

Severin Kjærs vei 42 B

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

30

Eiendommen

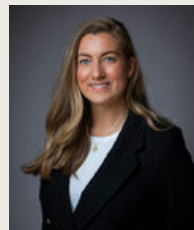
39

Tekniske dokumenter

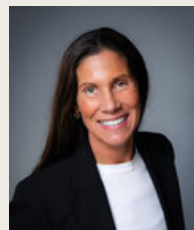
## Severin Kjærs vei 42 B

Prisantydning	4 290 000
Omkostninger	Ca. 2,65% av salgssum
Fellesutgifter	448 pr. mnd.
Bruksareal	73,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	73,0 m <sup>2</sup>
TBA	18,0
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	912 m <sup>2</sup>
Byggeår	2018

## Kontakt våre meglere



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



**Jeanette Sørvik**  
Eiendomsmegler / Partner  
+47 902 39 540  
js@partners.no

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





## Standard

Velkommen til Severin Kjærs vei 42 B på attraktive Solvang.

Leiligheten ligger i 2. etasje av tomannsbolig, høyt og fritt beliggende på Solvang, med fri og fin utsikt over Solvang og til træla. Svært praktisk og funksjonell leilighet som har en god planløsning. Moderne kjøkkeninnredning med slette og grepfree fronter. Alt av integrerte hvitevarer som komfyr og micro i høyden, steketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Smekre fliser over benken. Stor spiseplass i tilknytning til kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Stuen ligger i forbindelse med kjøkkenet. Kjøkkenet og stuen tilsammen danner et fint allrom. Det er utgang til stor balkong fra stue og kjøkkenet - her kan man sitte i solrike omgivelser og nyte den fine utsikten. Stuen og kjøkkenet har flere vinduer som bidrar til at det slippes inn rikelig med herlig lys. Romslig bad som er flislagt med store og delikate fliser på gulv og vegger. Smakfull baderomsinnredning med ekstra skap i tillegg, samt stort og praktisk speilskap. Ensvavs parkett på gulvene og slette veggflater (som bidrar til et moderne uttrykk). Interiørmessig gjennomgående smakfullt og delikat. Dette vil appellere til de aller fleste - velkommen til en hyggelig visning!

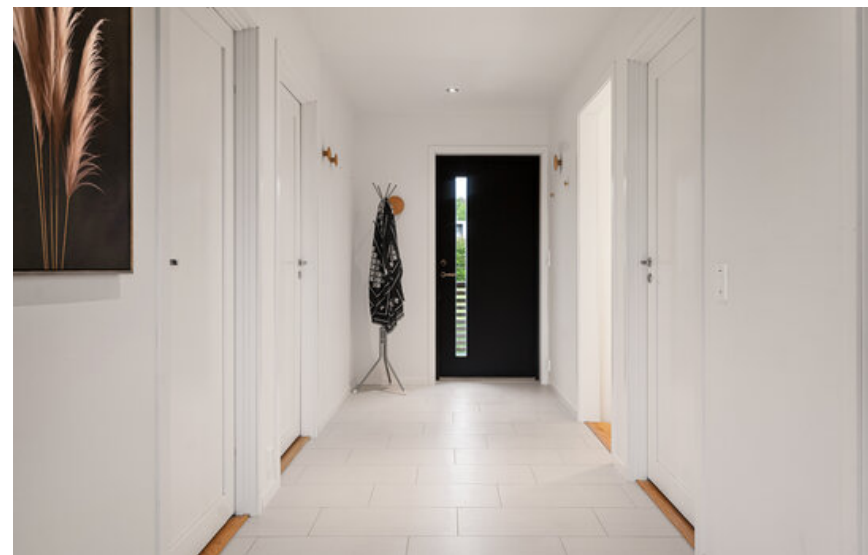
















## Beliggenhet

Fordelaktig beliggende på ærverdige og attraktive Solvang. En ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo med gangavstand til Tønsberg sentrum og alt av shoppingmuligheter, jernbanestasjon, bussterminal og Tønsberg brygge med ulike restauranter og yrende utliv.

Fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder blant annet Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Flott skog på Eik med lysløype - ideelt for deg som prissetter løping, sykling og gåturer i skogen. Umiddelbar nærhet til barnehager, Byskogen skole (1.-10. klasse), Greveskogen Videregående og Wang toppidrettsenter, ishall og treningscenter ved Gressbanen.

Enkel tilkomst til E-18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også særdeles sentralt i forhold til Torp Sandefjord Lufthavn (ca. 19 km.) som normalt nås på ca. 20-25 minutter med bil.

Særdeles attraktivt villaområde og gate på Solvang. Kombinasjonen stille og rolig - dog allikevel supersentralt - en sjelden mulighet!

## Severin Kjærs vei 42B

Nabolaget Solvang/Stenmalen - vurdert av 42 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

🚗 Sesam Linje 110	3 min ⚡ 0.3 km
🚉 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	18 min ⚡ 1.6 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	23 min ⚡

### Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	17 min ⚡ 1.4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	23 min ⚡ 1.9 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	5 min ⚡ 2.1 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	20 min ⚡ 1.7 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	13 min ⚡ 1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	23 min ⚡ 1.9 km

### Ladepunkt for el-bil

🚗 Tønsberg Elektriske AS	3 min ⚡
🚗 Halfdan Wilhelmssens Allé 23	12 min ⚡



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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 79/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Trudvanglia barnehage (0-5 år) 48 barn	8 min ⚡ 0.5 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min ⚡ 0.8 km
Knapløgka barnehage (1-5 år) 98 barn	15 min ⚡ 1.3 km

### Dagligvare

Meny Heimdal	10 min ⚡
Kiwi Heimdalsvingen	13 min ⚡

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Støynivået  
Lite støynivå 93/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100



Vedlikehold hager  
Godt velholdt 89/100

### Sport

⚽ Byskogen skole - ballbinge Ballspill	3 min ⚡ 0.3 km
⚽ Anders Rørholdtsvei Balløkke Ballspill	5 min ⚡ 0.5 km
🏊 Family Sports Club Tønsberg	7 min ⚡
🏊 EVO Tønsberg	12 min ⚡

### Boligmasse



«Rolig og veldig sentralt til alt vi trenger. I tillegg er det utsikt herfra!»

Sitat fra en lokalkjent

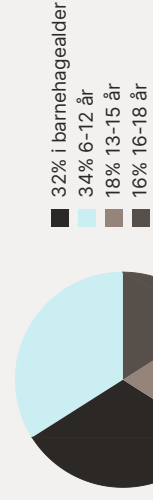


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

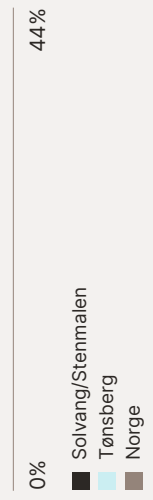
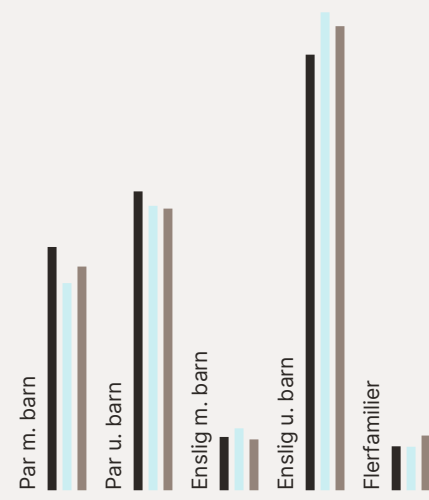
### Varer/Tjenester

🏪 Farmandstredet	19 min ⚡
🏪 Vitusapotek Kilen	13 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

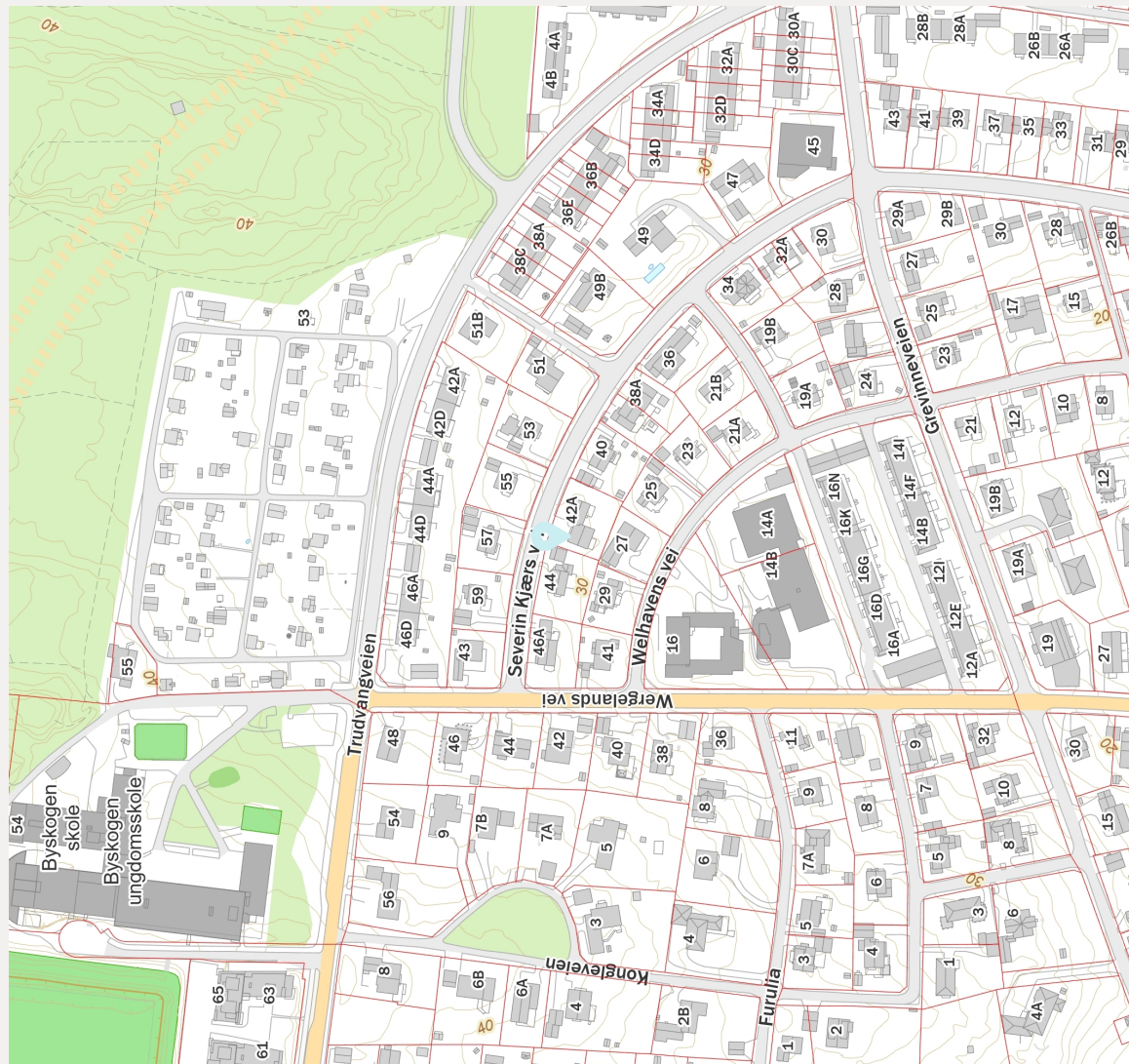
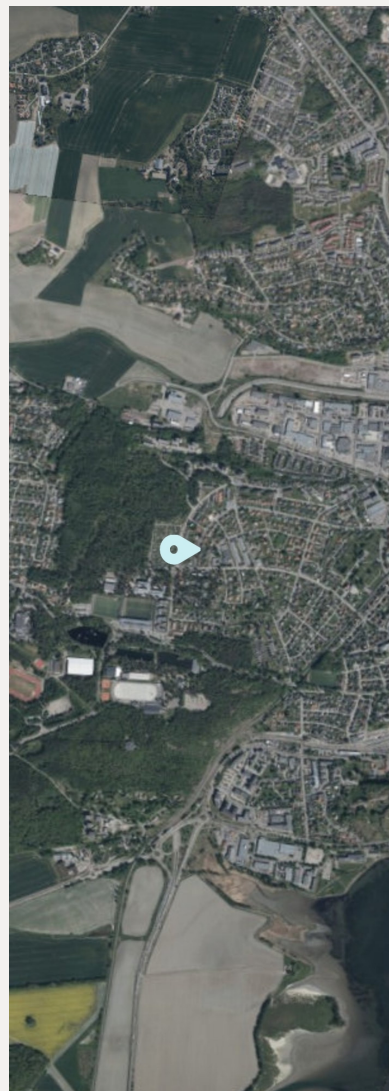


### Familiesammensetning



### Sivilstand

Gift	34%	33%	33%
Ikke gift	53%	54%	54%
Separert	9%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## Innhold

Foruten felles inngangsparti med felles gang og trappeadkomst opp til egen inngangsdør, inneholder selveierleiligheten i 2. etasje i denne horisontaldelte tomannsboligen:

Trapp opp til 2. etasje, entrè/hall, stue, kjøkken med stor spiseplass og utgang til stor balkong, 2 gode soverom, dusjbad/wc, bod.

1 parkeringsplass på asfaltert fellesareal.

1 utebod.

BRA 73,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 73,0 m<sup>2</sup>

TBA 18,0 m<sup>2</sup>



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 73,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 73,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18,0 m<sup>2</sup>

2. etasje:

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Bad, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bod

GUA: 73 m<sup>2</sup> er oppgitt som gulvareal.

Loft:

ALH: 22 m<sup>2</sup> er oppgitt som ikke målverdig areal.

GUA: 22 m<sup>2</sup> er oppgitt som gulvareal.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vestfold Takst og Byggvurdering v/Jan-Erik Fusdahl Rossavik avholdt 18.05.2026. 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.

## Standard

Velkommen til Severin Kjærs vei 42 B på attraktive Solvang.

Leiligheten ligger i 2. etasje av tomannsbolig, høyt og fritt beliggende på Solvang, med fri og fin utsikt over Solvang og til træla. Svært praktisk og funksjonell leilighet som har en god planløsning. Moderne kjøkkeninnredning med slette og greprie fronter. Alt av integrerte hvitevarer som komfyr og micro i høyden, steketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Smekre fliser over benken. Stor spiseplass i tilknytning til kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Stuen ligger i forbindelse med kjøkkenet. Kjøkkenet og stuen tilsammen danner et fint allrom. Det er utgang til stor balkong fra stue og kjøkken - her kan man sitte i solrike omgivelser og nyte den fine utsikten. Stuen og kjøkkenet har flere vinduer som bidrar til at det slippes inn rikelig med herlig lys. Romslig bad som er flislagt med store og delikate fliser på gulv og vegger. Smakfull baderomsinnredning med ekstra skap i tillegg, samt stort og praktisk speilskap. Ensvavs parkett på gulvene og slette veggflater (som bidrar til et moderne uttrykk). Interiørmessig gjennomgående smakfullt og delikat. Dette vil appellere til de aller fleste - velkommen til en hyggelig visning!

## Adkomst

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

## Parkering

1 parkeringsplass på asfaltert fellesareal.

## Byggemåte

Tomannsbolig som er bygget i 2018 og er tilbygget bolig fra 50 tallet. Ifølge selger er bygget oppført i henhold til TEK 10. Det foreligger ferdigattest som er datert 14.04.2026. Vurderingen av boligen er gjort på bakgrunn av at det er gitt ferdigattest for tiltaket.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring . Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Enkelte avvik henger sammen med noe ufagmessig utførelse. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølgin vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Det må presiseres at eiendommen, etter befarng, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige ved balkong, ellers fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befarngen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær

oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til gulvet loft via nedfellbar stige fra 2. etasjen.

Innvendig:  
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Deler av overflatene er kommentert under andre innvendige forhold.

Våtrom:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Det er ikke fremvis uavhengig kontroll eller risikoanalyse for preaksepterte ytelser. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innebygget sistene er en lukket konstruksjon hvor oppbygningen ikke er mulig å se. Utvendig kasse kontrolleres ved brukt av fuktindikator. Selv og det ikke er noen indikasjon på skader er dette er risikokonstruksjon for skjulte feil og skader.

Kjøkken:  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,

oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. 6 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

Tekniske installasjoner:  
El-anlegget er fra byggetiden. Sikringsskapet er plassert i boden. Hovedsikring på 50 amp, automatsikringer med 10 kurser.

Tomteforhold:  
Det er ukjent byggegrunn. Grunnmuren består av ringmurer hvor det er pukket, isolert og støpt med plate på mark. Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

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

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Andre innvendige forhold
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Selger driver med omsetning/utvikling av eiendom.
- Bygget var nytt i 2019/U2020.
- I 2020 er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom av faglært ved Vestfold Bygg & Eiendom. Nytt bygg/nytt bad.
- I 2020 er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade av faglært ved Vestfold Bygg & Eiendom. Nytt bygg.
- I 2020 er det utført arbeid på utvendig eller innvendig avløpsrør eller vannrør av faglært ved JTK. Nytt bygg.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vestfold Takst og Byggvurdering v/Jan-Erik Fusdahl Rossavik datert 22.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Tomt

Denne tomten er festet fellestomt 912,10 kvm. Tomten er fellesareal.

Alt uteareal som ikke er bebygget utgjør nå fellesareal, jr. Reseksjonering tinglyst 20.11.2019 med dagboknr. 13884000 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Festet tomt

Bortfester/grunneier: Tønsberg kommune. Festeavgift pr. år: Kr. 9 976,-. Oppgitt beløp er for sameiets fellestomt.

Festeavgiften reguleres hvert 25. år. Neste regulering av festeavgiften er i 2033. Festeavgiften reguleres etter festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser på reguleringstidspunktet.

Festetiden er 100 år regnet fra 01.07.1958. Festekontrakten utløper i 2058. Ved utløp av festekontrakten vil den automatisk forlenges på samme vilkår som før etter lov om tomtefeste §33. Eller festetomten innløses etter gjeldende regler dersom fester ønsker dette.

Tønsberg kommune har forkjøpsrett i sine festekontrakter hvor Tønsberg kommune er grunneier. Forkjøpsrett avklares etter salg. Tønsberg kommune skal samtykke til overdragelse med signatur på skjøtet. Tomten kan innløses etter nærmere avtale med Tønsberg kommune. Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften avregnes direkte mellom partene pr. overtakelse.

Det er bestemt at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har 1. prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og oppførendes bygninger samt i tilfelle av ildebrann i bygningernes assuransesum. Det er inntatt bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune. Jf.

Festekontrakt - vilkår tinglyst 19.08.1958 med dagboknr. 1853 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til eksisterende tomannsbolig med to nye boenheter datert 14.04.2026, og denne er vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest for oppførelsen av tomannsbolig i mur datert 11.11.1958 foreligger ved meglers kontor.

Vedlagt i salgsoppgaven er bygningstegninger 2026. Bygningstegninger tomannsbolig 1958 og bygningstegninger for tilbygg til eksisterende tomannsbolig med to nye boenheter 2017 foreligger ved meglers kontor.

#### Adgang til utleie

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 og varmepumpe. Varmekabler på bad.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Lys grønn

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand avhengig av antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, forbruk etc.

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 4 290 000,-

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

107 250,00,- (Dokumentavgift)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 408 290,- 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. 448,- pr. mnd.

Felleskostnader dekker Felles bygningsforsikring.

Oppgitt beløp er et opprundet beløp.

Selger opplyser felleskostnad betales for 6 mnd. av gangen.

Felleskostnader fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke felleskostnadene/-utgiftene. Opplysninger om felleskostnader er gitt av selger ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, og kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### Kommunale avgifter

Kr. 18 810,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon.

Festeavgiften faktureres av kommunen.

Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

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

### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Ingen TV/internetttilknytning ifølge selger. Kostnad pr. mnd. vil variere etter eget ønske av abonnementvalg, kanalvalg, leverandør etc.
- Felles bygningsforsikring dekkes av felleskostnader.
- 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.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 178 974,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 715 894,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

### Sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 4 - har sameiebrøk 1/4.

Sameiet er ett lite og uformelt sameie uten regnskap/forretningsførsel, vedtekter eller husordensregler. I dag har sameiet felles bygningsforsikring. Andre og evt. øvrige utgifter/kostnader i sameiet fordeles normalt etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Normalt kan felleskostnader/-utgifter pr. mnd. dekke vedlikehold og snømåking fellesareal, felles avtale for TV/internetttilknytning, fremtidig vedlikehold med reparasjoner av felles anlegg/ledninger/bygning med mer. Det er opp til sameiet i fellesskap å avgjøre og bestemme hva som gjelder for sameiet.

Som forpliktelse/oppgave må eier utføre snømåking for fellesskapet i sameiet.

Styreleder i sameiet er Pål Robert Høiset.

Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

I henhold til tinglyst reseksjonering den 20.11.2019 fremkommer at fordeling av uteareal i tidligere seksjonering fra 2004 som var fordelt mellom snr. 1 og snr. 2 oppheves. Alt uteareal som ikke er bebygget utgjør nå fellesareal. Tidligere garasje er revet hvorpå dette arealet nå også inngår i felles uteareal. I tillegg til eksisterende seksjoner (1 og 2) opprettes 2 nye seksjoner (3 og 4) som bebygges på deler av utearealet som tidligere har vært fellesareal. Sameiebrøken endres til at sameiet nå består av 4 seksjoner, hver med eierbrøk 1/4. Seksjon 1 disponerer nå hele underetasjen (som tilleggsdel bolig) - dette arealet har i tidligere seksjonering (fra 2004) bestått av fellesareal, tilleggsdel snr. 1 og tilleggsdel snr. 2. Seksjon 2 disponerer nå hele loftet som tilleggsdel. Seksjon 4 disponerer loft (som tilleggsdel) over sin seksjon, adkomst via loftsluke. Styret i sameiet består av samtlige sameiere. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Grunneier/bortfester Tønsberg kommune har

forkjøpsrett og dette avklares etter salg.

Grunneier/bortfester Tønsberg kommune skal samtykke

til overdragelse med signatur på skjøtet.

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF.

### Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse -

nåværende, samt ras- og skredfare.

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

### Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smørdøveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

### Vei, vann og avløp

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

Det er kum på tomten utenfor nordvegg for Severin Kjærs vei 42 A. Kran/brannventil på tomten er plassert nærmest i tomtegrensen mot vei ca. midt på tomtegrensen mot Severin Kjærs vei. Overvanns-, vann- og spillvannsledninger er ført fra kran/brannventil på skrå mot nordvegg for Severin Kjærs vei 42 A og videre frem til Severin Kjærs vei 42 B.

### Rettigheter og heftelser

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

- Festekontrakt, tinglyst 19.08.1958, dagboknr. 1853, gleder: Festetid 100 år, årlig avgift, forkjøpsrett for grunneier, bestemmelser om regulering av leien, med flere bestemmelser, gjelder denne matrikkelenhet med flere. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 14.05.1959, dagboknr. 1281, rettighetshaver gnr. 1011 bnr. 92, gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 meter. Eierne av Severin Kjærs vei 42 og 44 gir hverandre gjensidig tillatelse til å sette opp garasjer for personbiler ved felles eiendomsgrense. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 16.09.1965, rettighetshaver gnr. 1011 bnr. 92, dagboknr. 3335, gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 meter. Severin Kjærs vei 44 får oppføre en dobbelgarasje mot naboene. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 04.08.1969, dagboknr. 3342, rettighetshaver gnr. 1011 bnr. 95, gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2,15 - 3,40 meter. Severin Kjærs vei 42 gir nabo i Welhavens vei 27 tillatelse til å oppføre tilbygg. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Erklæring/avtale, tinglyst 09.12.2004, dagboknr. 17831, gjelder: Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Seksjonering for snr. og snr. 2. Kart viser hvordan tomten disponeres. Felles innkjørsel, snr. 2 disponerer tomt som naturlig tilligger innkjørsel

nord/sør/vest ved bygning, snr.1 disponerer tomt nord/sør/vest ved bygning. Rom mot syd tilhører snr. 2, snr. 1 har tilsvarende del mot nord. Resten av loftet deles likt. Rom i kjeller under trapp disponeres av snr. 1. Garasje mot sør eiers av snr. 1 og garasje mot nord eies av snr. 2. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

- Reseksjonering, tinglyst 20.11.2019, dagboknr. 13884000, gelder: Snr. 4, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 1/4, seksjon opprettet fra fellesareal, endring av tilleggsdel, endring av fellesareal, endring av tegninger. Fordeling av uteareal i tidligere seksjonering fra 2004 som var fordelt mellom snr. 1 og snr. 2 oppheves. Alt uteareal som ikke er bebygget utgjør nå fellesareal. Tidligere garasje er revet hvorpå dette arealet nå også inngår i felles uteareal. I tillegg til eksisterende seksjoner (1 og 2) opprettes 2 nye seksjoner (3 og 4) som bebygges på deler av utearealet som tidligere har vært fellesareal. Sameiebrøken endres til at sameiet nå består av 4 seksjoner, hver med eierbrøk 1/4. Seksjon 1 disponerer nå hele underetasjen (som tilleggsdel bolig) - dette arealet har i tidligere seksjonering (fra 2004) bestått av fellesareal, tilleggsdel snr. 1 og tilleggsdel snr. 2. Seksjon 2 disponerer nå hele loftet som tilleggsdel. Seksjon 4 disponerer loft (som tilleggsdel) over sin seksjon, adkomst via loftsluke. Styret i sameiet består av samtlige sameiere. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet

etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

#### Konsesjon og odel

Det er ingen konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrerte hvitevarer.

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 ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har ikke bebodd eiendommen.

#### Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel

rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

#### Budgivning

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

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

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også

skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### Lov om hvitvasking

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

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

#### Salgsbetingelser

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

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i

vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Vestfold Bygg & Eiendom AS.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Severin Kjærs vei 42 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1011, bnr. 88, snr. 4 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/4. Bruksenhetsnummer: H0201.

Vårt oppdragsnummer er 28260164.

#### **Megler og meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 12 990,-. 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 Rikke Steneby  
+47 40 64 71 53/rs@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,  
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

# Tekniske dokumenter



## Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

### Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

## Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

28260164

5nc.4

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

SEVENIN KJÆRS VEI 42

Postadresse (må fylles ut)

3117

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

VESTFOLD BYGG & EIENDOM AS

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

VBEAS@LIVE.NO

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

90153073

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

2019

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

NEI

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja  
 Nei

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

BYGGE VAR NYTT I 2019/2020

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

- Hvis ja:
- 2.1 Navn på arbeid  2.2 Årstall
- 2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 2.4 Hva ble gjort av faglærte?  
 2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?
- 2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

#### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

#### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

- 4.1 Navn på arbeid  4.2 Årstall

#### 4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

#### 4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

#### 4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

### Kjeller

#### 5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2/9



Gjensidige

Side 3/9



Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen:

#### 6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

#### 7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drenerplate som luftegrunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

- 7.1 Navn på arbeid  7.2 Årstall

#### 7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

#### 7.4 Hva ble gjort av faglærte?

 7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?  


#### 7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

### Elektrisitet

#### 8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

#### 9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

9.1 Navn på arbeid  9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?  9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

**10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**  
 Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, spesifiser hvilken type:**

**11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**  
 Feil kan for eksempel være: Rør lekket vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen:**

**12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**  
 Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

12.1 Navn på arbeid  12.2 Årstall

2020

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?  12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

NYTT BYGG  STU

Side 4/9

Gjensidige 

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

**13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)**  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fytt igjen:**

**14 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)**  
 Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:**

**15 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)**  
 Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

15.1 Navn på arbeid  15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?  15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Skjevheter og sprekker**

**16 Er det tegn på setningskader eller sprekker i fliser? (Må fylles ut)**  
 Tegn på setningskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5/9

Gjensidige 

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

**17 Har det vært feil eller gjort endringer på lidedet eller pipe? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av lidedet eller plombering av pipe.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

### Sopp og skadedyr

**18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)**

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggekre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:**

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

**19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggekre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv omfanget?**

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Side 6/9

Gjensidige 

Side 7/9

Gjensidige 

### Planer og godkjenninger

**21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)**

Velg ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspiktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

**22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid  22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

**23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

**Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)**

Velg ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja  
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

**24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fyller ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:**

**25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fyller ut)**

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved  rsm te.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

**Andre opplysninger**

**26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fyller ut)**

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og n r, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

**27 Er det utført radonmåling?**

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt   måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos

Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Side 8/9

Gjensidige 

Side 9/9

Gjensidige 

**28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fyller ut)**

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:**

**Boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskr v fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

**Dekning og vilkår**

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

**Priser**

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget g rs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

**Kjøp og angreret**

- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

** nsker du boligselgerforsikring? (Må fyller ut)**

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring  
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Tønsberg

Dato: 12.05.26

Sign:

Ad M rstad



# Tilstandsrapport

Severin Kjøærs vei 42 B, 3117 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune

# gnr. 1011, bnr. 88, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 Rapportdato: 22.05.2026 Oppdragsnr.: 19072-2730 Eiendomsverdi/PropCloud ref.nr. SE1502

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik Rossavik  
Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik FUSDahl Rossavik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Vestfold Takst og Byggevurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik FUSDahl Rossavik  
Uavhengig Takstingeniør  
jan-erik@byggvurdering.no  
930 09 950



## 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 bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### 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 situasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger formyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som avhendingslova.

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 3 av 24

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### 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.

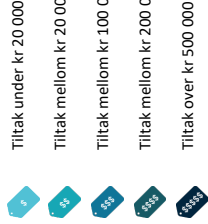


#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

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 gir for TG3, der dette er mulig.



Severin Kjærs vei 42 B, 3117 TØNSBERG  
Gnr 1011 - Bnr 88  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN



## Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig som er bygget i 2018 og er tilbygget bolig fra 50 tallet. ifølge selger er bygget oppført i henhold til TEK 10. Det foreligger ferdigattest som er datert 14.04.2026. Vurderingen av boligen er gjort på bakgrunn av at det er gitt ferdigattest for tiltaket.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring . Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Enkelte avvik henger sammen med noe ufagmessig utførelse. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

### Delt bolig - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/medning har liggende bordkleddning. Kontroll av kledninger er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til gulvet loft via nedfellbar stige fra 2. etasje.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Deler av overflatene er kommentert under andre innvendige forhold.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Det er ikke fremvis uavhengig kontroll eller risikoanalyse for presakteperte ytelser.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innebygget susterne er en lukket konstruksjon hvor oppbygningen ikke er mulig å se.

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 5 av 24

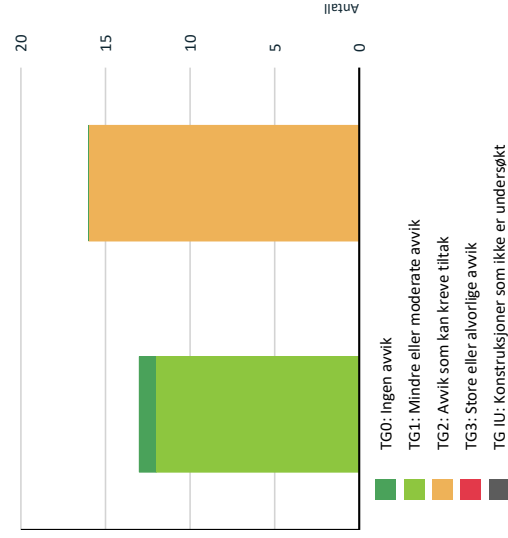
Severin Kjærs vei 42 B, 3117 TØNSBERG  
Gnr 1011 - Bnr 88  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vi du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig kasse kontrolleres ved brukt av fuktindikator. Selv og det ikke er noen indikasjon på skader er dette er risikokonstruksjon for skjulte fell og skader.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, plateropp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. 6 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befaringen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

El-anlegget er fra byggetiden. Sikringskapet er plassert i boden. Hovedsikring på 50 amp, automatsikringer med 10 kurser.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnmuren består av ringmurer hvor det er pukket, isolert og støpt med plate på mark. Vurdering av grunnmurer er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

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

[Gå til side](#)

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvermelaterte forhold, forstøttningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringsstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Delt bolig

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

Silk tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 6 av 24

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 7 av 24

## Tilstandsrapport

### DELT BOLIG

**Byggeår**  
2018

**Anvendelse**

**Kommentar**  
Ifølge selger

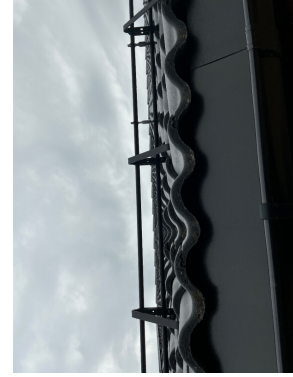
### UTVENDIG

#### ! Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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



#### ! Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er fra byggeåret. Renner, nedløp og beslag må jevnlig kontrolleres vedlikeholdes for å unngå lekkasjer og svekkelser, som kan føre til skader på andre bygningsdeler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det er montert snøfangere men mindre del av taket på baksiden mangler snøfangere.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere på den delen av taket hvor dette mangler, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

#### ! Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene/kledning har liggende bordkledning. Kontroll av kledning er gjort fra bakkenivå og på lett tilgjengelige steder. Vurderingen gjelder også vindskier, israft, vannbord og belistring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Flere kledningsbord er dårlig festet, noen skjøter er svake og noen bord er vridd.

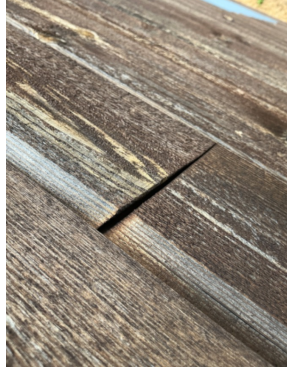
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etterfestes eller byttes ut løse og vridd kledningsbord, samt utbedre svake skjøter.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert beskyttelse mot fukt, økt risiko for råteskader og forkortet levetid på fasaden.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 8 av 24

## Tilstandsrapport



### 1162 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til gulvet loft via nedreilbar stige fra 2. etasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktspjolder/skader i takkonstruksjonen. Dette er registrert flere steder og med mot gesimser. Forholdene kan ha sammenheng med manglende luftespalter mellom isolasjon og undertaket, og lukket gesims. Forholdene bør undersøkes nærmere.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktspjoldene, da dette kan skyldes manglende luftespalter mellom isolasjon og undertak, samt lukket gesims.

Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til ytterligere fuktskader, redusert levetid på takkonstruksjonen og økt risiko for mugg- og råteskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



### 1162 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har tre/aluminiumsvinduer med 3-lags glass. Et vindu har 2-lags glass. Vinduer er produsert i 2018/2019.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Blekk under vinduene er for korte og tuget i enden. Enkelte vannbrett har ikke tilfredsstillende fall.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Blekkene under vinduene bør forlenges, og korrekt montering uten fuging i endene bør utføres for å sikre tilstrekkelig vannavrenning. Tilfredsstillende fall bør etableres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvensen av manglende oppfølging og utbedring kan være ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 9 av 24

## Tilstandsrapport



### 1162 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og tre/aluminiums balkongdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik. Blekk ved terskel er ikke ført inn i vegg på siden. Det er noe utett mellom karm og belstning. Skjøter på aluminiums profiler er noe svake og dørene er noe skjeve.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det bør utføres tiltak for å lukke avviket. Det bør utføres utbedringer av innsettsdetaljene, inkludert tetting mellom karm og belstning samt forsterking av skjøter på aluminiumsprofiler. Skjeve dører må justeres og blekk med noe monaleg bør justeres.

Blekket ved terskel bør føres korrekt inn i veggen for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på dørkonstruksjonen.

Dersom nødvendige tiltak og vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



### 1162 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert terrasse med impregnerte materialer. Mindre luftbalkong er etablert i fronten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 10 av 24

## Tilstandsrapport

Treverket er noe værslitt. Rekkverket er av langsgående spiler og kan være klatervennlig for barn. Noe skjevheter er registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Treverket bør vedlikeholdes for å hindre ytterligere forringelse.

Rekkverket bør vurderes utbedret for å redusere klatremuligheter og ivareta barnas sikkerhet.

Skjevheter bør følges opp for å unngå økt risiko for skade eller redusert funksjon.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



## INNVEDIG

### 1 TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvedig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Deler av overflatene er kommentert under andre innvendige forhold.

### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkeag. Det er kontrollert stue/kjøkken og gang. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldig valgte steder.

### 1 TO 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er ikke montert pipe eller ildsted.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På tegninger er det tegnet inn pipe og det er krav til alternativt fyring.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres pipe og ildsted i henhold til gjeldende krav og tegninger, for å sikre at boligen har alternativt oppvarming som forskriftene krever.

Manglende pipe og ildsted kan medføre at boligen ikke oppfyller forskriftskrav, samt redusere muligheten for oppvarming ved strømbrudd eller andre driftsavrudd.

### 1 TO 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Heltre trapp til 2. etasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen sprekker, sår og slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker, sår og slitasje bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusere risiko for personskade eller forringelse av trappens funksjon og levetid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 11 av 24

## Tilstandsrapport



### 1 TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvedig har boligen malte fyllingsdører. Dørene fungerer greit og det er ikke registrert noen vesentlige skader på denne befaringen.

### 1 TO 2 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Denne vurderingen gjelder deler av innvendige overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er regulert noen misfarginger, mindre skader og noen sprekker. Det er ved bruk av fuktindikator på misfarginger ikke registrert fukt som indikerer skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre misfarginger, mindre skader og sprekker for å opprettholde et tilfredstillende estetisk nivå og forhindre videre forringelse av overflatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og føre til økte vedlikeholdskostnader over tid.

## VÅTROM

## ETASJE 2 > BAD

## Generell

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 12 av 24

## Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Det er ikke fremvis uavhengig kontroll eller risikoanalyse for preaksepterte ytelser.

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**  
Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befrågingen.

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldig valgte fliser ble det ikke registrert bom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det bør er bemerkes at terskel fra gang og inn til badet overstiger 25 mm som er krav til maksimal høyde.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Terskelhøyden bør reduseres til maks 25 mm for å oppfylle gjeldende krav og sikre universell utforming. For høy terskel kan medføre snublefare og redusert tilgjengelighet.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 13 av 24

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk og membran. Vurderingen er basert på at det er gitt ferdigattest og det skal da være utført nødvendige kontroller. Basert på det som kan observeres i sluket indikerer det at det er membran. Membran på gulv for øvrig kan ikke verifiseres visuelt uten inngrep i konstruksjonene.

#### Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Membran er lagt ned på sluket og ikke klemt ned i klemring. Membran er også noe løs. Det var ingen tegn til lekkasje i etasjen under på denne befrågingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranen bør legges korrekt ned i klemringen og festes forsvarlig for å sikre tett tilslutning mot sluket.

Derksom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen rundt sluket.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusyvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innbygget sistene er en lukket konstruksjon hvor oppbygningen ikke er mulig å se. Utvendig kasse kontrolleres ved bruk av fuktindikator. Selv og det ikke er noen indikasjon på skader er dette er risikokonstruksjon for skjulte feil og skader.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Det er ikke fremvis uavhengig kontroll eller risikoanalyse for preaksepterte ytelser.

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**  
Veggene har fliser. Taket er malt. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befrågingen.

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldig valgte fliser ble det ikke registrert bom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det bør er bemerkes at terskel fra gang og inn til badet overstiger 25 mm som er krav til maksimal høyde.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Terskelhøyden bør reduseres til maks 25 mm for å oppfylle gjeldende krav og sikre universell utforming. For høy terskel kan medføre snublefare og redusert tilgjengelighet.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 14 av 24

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk og membran. Vurderingen er basert på at det er gitt ferdigattest og det skal da være utført nødvendige kontroller. Basert på det som kan observeres i sluket indikerer det at det er membran. Membran på gulv for øvrig kan ikke verifiseres visuelt uten inngrep i konstruksjonene.

#### Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig. Membran er lagt ned på sluket og ikke klemt ned i klemring. Membran er også noe løs. Det var ingen tegn til lekkasje i etasjen under på denne befrågingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranen bør legges korrekt ned i klemringen og festes forsvarlig for å sikre tett tilslutning mot sluket.

Derksom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen rundt sluket.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusyvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innbygget sistene er en lukket konstruksjon hvor oppbygningen ikke er mulig å se. Utvendig kasse kontrolleres ved bruk av fuktindikator. Selv og det ikke er noen indikasjon på skader er dette er risikokonstruksjon for skjulte feil og skader.

## Tilstandsrapport

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE 2 > BAD

#### 1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i på vegg i boden. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### KJØKKEN

#### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/frysenskap, oppvaskemaskin, plateopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. 6 års bruk legges til grunn for vurderingen.

#### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

#### 1 TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit på denne befrågingen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap er plassert på badet. Stoppekran er plassert inne i vannskapet.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 14 av 24

### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av vannledningene.

Manglende merking kan føre til økt risiko for feil ved reparasjoner eller vedlikehold, samt unødvendig tidåbruk og kostnader ved fremtidige arbeider.



#### 1 TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lufting til kloakken stopper på loft og er påført durgøventil. Det er krav til at luftingen føres over tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen bør føres over tak i henhold til gjeldende krav, da bruk av durgøventil på loft kan medføre risiko for luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet.

Manglende korrekt lufting kan også føre til undertrykk i rørsystemet og fare for tilbakeslag eller skader på installasjonen.



#### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og motor er plassert i kjøkkenkap. Det er viktig at det gjennomføres jevnlig vedlikehold og service.

## Tilstandsrapport

### 102 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert vegghengt luft-luft varmepumpe.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Isolering på rørene begynner å bli dårlig. Det er ikke montert utvendig service bryter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Isoleringen på rørene bør utbedres for å sikre optimal drift og forhindre varmetap.

Det bør monteres utvendig servicebryter for å ivareta sikkerhet ved service og vedlikehold.

Manglende tiltak kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for skader på anlegget.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### 101 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert på badet.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



#### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Et-anlegget er fra byggetiden. Sikringskapet er plassert i boden. Hovedsikring på 50 amp, automatsikringer med 10 kurser.

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

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 15 av 24

## Tilstandsrapport

### 2018 Årstall er basert på dokumentasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Dette i henhold til dokumentasjonen.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Dokumentasjon ligger i sikringsskapet.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eilitsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Ukjent**

#### 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 varmvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

#### Inntak og sikringskap

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

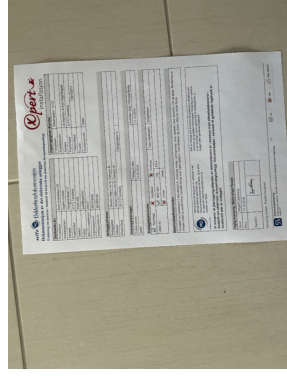
**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### 102

#### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmuren består av ringmur hvor det er pukklet, isolert og støpt med plate på mark. Vurdering av grunnmur er basert på det som er mulig å se på en visuell befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det er registrert mindre riss og enkelte mindre skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:  
Det anbefales å utbedre mindre riss og skader i grunnmuren for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 16 av 24

## Tilstandsrapport



### 10.2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerdet, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og visuell vurdering av mulige vannansamlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tillegg er kledningen flere steder montert for nær terrenget. Takvann er ikke ledet vekk fra grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktskader på bygningsmassen.

Kledningen bør også tilpasses slik at den får tilstrekkelig avstand til terrenget, for å unngå fuktopptak og råteskader.

Takvann bør ledes bort fra grunnmuren for å hindre vanninntrenging og fuktskader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være ytterligere svekkelser og påfølgende skader på konstruksjonen.



### 10.1

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 17 av 24

## Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder opplyst av selger. Ifølge opplysninger fra kommunen og selger er boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonsperre, legges ferdigattest til grunn for akseptert dokumentasjon.

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

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

Dersom de angitte tiltakene ikke følges opp kan dette i værste fall føre til fare for liv og helse.

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 18 av 24

## 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

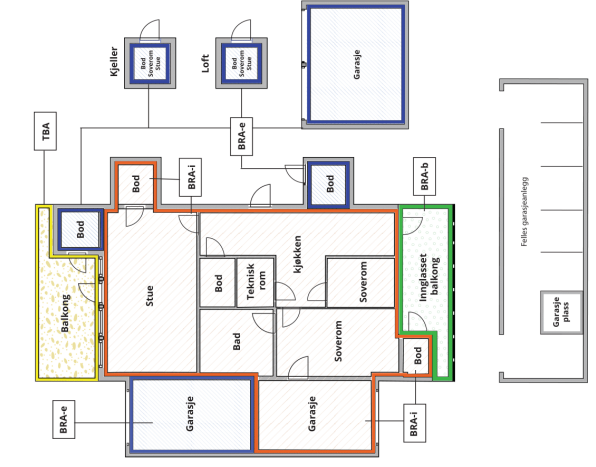
### Hva er måleverdig areal?

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**

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



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

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 19 av 24

## Arealer

### Delt bolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)				
Etasje 2	73			73	18		73
Loft						22	22
<b>SUM BRA</b>	<b>73</b>			<b>73</b>	<b>18</b>	<b>22</b>	<b>95</b>

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bod		
Loft			

### Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 - 2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskelig gjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

#### Nyere håndverks tjenester

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

 Ja

 Nei

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 20 av 24

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Jan-Erik Fustdahl Rossavik med lånt nøkkel	Takstingeniør

### Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3905 TØNSBERG	1011	88		4	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Severin Kjærs vei 42 B

### Hjemmelshaver

Vestfold Bygg & Eiendom AS, Tønsberg Kommune

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bruktillat./ferdigatt.	14.04.2026	Tilbygg til eksisterende tomannsbolig med to nye enheter	Gjennomgått		Nei
Egene-klæring	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.11.2016	Det finnes også tegninger datert 20.09.2024	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

### Versjon

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 19072-2730	Befaringsdato: 18.05.2026	Side: 21 av 24
-------------------------	---------------------------	----------------

Severin Kjærs vei 42 B, 3117 TØNSBERG  
Gnr.1011 - Bnr 88  
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik  
Rossavik  
Breidablikkveien 26 A  
3133 DUKEN

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSE NIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt taksttransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
  - Tilbeholdt eller uiktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
  - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **Tilstandsgrad 0, TGO**-ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 1, TG1**: Mindre avvik. Normal situasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2**: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten teill utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk situasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller ovenstående spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3**: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift, på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av mø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på inn siden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggeværkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigler).
- Utvidet fuktspørk (multitaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegråd: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjennværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttenevegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med stråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsætningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealer, måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 19072-2730

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 23 av 24

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får 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 ren 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 borerslager/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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

Vendtu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendtu.no/SE1502>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler:  
Direkte telefon:

Eirik Waage

JpID:

26/38889

**Vedtaksdato**

14.04.2026

**Vedtaksnummer**

545/26

RE ARKITEKTUR AS  
Postboks 40  
3164 REVETAL

**Severin Kjærs vei 42 - 1011/88 - Tilbygg til eksisterende tomannsbolig med to nye boenheter - ferdigattest**

Søker	
RE ARKITEKTUR AS	Postboks 40
	3164
	REKETAL

Tiltakshaver	
VESTFOLD BYGG & EIENDOM AS	Postboks 1300
	3105
	TØNSBERG

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

Tilbygg til eksisterende tomannsbolig med to nye boenheter

**Gårdsnr** Bruksnr.  
1011 88

**Bygningsnummer:** 300823462

**Bruksenhet:** Severin Kjærs Vei 42 B, H0101, H0201

**Bygningstype:** Firemannsbolig

**Tiltakstype:** Tilbygg til eksisterende tomannsbolig, 2 nye boenheter

**Arkivsaksnummer:** 26/4776

**Historiske saksnummer:** 24/19048

14/9635

**Vedtaksnummer:**

UPB 048/17

DPB 281/18

DPB 105/25

DPB 545/26

Rammetillatelse

Igangsettningstillatelse

Endring av tiltak

Ferdigattest

**Sted**

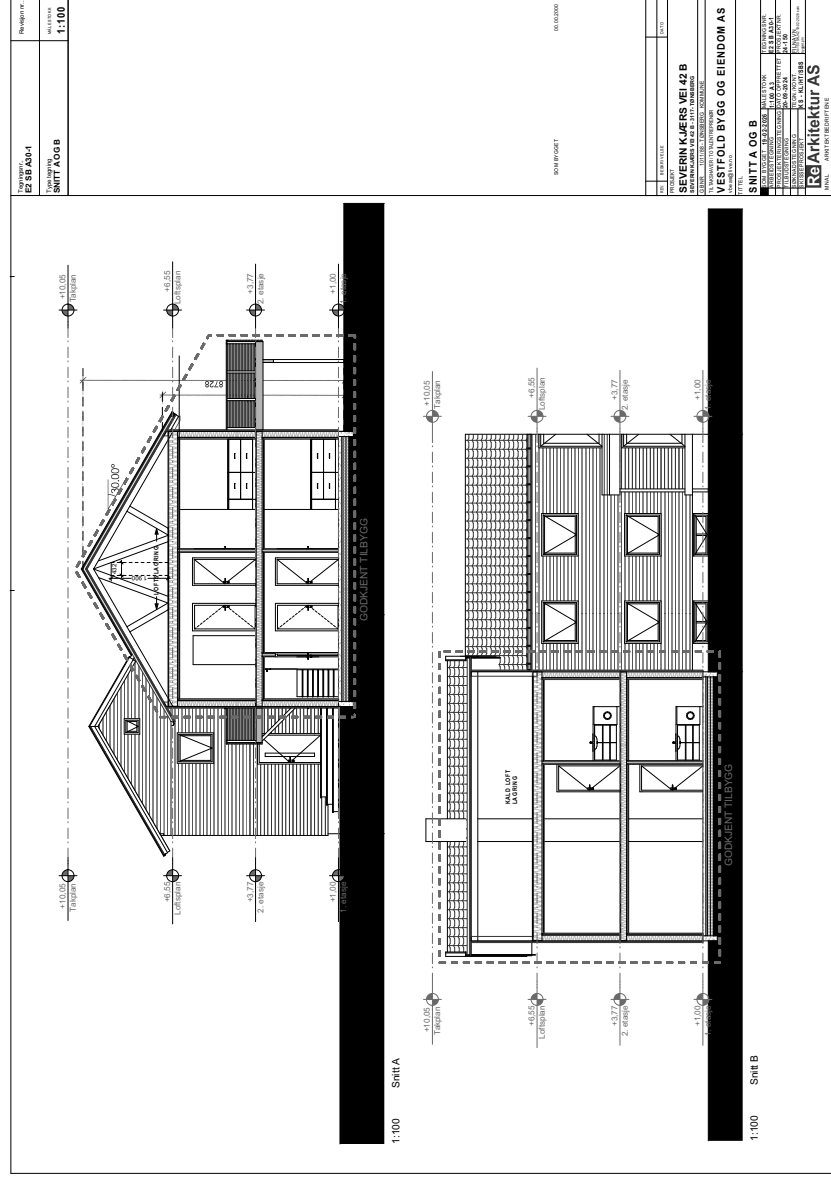
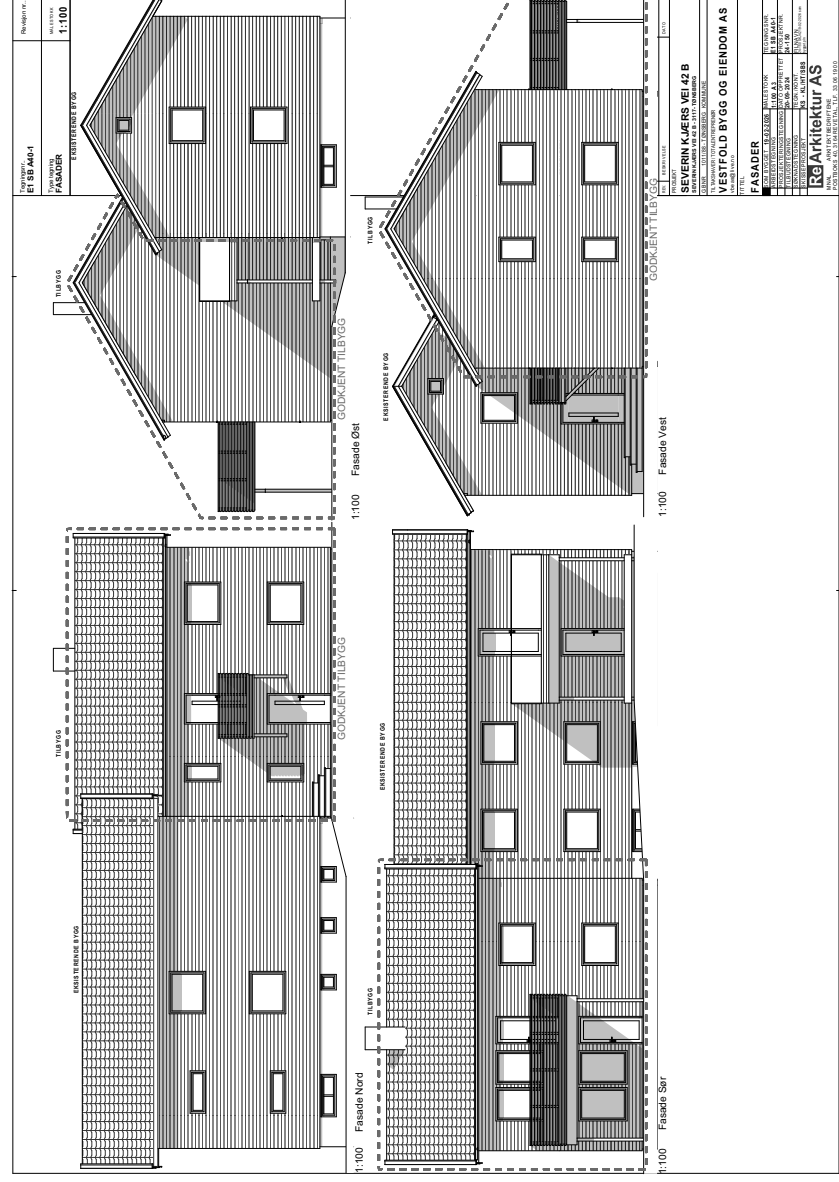
Tønsberg

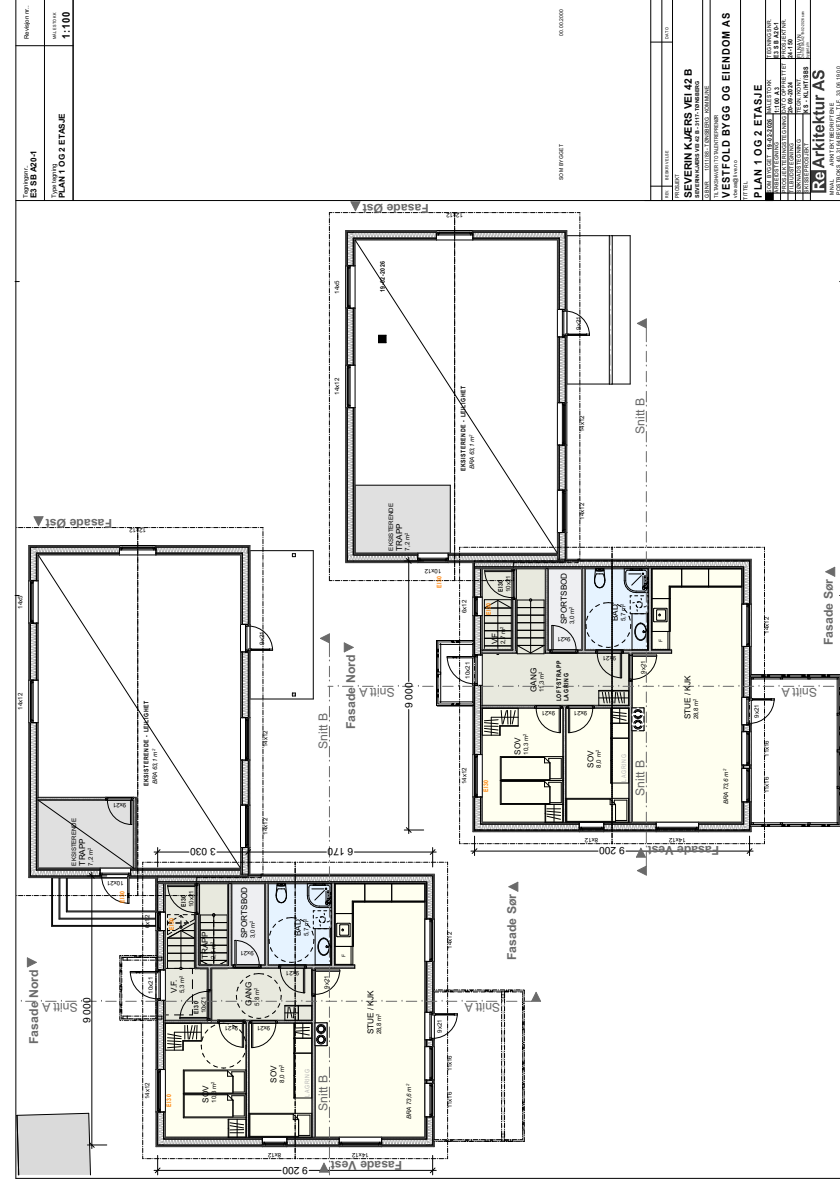
**Dato**



14.04.2026

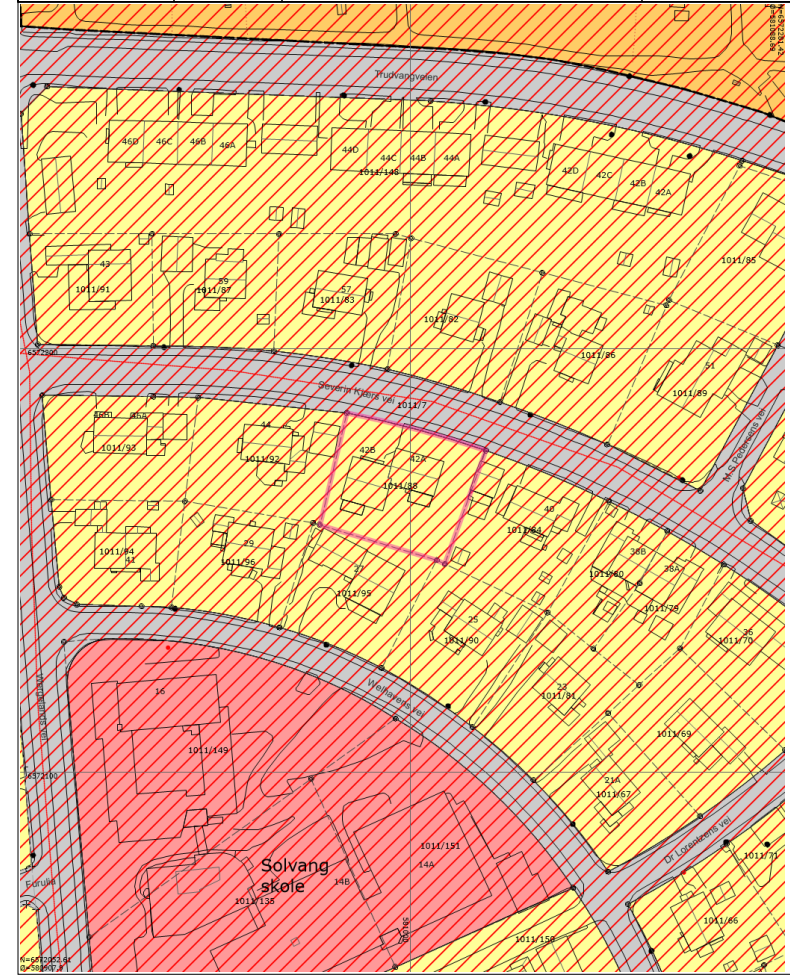
**Underskrift**

Eirik Waage





 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1011	Bnr: 88	Fnr: 0	Snr: 4	
	Adresse:	Severin Kjærs vei 42B 3117 TØNSBERG				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				



24.04.2026 18:51:50 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

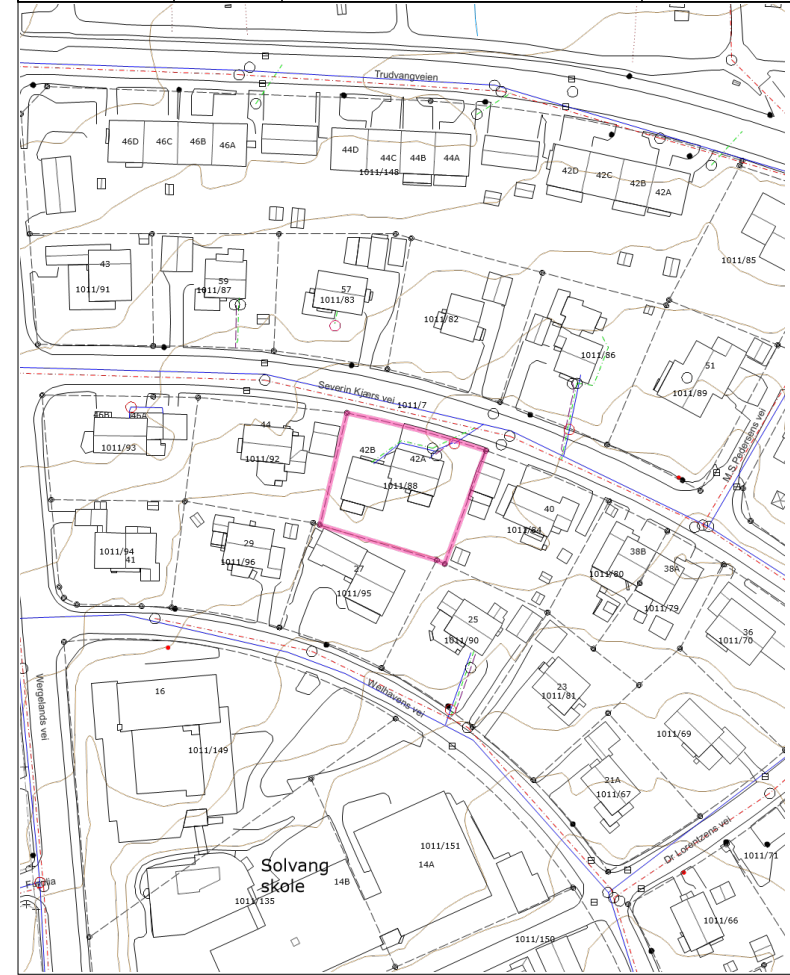
### Tegnforklaring

- |                               |  |                                   |
|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| Nøyaktig eiendomsgrense       | Anslått eiendomsgrense                           | Nøyaktig grensepunkt              |
| Anslått grensepunkt           | Matrikkelnummer.                                 | Bygg og anlegg                    |
| Gateløys (belysningspunkt)    | Mast   | Skap                              |
| Bygningsdelelinje             | Bygningslinje                                    | Mønelinje                         |
| Takkant                       | Takoverbyggkant                                  | Taksprang                         |
| Trapp inntill bygg            | Veranda  | Annet vegareal avgrensning        |
| Vegdekkekant                  | Sti  | Husnummer                         |
| Husnummer med bokstav         | Kommunalveg gatenavn .                           | Privatveg gatenavn .              |
| KpBestemmelseGrense           | KpBestemmelseOmråde                              | KpBestemmelseGrense               |
| KpBestemmelseOmråde           | Hovedveg - På bakken - Nåværende                 | Sykkelveg - På bakken - Nåværende |
| Grense for arealfornål        | Ras- og skredfare                                | Boligbebyggelse - Nåværende       |
| Fritidsbebyggelse - Nåværende | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende | Veg - Nåværende                   |
| KpOmråde gjeldende            | Kanal og grøft                                   | Høydekurve                        |

24.04.2026 18:51:50 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1011	Bnr: 88	Fnr: 0	Snr: 4	
	Adresse:	Severin Kjærs vei 42B 3117 TØNSBERG				
	Annen info:					



24.04.2026 18:50:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

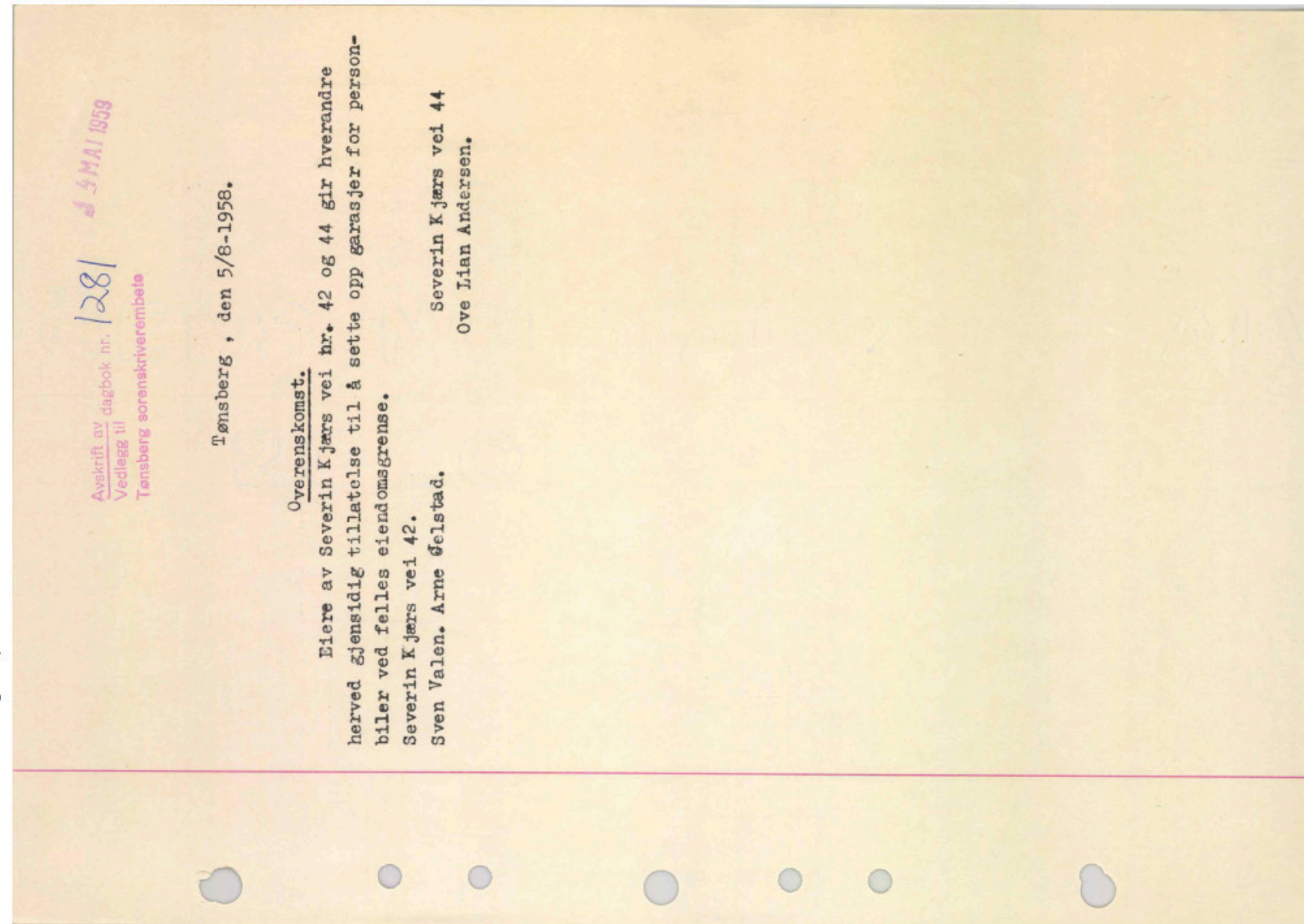
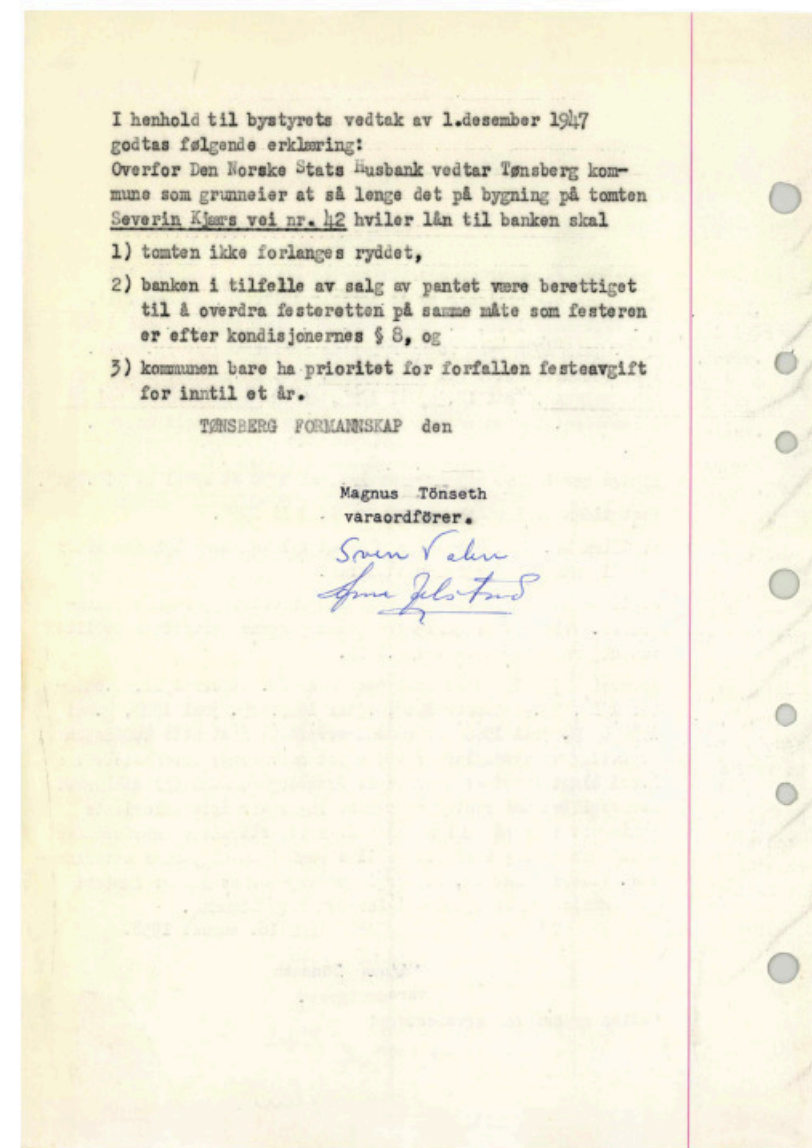
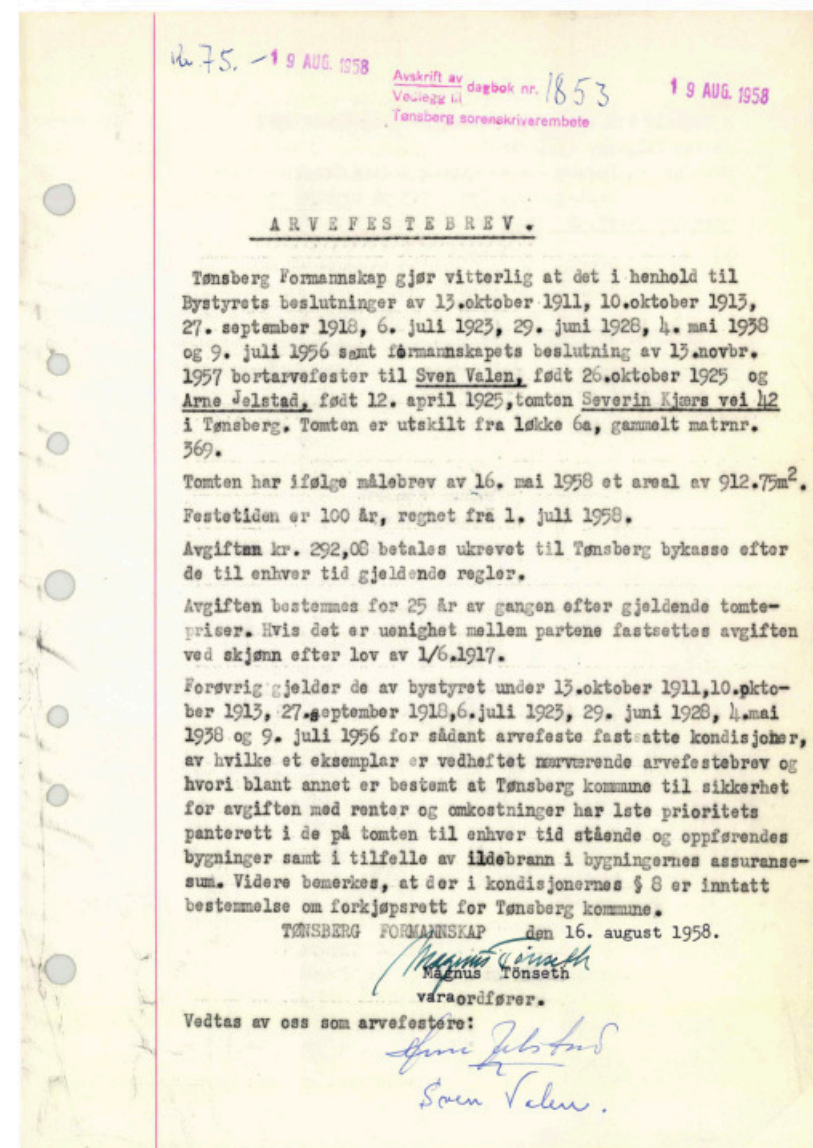
Side 1 av 2

### Tegnforklaring

- |                                |                            |                        |
|--------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Brannventil                    | Kran                       | Slamavskiller          |
| Kum - annen eier               | Sandfangskum               | Sluk                   |
| Avløp felles                   | Overvannsledning           | Spillvannsledning      |
| Vannledning uten Vestfold vann | Nøyaktig eiendomsgrense    | Anslått eiendomsgrense |
| Nøyaktig grensepunkt           | Anslått grensepunkt        | Matrikkelnummer.       |
| Bygg og anlegg                 | Gateløys (belysningspunkt) | Mast                   |
| Skap                           | Bygningsdelelinje          | Bygningslinje          |
| 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             |

24.04.2026 18:50:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



3335  
Dagbok nr. 3335  
Tønsberg sørenskriverembete 16 SEPT. 1965

*One Linn Indussen, Sr. Kjørvi 44,  
ønsker oppføre en dobbeltgarasje  
i tre inn mot naboen, hvenne  
Sven Valen og hne Jøstad's eiendom  
Sr. Kjørvi 42.  
Tillatelse gitt,  
Jon Valen (s) Anne Jøstad (s)*

Husbankens samtykker i at erklæringen tinglyses.  
Oslo, 14/9-1965.  
Den Norske Stats Husbank.  
2 uleselige navn.

Dagbok nr. 3342  
Tønsberg sørenskriverembete 14 AUG. 1969

Tønsberg kommune  
Bygningsvesenet

### NABOERKLÆRING

Underregede, eier av *Sev. Kjers v. 42* i Tønsberg  
gir herved nabo *Odd Mathisen* eier av  
*Welhavens v. 27* tillatelse til å oppføre  
*tilbyes* i en avstand av *2,15-* meter  
fra felles eiendomsgrænse. *3,40*

*Amundstøl* Tønsberg, den *3. juni 1969*  
Underskrift *Arne Mathisen* Underskrift

*Kan tinglyses.  
Oslo, den 23.7.69  
Den norske stats husbank  
ulvby sign  
etter bein.*

Returernes eller tinglysing til

## TINGLYST

09 .ES. 2004

DAGBOKNR. 17831

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

Kommunen: Tønsberg | Kommunens navn: Tønsberg | Gnr: 1011 | Bnr: 88

**2. Hjemmelshavere**

For- og etternavn (1) (2) (etternavn)	Navn	Andel
120425	Arne Jelstad	1/2
050177	Irene Aara	1/2

Doknr: 17831 Tinglyst: 09.12.2004 Eneb. 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sr.	For- og etternavn (1)	Brak (etternavn) (2)	Brak (etternavn) (3)	Sr.	For- og etternavn (1)	Brak (etternavn) (2)	Brak (etternavn) (3)	Sr.	For- og etternavn (1)	Brak (etternavn) (2)	Brak (etternavn) (3)	Sr.	For- og etternavn (1)	Brak (etternavn) (2)	Brak (etternavn) (3)	Sr.	For- og etternavn (1)	Brak (etternavn) (2)	Brak (etternavn) (3)		
1	B	64	B	13				25				37				49					
2	B	64	B	14				26				38				50					
3				15				27				39				51					
4				16				28				40				52					
5				17				29				41				53					
6				18				30				42				54					
7				19				31				43				55					
8				20				32				44				56					
9				21				33				45				57					
10				22				34				46				58					
11				23				35				47				59					
12				24				36				48				60					
Sum tellere:				128	- nevner:				128												

**4. Supplerende tekst<sup>2)</sup>**

CE33 Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

- Tomten disponeres iht. vedlagt situasjonskart.
- Loft: Rom mot syd tilhører snr. 2. Snr. 1 har tilsvarende del mot nord. Resten av loftet deles iht.
- Tjeller: Rom under trapp disponeres av snr. 1.
- Garasje mot sør eies av snr. 1 og garasje mot nord eies av snr. 2

Nr 3034 På lager: Sam & Stenerson Prokom AS, Oslo 12-07

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at:

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetilatelse er gitt, eller

seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrænsning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

det foreligger tilatelse til annen bruk eller plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilatelse gitt i eller i medholdt av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastslått vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**

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

a) Situasjonssplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjøler, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Eksternregistrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eksternt registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
TØS 24/11-04 7/12-04	<i>Arne Jelstad</i> <i>Irene Aara</i>	<i>Arne Jelstad</i>

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering<sup>3)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: 24/11-04

Underskrift: *Arne Jelstad*

**9. Kommunens tilatelse til seksjonering**

Beløning er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt \*

Tilatelsen er innført nedenfor

Tilatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr: 1011 | Bnr: 88 | kommune: Tønsberg

Dato: 7/12-04 | Stempel og underskrift: *Arne Jelstad*

**Noter:**

- Kommunen skal gi tilatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingssjerpapir.
- Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Følet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B-boligseksjon, N-næringsseksjon, SB-samleseksjon bolig, SN-samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett til dersom tilleggsareal gjelder bygning. G dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsforbehold som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legatparterrett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med parterrett som kommer i tillegg, j § 25 tredje ledd. Parterrett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Eller eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innrettet, j § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingssjerpapir.

TINGLYST

09 .ES. 2004

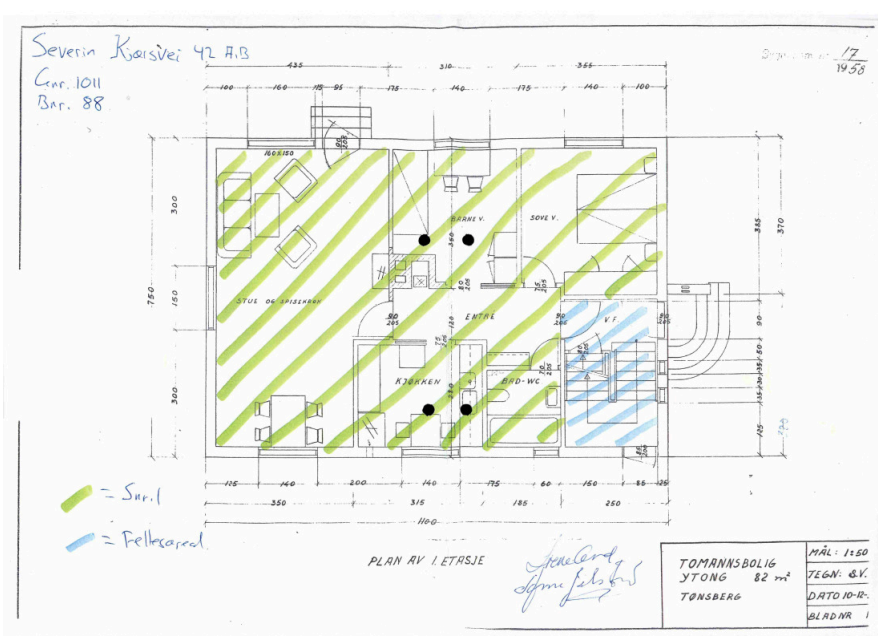
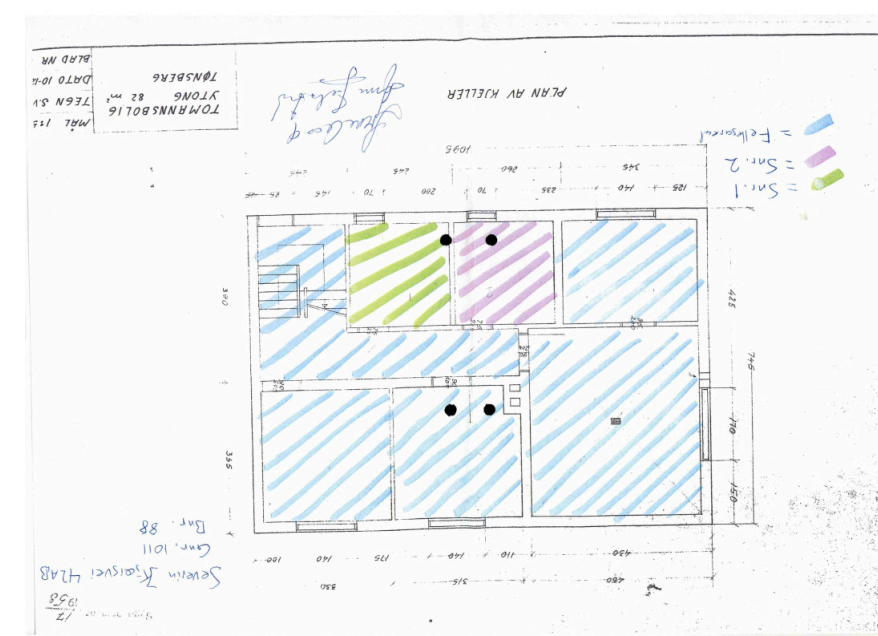
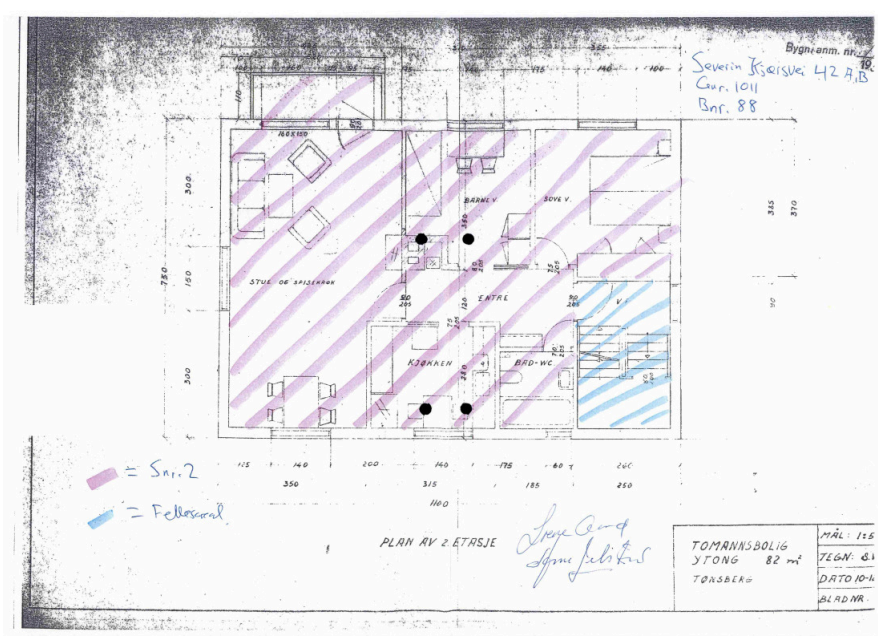
DAGBOKNR. 17831

Undertegnede hjemmelshavere til eiendommen med gnr. 1011 bnr. 88 i Tønsberg kommune overfører og fordele herved hjemmelen til de respektive seksjoner slik at eier av seksjonsnummer 1 blir Arne Jelstad, og eier av seksjonsnummer 2 blir Irene Aara.

24/11-04  
Sted, dato

*Arne Jelstad*  
Arne Jelstad

*Irene Aara*  
Irene Aara











## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prislamelper 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.

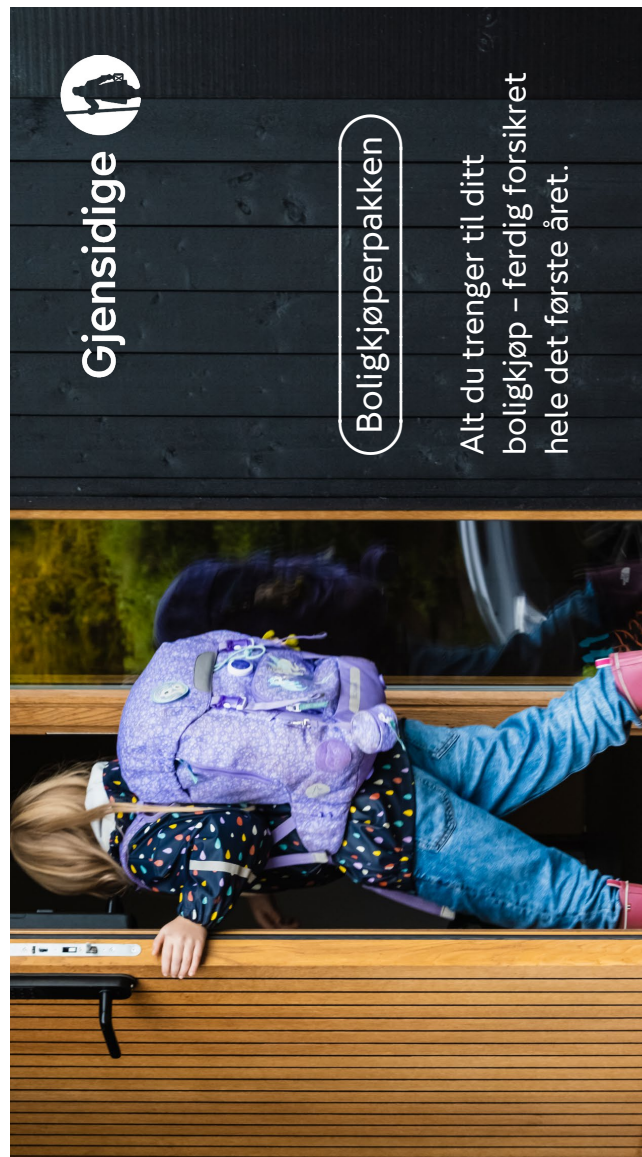
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



### Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring 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 bygningsforsikring 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjopperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjopperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://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 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.**

#### 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.

#### 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.

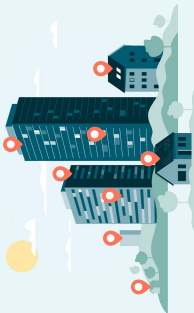
#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 fullmektigt.

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: 28260164

Adresse: Severin Kjærs vei 42 B, 3117 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1011, BNR 88, snr 4 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg 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 22.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)