshavertreks underskrifter: FOR SAMEIERNE I H.T. FLX Se dagboknr Advokat 10725/90 BJØRN BYDAL Tansberg - TH. (033) 14 922

Noter:

- Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



Retureres til:
K-Eiendom A/S
3201 Sandefjord

REGISTRERT Skjøte
24 FEB. 1992
Tønsberg byrett
2488

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)
Kommunenr./Kommunensavn | Gnr. | Bnr. | Fester nr. | Seksjon nr. | Ideell andel
0704 | Tønsberg | 101 | 27 | 4

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn Ja Nei

Beskrivelse av grunn:
 1 Bebyggelse 2 Ubebygget
Anvendelse av grunn:
 B Eiendom F Fritids- eiendom Forretning/ kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig:
 FB enebolig TB bolig Tomanns- bolig RK kjede BL Blokk- leilighet AN Annet

2. Kjøpesum Utløst til salg på det frie marked
Kr 469.000,- hvorav for tomten kr. 66.500,- Ja Nei

Omsetningstype:
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspros- prasjon 4 Tvangs- aukasjon 5 Skifte- oppgjør 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag
Kr Gjelder nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Fødselsnr. (11/7 siffer)	Navn	070127	Frithjof R. Andersen	1/13
2 3 0 6 55	John Thollefen	070127	Frithjof R. Andersen	1/13
1 1 0 2 41	Gjvind Larsen	081232	Jan-Jørg. Kirsebom	1/13
1 4 0 3 31	Kjell Austad	180436	Marit Semme	1/13
2 4 0 9 39	Cunner-Johansen	310553	Solveig Mattheve	1/13
2 6 0 7 18	Arne Smith Wang	100839	Jan Romark	1/13
1 3 0 8 47	Aud-Gjeleås	130847	Aevid-Romark	1/13
1 8 0 5 54	Bjarne J. Romark, alle v/adv. Bjørn Bydal i.h.t. fulmakt			

5. Til
Fødselsnr./Fødselsnr. (11/7 siffer) | Navn | Ideell andel
030166 | Sven Roger Eriksen | 1/1

Doknr: 2488 Tinglyst: 24.02.1992 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Eieren må tåle at de; uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvann- og kloakkledninger, samt veigrøfter, veskrånninger, sluk, elektriske kabler, felles TV-anlegg, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig. Stikkvei frem til tomten omfattes ikke av kommunalt vedlikehold/brøyting m.m.

2. Eieren plikter å delta i vedlikehold og drift av fellesantenneanlegg for radio og TV. Fellesantenneanlegget går frem til boks ved vei. Kommunen beretninger seg rett til å kontrollere videreføringen. Privat radio og TV-antenne tillates ikke oppsett utendørs. Fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter for deltagelse i fellesantenneanlegget skal fordeles på de deltagende boliger. Kommunen stilles fritt med hensyn til organisasjonsform for den fremtidige drift av fellesantenneanlegget.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato
Tønsberg 17/2-92

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Sven Roger Eriksen | Sven Roger Eriksen

8. Erklæring om sivilstand m.v.
 Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekrefteelser

Sted, dato
Tbg. den 25/11-91

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Advokat
BJØRN BYDAL
Tønsberg - Tlf. (033) 14 922

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Rogar Eriksen | Statsautorisert Eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Retureres til:
REGISTRERT Skjøte
26 MAI 1997
TØNSBERG BYRETT
Dagsbøkknr.: 6606

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)
Kommunenr./Kommunensavn | Gnr. | Bnr. | Fester nr. | Seksjon nr. | Ideell andel
0704 | TØNSBERG | 101 | 27 | 4

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig i s. 1, tomteselskoven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale Nei Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i løst for underskrifter og bekrefteelser Nei Ja

2. Kjøpesum Utløst til salg på det frie marked
Kr 600.000,- Ja Nei

Omsetningstype:
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspros- prasjon 4 Tvangs- aukasjon 5 Skifte- oppgjør 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag
Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | 4) Navn | Ideell andel
03 01 166 | SVEN ROGER ERIKSEN

5. Til
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | 4) Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel
22 103 168 | HILDE KAREN FURUNES | Ja Nei
17 05 63 | HANS KRISTIAN ENDRESEN | Ja Nei

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hieren plikter å delta i vedlikehold og drift av felles- antenneanlegg for radio og TV. Fellesantenneanlegget går frem til boks ved vei. Privat radio og TV-antenne tillates ikke oppsett utendørs. Fremtidige drifts- og vedlikehold utgifter for anlegget skal fordeles på de deltagende boligene. Stikkvei frem til tomten omfattes ikke av kommunalt vedlikehold/brøyting m.m.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato
TØNSBERG 7.5.97

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
HILDE KAREN FURUNES (SIGN)
HANS KRISTIAN ENDRESEN (SIGN)

8. Erklæring om sivilstand m.v.
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekrefteelser

Sted, dato
TØNSBERG 14.9.97

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
SVEN ROGER ERIKSEN (SIGN)

Bortfeters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
HELGE KLESTAD (SIGN)

Adresse
SINØRUM 3, 3155 ÅSGÅRDSTRAND

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ELI LARSEN

Adresse
SINØRUM 3, 3155 ÅSGÅRDSTRAND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

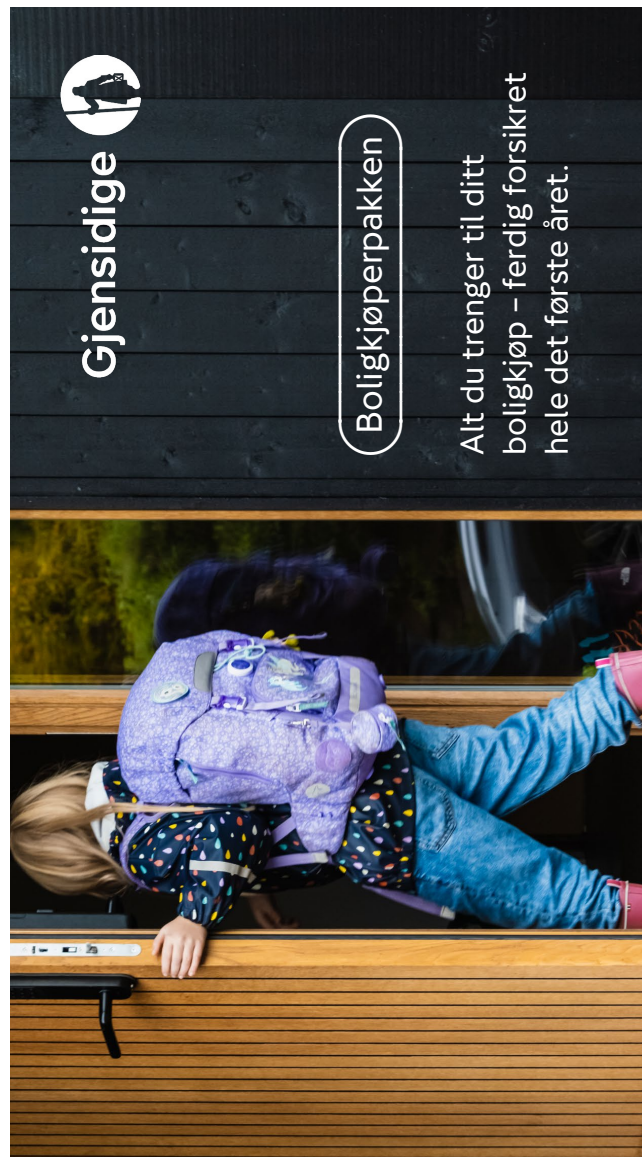
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post 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 Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:


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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 23.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no