

# Bertha Skjolds vei 17 C

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

35

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter

## Bertha Skjolds vei 17 C

Prisantydning	4 500 000
Omkostninger	123 540
Totalpris	4 623 540
Bruksareal	81,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	74,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	7,0 m <sup>2</sup>
TBA	29,0 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 822 m <sup>2</sup>
Byggeår	2022

## Kontakt vår megler



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

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





## Standard

Velkommen til Bertha Skjolds vei 17C, virkelig en lys og trivelig leilighet med attraktiv beliggenhet i Sandeåsen. Området er rolig og meget barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehager og flotte turmuligheter.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har en praktisk og funksjonell planløsning. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, i et svært tiltalende rom med vinduer fra 2 sider. Den gode takhøyden i stue/kjøkkenet gir en luftig og fin atmosfære. Det er satt opp stålrør i taket for å kunne sette inn peis/koble på pipe.

Kjøkkenet fra Huseby er påkostet med klassiske og tidløse materialvalg, og byr på godt med skap- og benkeplass. Her er det integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro og platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Fra stue og kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong med gode solforhold på ettermiddag og kveld – et fint sted å nyte rolige stunder utendørs. Leiligheten har også balkong mot syd med fri og fin utsikt over bebyggelsen i Sandeåsen – her er det gode solforhold på morgenen.

Pent flislagt bad med badekar, dusj og servant med underliggende skuffer som gir praktisk oppbevaringsplass. I tillegg disponerer boligen eget vaskerom/bod med sluk og opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har rikelig med garderobeplass.

Bilen parkeres i carport. Her er det lagt opp elbil-lader. Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i bod bak

parkeringsplassen.

Virkelig en flott leilighet med god planløsning og en hyggelig atmosfære. Dette er en bolig som bør oppleves – velkommen til visning!





















## Beliggenhet

Her bor du i en trafikkstille, barnevennlig og solrik boliggate med kort vei til en rekke fasiliteter. Diverse grøntlunger i umiddelbar nærhet til eiendommen med bl.a. ulike lekeplasser, sosiale samlingsplasser osv.

Nærmeste dagligvareforretning er Kiwi-Gauterød som ligger innen kort gangavstand. Kort avstand også til forretningscenteret Olsrød Park med bl.a. Rema 1000 dagligvareforretning med post-i-butikk, kafé, lege-/helsesenter, klesforretninger, apotek, frisør med mer. Senteret huser også populære Level med et stort treningssenter, svømmehall/badeanlegg, spaopplevelser og annet. Kort vei også til Tolvsrød med en rekke forretninger og servicetilbud.

Sandeåsen er et hyggelig boligområde også for barnefamilier. Grunnskole og barnehage ligger kun få minutter fra området. Det er kun få hundre meter til nyere Sandeåsen barneskole. Til nylig utvidede Presterød ungdomsskole er det ca. 2 km. Til barnehager som Sandeåsen barnehage er det ca. 3-400 meter, det er ca. 1,1 km. til Olsrød barnehage og ca. 1,3 km. til Presterød barnehage. Slagenhallen og idrettsanlegget til Flint ligger drøye 2 km. unna.

Det er flotte turområder i nærområdet med f.eks. Skallevoid og Karlsvika naturreservat. Vestfolds kanskje flotteste badestrand, Ringshaugstranda finner du en kort sykkeltur fra Sandeåsen. Denne er svært populær sommerstid, men vel så populær på øvrige årstider takket være den flotte kyststien som er anlagt.

Enten du liker deg best på land eller på sjøen i båt, ligger området perfekt til med tanke på tilgjengelighet. En sykkeltur til Vallø Båthavn gir deg anledning til direkte adkomst til den flotte Tønsberg-/Nøtterøy- og Tjømeskjærgården.

Til Tønsberg sentrum er det ca. 3 km., og det er bl.a. gode bussforbindelser med hyppige avganger vis a vis eiendommen og trygg sykkelvei helt inn til sentrum. Ca. 3 km. til Tønsberg jernbanestasjon.

## Bertha Skjolds vei 17C

Nabolaget Presterød/Sande - vurdert av 82 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Etablerere**



### Offentlig transport

🚶 Beles vei Sandeveien Linje 118	4 min ⚡ 0.3 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	9 min 🚶 3.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚶

### Skoler

Sandåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	19 min ⚡ 1.7 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	19 min ⚡ 1.6 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	7 min 🚶 3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	10 min 🚶 3.6 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 🚶 4.4 km

«Nærheten til sentrum og samtidig ikke altfor urbant. Hus med store usjenerete tomter, ilte trafikk.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

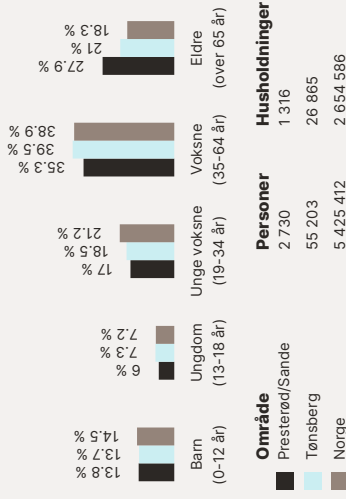


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100

### Aldersfordeling



Husholdninger	Presterød/Sande	Tønsberg	Norge
Personer	2 730	55 203	5 425 412
Husholdninger	1 316	26 865	2 654 586

### Barnehager

Sandåsen barnehage (0-5 år) 166 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min ⚡ 1 km
Presterød barnehage (1-5 år) 47 barn	12 min ⚡ 1 km

### Dagligvare

Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	8 min ⚡ 0.7 km
Kiwi Gauterød PostNord	10 min ⚡ 0.8 km



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

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 93/100



Gateparkering  
Lett 88/100

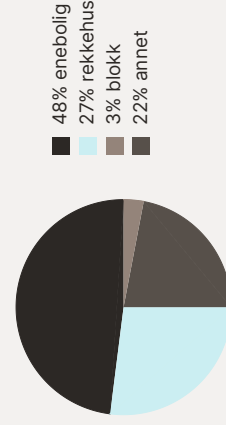


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 88/100

### Sport

⚽ Sandåsen skole Ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
⚽ Ballbinge Sandåsen Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min ⚡ 0.4 km
🏊 Level treningssenter	7 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	11 min ⚡

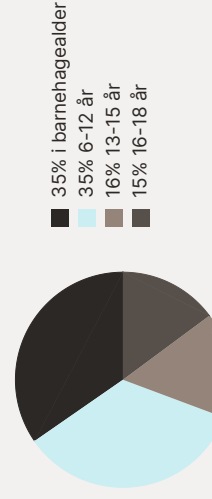
### Boligmasse



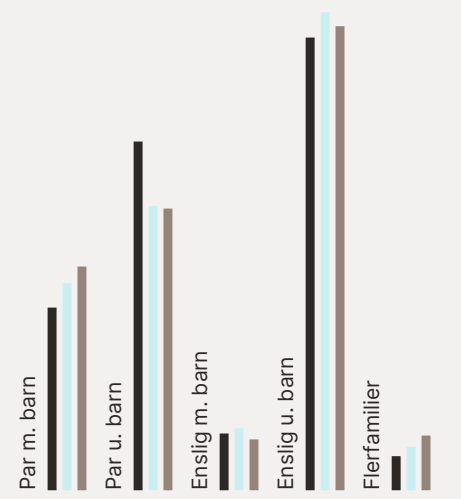
### Varer/Tjenester

📦 Olsrød senter	7 min ⚡
📦 Boots apotek Olsrød	8 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



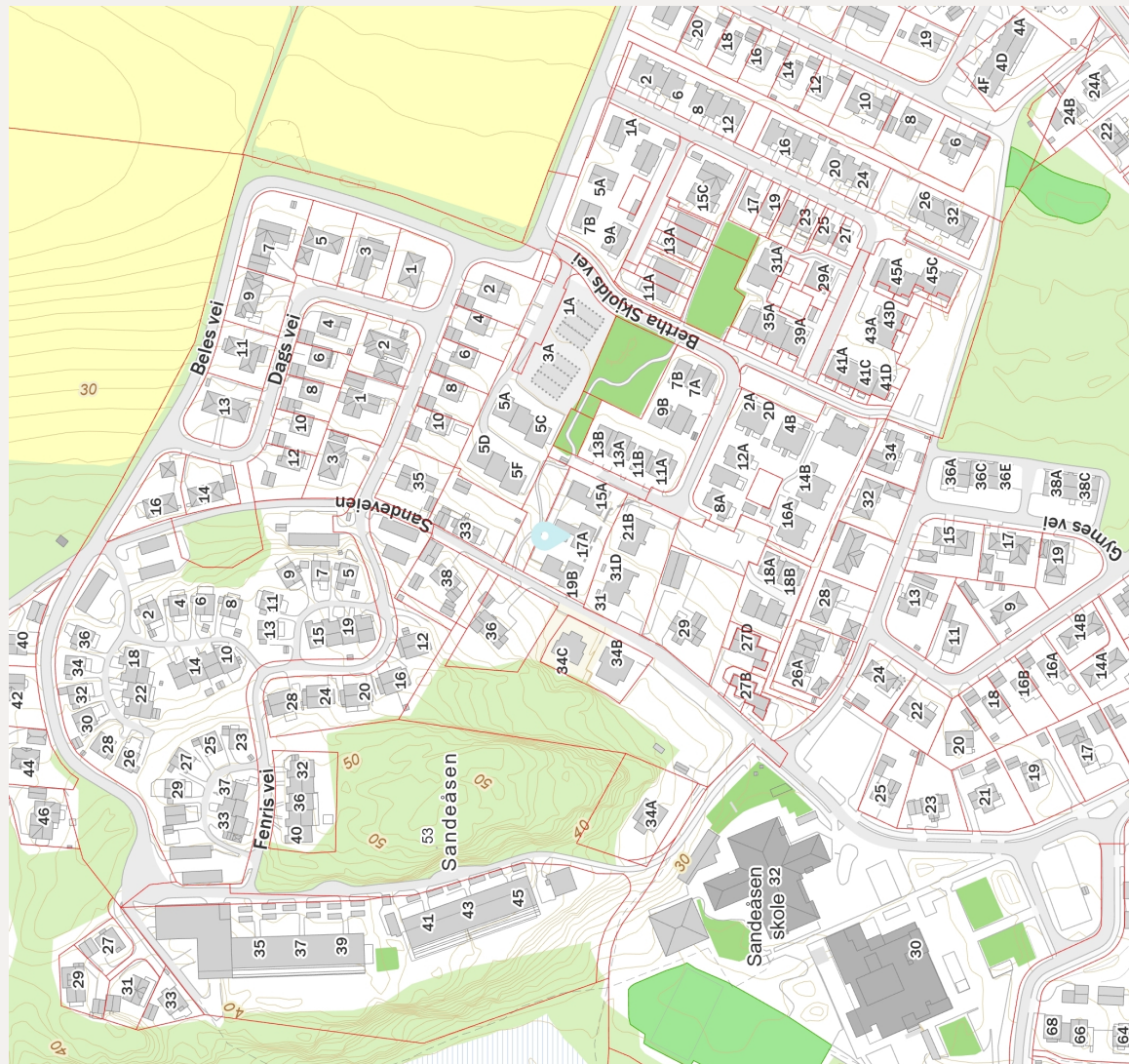
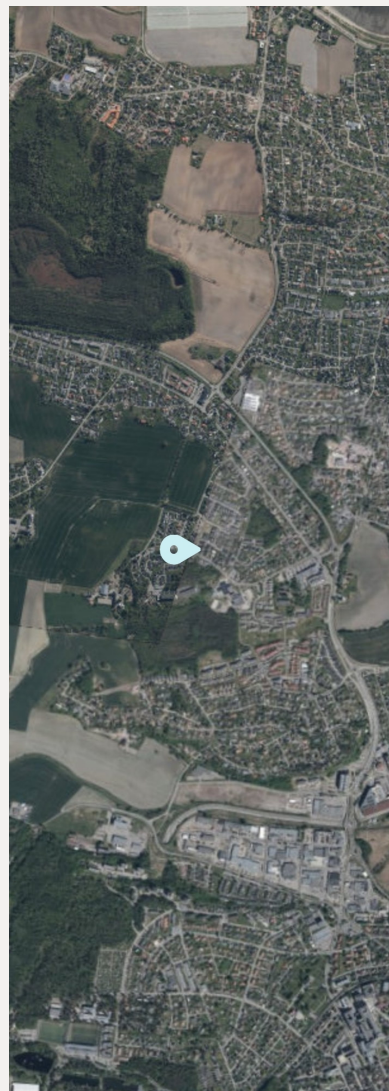
### Familiesammensetning



Sivilstand	Norge
Gift	36%
Ikke gift	45%
Separert	12%
Enke/Enkemann	6%



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



Innholdet i nablagsprofilen 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

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje inneholder:  
Hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bod med sluk og opplegg til vaskemaskin,  
samt bad/WC.

Felles trappeadkomst med eget repos og inngangsdør.

1 tilhørende parkering i carport. Det er el-billader.  
1 tilhørende utebod i bakkant av carport.

BRA 81,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 74,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 7,0 m<sup>2</sup>

TBA 29,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 81,0 m²

- BRA-i: 74,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 29,0 m²

### 2. etasje:

BRA-i: 74 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bod med sluk og opplegg til vaskemaskin, samt bad/WC. TBA: 29 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

### 1. etasje:

BRA-e: 7 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapporten: Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler. Areal (TBA) oppgitt for verandaer inkluderer areal foran inngangsdør.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig 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 Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 04.06.2026. 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 Bertha Skjolds vei 17C, virkelig en lys og trivelig leilighet med attraktiv beliggenhet i Sandeåsen. Området er rolig og meget barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehager og flotte turmuligheter.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og har en praktisk og funksjonell planløsning. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, i et svært tiltalende rom med vinduer fra 2 sider. Den gode takhøyden i stue/kjøkken gir en luftig og fin atmosfære. Det er satt opp stålrør i taket for å kunne sette inn peis/koble på pipe.

Kjøkkenet fra Huseby er påkostet med klassiske og tidløse materialvalg, og byr på godt med skap- og benkeplass. Her er det integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro og platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Fra stue og kjøkken er det utgang til en hyggelig balkong med gode solforhold på ettermiddag og kveld – et fint sted å nyte rolige stunder utendørs. Leiligheten har også balkong mot syd med fri og fin utsikt over bebyggelsen i Sandeåsen - her er det gode solforhold på morgenen.

Pent flislagt bad med badekar, dusj og servant med underliggende skuffer som gir praktisk oppbevaringsplass. I tillegg disponerer boligen eget vaskerom/bod med sluk og opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har rikelig med garderobeplass.

Bilen parkeres i carport. Her er det lagt opp elbil-lader. Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i bod bak parkeringsplassen.

Virkelig en flott leilighet med god planløsning og en hyggelig atmosfære. Dette er en bolig som bør oppleves – velkommen til visning!

## Adkomst

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

## Parkering

Parkering i carport. Det er el-billader. Ellers rett til gjesteparkering på felles parkeringsplass (plass 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9), jf. Bestemmelse om parkering tinglyst 17.11.2025 som er vedlagt i salgsoppgaven. Selger opplyser at i tillegg til de plassene som inngår i denne avtalen er det 2 gjesteplasser i direkte tilknytning til boligen.

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

## Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur i 2022. Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass/carport samt en bod på bakkeplan. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt bod med opplegg til vaskemaskin. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommene er fra 2022/byggeår.

### Utvendig:

Takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er gjenbygget. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vinduer og dører i tre. Verandaer i tre.

### Innvendig:

Gulvoverflater med laminat og fliser. Malte vegger og tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm. og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og soverom sydøst. Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Boligen har isolert stålpipe. Ingen ildsted. Innvendige dører i tre.

### Våtrom:

Bod med sluk og opplegg til vaskemaskin: Våtromsbelegg på gulv. Malte vegger og tak. Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg. Bad/WC: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, badekar. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate eller tilsvarende med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med gulvvarme/folie. Varmekabler i bad. Varmtvannsbereder på 198 l. Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. El-billader 16 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Bygningen skal i følge gjeldende byggeforskrifter være utstyrt med radonsperre mot grunnen. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling.

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

- Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i henhold til kommuneplan/NVE.

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

- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Multiluft AS. Enkelte deler av ventilasjonsanlegget ble byttet ut.

Selger opplyser om følgende tekniske installasjoner:

- Innvendig solskjerming/plisségardiner i stue/kjøkken.
- Utekran med varmt og kaldt vann.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 07.06.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

### Tomt

Denne tomten er felleseiet 1822,80 kvm. i sameiet. Tomten er fellesareal.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.12.2022, 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deler av innvendig bod er tillagt hall. Arealet er dermed endret fra tilleggsdel til hoveddel uten at tiltaket er dokumentert byggemeldt/omsøkt. Megler gjør oppmerksom på at innredning av innvendig

bod til hall ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring til varig oppholdsrom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Godkjente bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Adgang til utleie

I henhold til vedtekter i sameiet disponerer seksjonseieren fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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 gulvvarme/folie og varmekabler i bad. Boligen har balansert ventilasjon. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Rød.

Energiforbruk foregående år var ca. 15 535 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen 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 4 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:  
112 500,00,- (Dokumentavgift)  
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 623 540,- 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. 1 480,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:  
Dekker blant annet felles bygningsforsikring, kabel-TV/internett, snøbrøyting, velforening, diverse honorarer.

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 15 570,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor 150 Mbps dekkes av felleskostnadene pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnadene pr. mnd.
- Årlig medlemskap i Sandeåsen Velforening dekkes av felleskostnadene pr. mnd. i henhold til regnskap pr. 31.12.2025.
- 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. 1 145 002,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 4 580 009,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

#### Sameiet

Sameiet Bertha Skjolds vei 15, 17, 19, Orgnr: 930 063 002.  
Styreleder i sameiet: Linn Hovind.  
Regnskap/forretningsførsel i sameiet: Kristoffer Almås.

Sameiet består av 9 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 6 - har sameiebrøk 73/759. Dette er ett lite sameie hvor seksjonseierne fører selv regnskap/forretningsførsel. Sameiet har fastsatte vedtekter. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken i henhold til vedtekter.

Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven. Referat fra årsmøte 2026 er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Forkjøpsrett og styregodkjenning

I henhold til vedtekter i sameiet disponerer seksjonseieren fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisnr. 8883664.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:  
Driftsinntekter kr. 141 842,25,-  
Driftskostnader kr. 190 396,56,-  
Årsresultat underskudd kr. 48 554,-

Regnskap 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter for Sameiet Berthe Skjolds vei 15, 17 og 19:

- Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 148, bnr. 1163 i Tønsberg kommune.
- Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

• Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

• Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

• Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

• Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1 - Eneretten gjelder frem til 2052.

• Parkering skjer i carport under tak for det enkelte bygg utenfor sportsbod til hørende hver enkelt seksjon. Gjesteplassene disponeres etter egne retningslinjer fra sameiet.

• Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

• Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

• De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens

grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

- Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Vedtekter med vedlegg er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Dyrehold

I henhold til vedtekter i sameiet er dyrehold tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert med reguleringsformål boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, planID 20150113, plannavn "Sandeåsen boliger", vedtatt 08.02.2017.

Relaterte planer:

PlanID 53007, plannavn "Gbnr. 146/4, 149/32 m. fl., Gauterødveien", vedtatt 10.12.1985.

I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, er området eiendommen ligger i av satt 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 bompengainnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra

Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg – totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og over privat vei.

Eiendommen har offentlig tilknytning til vann og avløp. Sameiet er ansvarlig for felles ledningsnett. Se forøvrig oversiktskart med VA som er vedlagt i salgsoppgaven for føring av overvanns-, spillvanns- og vannledninger, samt for plassering av kum/ventil/kran på fellesareal.

#### Rettigheter og heftelser

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

- Bruksrett, tinglyst 13.07.2017, dagboknr. 766904: Rettighetshaver gnr. 149 bnr. 392 og 393 samt gnr. 148 bnr. 1126, 1130, 1140, 1143, 10, 102, 131, 313, 1117, 1118, 1120, 1124, 1129, 1134, 1138 og 1142. Bruksrett til grønnstruktur. Gjelder denne registerenheten med flere. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra gnr. 148 bnr. 1163. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

- Bestemmelse om gjerde, tinglyst 17.12.1935, dagboknr. 900548: Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra gnr. 148 bnr. 32 og 1163. Servitutten er ikke rekvirert.

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 18.06.1976, dagboknr. 504298: Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. – vann-, overvann- og spillvannsledninger. Gjelder denne registerenheten med flere. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra gnr. 148 bnr. 1163. Servitutten er ikke rekvirert.

- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 13.03.2001, dagboknr. 3139: Rettighetshaver gnr. 148 bnr. 313. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra gnr. 148 bnr. 1163. Servitutten er ikke rekvirert.

- Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 25.03.2011, dagboknr. 237944: Rettighetshaver Tønsberg kommune. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra gnr. 148 bnr. 32 og 1163. Servitutten er ikke rekvirert.

- Bestemmelse om veg, tinglyst 08.01.2015, dagboknr. 16107: Rettighetshaver gnr. 148 bnr. 16. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra gnr. 148 bnr. 1163. Servitutten er ikke rekvirert.

- Bestemmelse om veg, tinglyst09.12.2019, dagboknr. 1477324: Rettighetshaver gnr. 148 bnr. 10, 102, 313 og 1154. Bestemmelse om vedlikehold. Gjelder denne registerenheten med flere. Kan ikke slettes

uten samtykke fra kommunen. Overført fra gnr. 148 bnr. 1163. Servitutten er ikke rekvirert.

- Bestemmelse om nettstasjon, tinglyst 11.09.2020, dagboknr. 3008412: Rettighetshaver Lede AS. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra gnr. 148 bnr. 1163. Servitutten er ikke rekvirert.

- Bestemmelse om nettstasjon, tinglyst 17.09.2021, dagboknr. 1153718: Rettighetshaver Lede AS. Gjelder denne registerenheten med flere. Overført fra gnr. 148 bnr. 1163. Servitutten er ikke rekvirert.

- Seksjonering, tinglyst 05.09.2022, dagboknr. 981198: Opprettet seksjoner, snr. 6, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 73/759. Servitutten er rekvirert og et utdrag er vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende servitutter/heftelser på gnr. 148 bnr. 1161 som følger eiendommen ved salg:

- Bestemmelse om parkering, tinglyst 17.11.2025, dagboknr. 1403469: Rettighetshaver gnr. 148 bnr. 10 snr. 1-8, gnr. 148 bnr. 1156 snr. 1-4, gnr. 148 bnr. 1157 snr. 13-26, gnr. 148 bnr. 1162 snr. 1-8 og gnr. 148 bnr. 1163 snr. 1- 9. Bestemmelse om vedlikehold. Eiendommene gis rett til gjesteparkering på felles parkeringsplass. Boligene på gnr. 148 bnr. 1163 gis rett til å bruke plass 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 til gjesteparkering. Retten utløser vedlikeholdsplikt på parkeringsplassen sammen med de andre rettighetshaverne. Servitutten er rekvirert og følger 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 konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger el-billader og dekoder.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen: Vaskemaskin, tørketrommel, taklamper fra soverommene, gardiner fra soverommene. I tillegg

medfølger ikke høyskapet på badet er ikke en del av baderomsinnredningen, men er satt inn som et løst ekstraskap.

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

#### Overtagelse

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

#### Om salgsoppgaven

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

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

### Budgivning

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

bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som

forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

### Lov om hvitvasking

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

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

### Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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

nøvendiggjør 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 eigedom (avhendingslova)

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

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Cecilie Brekke.

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

Eiendommens adresse er Bertha Skjolds vei 17 C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 148, bnr. 1163, snr. 6 i Tønsberg. Sameiebrøk: 73/759.

Vårt oppdragsnummer er 28260218.

#### **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. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Rikke Steneby

+47 40 64 71 53/rs@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### **Dato**

12.06.2026

# Tekniske dokumenter

**Egenerklæring**

Bertha Skjolds vei 17 C, 3150 TOLVSRØD

01. Jun 2026

**Informasjon om eiendommen**

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bertha Skjolds vei 17 C	Bertha Skjolds vei 17 C	

**Opplysninger om selger og salgsobjekt**

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen kjøpt i juni 2022, ferdigstilt og overrakt i desember 2022.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Fra desember 2022 til d.d. Ca 3,5 år.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring  
Storebrand Forsikring AS-65, 8883664

**Informasjon om selger**

Selger

Brakke, Cecilie

**Forbehold**

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

**Våtrom**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Tak, yttervegg og fasade**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Rør**

Side 2



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannnett), sepih, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget  
 Deler av ventilasjonsanlegget har vært byttet ut. Garantiak.
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall  
 2025
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Enkelte deler av ventilasjonsanlegget ble byttet ut.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Multihult AS
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



#### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, lybed eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 06030654

Side 5

#### Egenerklæringskjema

Name  
**Cecilie Brekke**

Date


**2026-06-01**

Identification


 Cecilie Brekke

Signed by:

Cecilie Brekke

01/06-2026  
13:34:25BankID OIDC  
High


# Tilstandsrapport




Leilighet  
Bertha Skjolds vei 17 C, 3150 TOLVSRØD  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 148, bnr. 1163, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.06.2026    Rapportdato: 07.06.2026    Oppdragsnr.: 15278-2033    Eiendomsverdi ref nr: ZF6134

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS    Vår ref: TR



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Boligtakst Vestfold AS

### Rapportansvarlig



Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no  
906 97 664

Oppdragsnr.: 15278-2033

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 2 av 15

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører 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 Verdi ([Hjem/Verdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-2033

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 3 av 15

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 2. etasje i flermannsbolig oppført i tre over grunnmur i 2022. Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass/carport samt en bod på bakkeplan.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt bod m. oppl. til vaskemaskin. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommene er fra 2022/byggeår.

### Leilighet - Byggeår: 2022

#### UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Konstruksjonen er gjenbygget. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vinduer og dører i tre.

Verandaer i tre.

#### INNVEDIG

Gulvoverflater med laminat og fliser. Malte vegger og tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målt høydeforskjell/pLANAVIK på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og soverom sydøst.

Målingene er utført i to tilfelig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/pLANAVIK.

Boligen har isolert stålpåpe. Ingen ildsted.

Innvendige dører i tre.

#### VÅTROM

Bod med sluk og oppl. til vaskemaskin. Våtromsbelegg på gulv. Malte vegger og tak. Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad/wc: Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, badekar. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate eller tilsvarende med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming med gulvvarme/fole. Varmekabler i bad. Varmtvannsbereider på 198 l. Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. El-billader 16 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

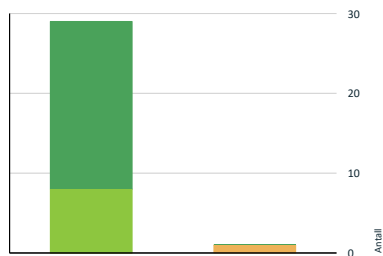
Oppdragsnr.: 15278-2033

Befaringsdato: 04.06.2026

Side: 5 av 15

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følger ikke vurdert.

Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

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

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

#### Byggeår

2022

#### Anvendelse

Bolig

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

#### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Konstruksjonen er gjenbygget. Vurdering og tilstandsgrad er derfor utelukkende basert på alder.

#### Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i tre.

#### Dører

#### Beskrivelse

Ytterdører i tre. Inngangsdør bør justeres.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Verandaer i tre.

#### Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### INNVENDIG

#### Overflater

#### Beskrivelse

Gulvoverflater med laminat og fliser. Malte vegger og tak.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue/kjøkken og soverom sydøst.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasje og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

#### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpippe. Ingen ildsted.

#### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

### VÅTROM

#### 2 ETASJE > BOD MED SLUK OG OPPL. TIL VASKEMASKIN

#### Generell

#### Beskrivelse

Bod m. oppl. til vaskemaskin: Våtromsbelegg på gulv. Malte vegger og tak. Inneholdende opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.

#### 2 ETASJE > BOD MED SLUK OG OPPL. TIL VASKEMASKIN

#### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte vegger og tak.

#### 2 ETASJE > BOD MED SLUK OG OPPL. TIL VASKEMASKIN



## Tilstandsrapport

#### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Tilnærmet flat konstruksjon uten fall til sluk.

#### 2 ETASJE > BOD MED SLUK OG OPPL. TIL VASKEMASKIN

#### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### 2 ETASJE > BOD MED SLUK OG OPPL. TIL VASKEMASKIN

#### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

#### 2 ETASJE > BOD MED SLUK OG OPPL. TIL VASKEMASKIN

#### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

#### 2 ETASJE > BOD MED SLUK OG OPPL. TIL VASKEMASKIN

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi rommet er relativt nytt og det foreligger kontrollerklæring/dokumentasjon for utført uavhengig kontroll våtrom.

#### 2 ETASJE > BAD/WC

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad/wc:  
Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, badekar. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

#### 2 ETASJE > BAD/WC

#### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegg. Plater/malt tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Døren er plassert i en del av veggen som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

#### Konsekvens/tiltak

#### Tiltak:

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør. Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

#### 2 ETASJE > BAD/WC

#### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.

#### 2 ETASJE > BAD/WC

#### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### 2 ETASJE > BAD/WC

#### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, badekar.

#### 2 ETASJE > BAD/WC

#### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

#### 2 ETASJE > BAD/WC

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført fordi rommet er relativt nytt og det foreligger kontrollerklæring/dokumentasjon for utført uavhengig kontroll våtrom.

### KJØKKEN

#### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate eller tilsvarende med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.

#### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

#### Beskrivelse

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

#### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

#### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Oppvarming med gulvvarme/folie. Varmekabler i bad.

#### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 l.

#### Elektrisk anlegg

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

#### Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. El-billader 16 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabiliter (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2022**

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

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

Ekstister det samsvarserklæring?

**Ja**

**Nytt elektrisk anlegg - ref. samsvarserklæring datert 15.12.2022.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

#### Inntak og sikringsskap

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

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

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

#### Generell kommentar

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 elektrivirksomhet.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR



## Tilstandsrapport

### 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

#### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Bygningen skal i flg gjeldende byggeforskrifter være utstyrt med radonsperre mot grunnen. Ferdiggattet foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdiggattet bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.

Eiendommen ligger i et aksjonhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan/NVE.

#### Konsekvens/tiltak

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.



## 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

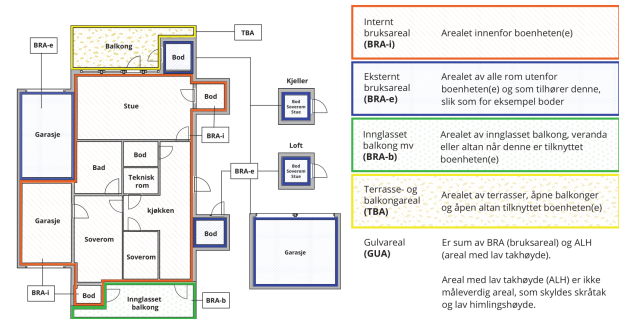
### Hva er måleverdig areal?

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.



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være 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 bygningssloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



## Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje (bakkeplan)		7		7	
2 Etasje	74			74	29
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>7</b>		<b>74</b>	<b>29</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>81</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje (bakkeplan)		Bod (bakkeplan)	
2 Etasje	Hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bod med sluk og oppl. til vaskemaskin, bad/wc		

### Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler. Areal (TBA) oppgitt for verandaer inkluderer areal foran inngangsdør.

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Deler av innvendig bod er tillagt hall. Arealet er dermed endret fra tilleggsdel til hoveddel uten at tiltaket er dokumentert byggemeldt/omskt.

### Nyere håndverkstjenester

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

**Kommentar:** Byttet enkelte deler på ventilasjonsanlegg i 2025 (garantisak i fig. selger).



## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
04.6.2026	Tore Rønning Cecilie Brekke	Takstingenør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	148	1163		6	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bertha Skjolds vei 17 C

### Hjemmelshaver

Brekke Cecilie

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egnerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.04.2022		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.12.2022	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndigens ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktittak 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 ertent feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### 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

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kelleretasje, 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 byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av sne 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 brunevner og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygghverket 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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammer Elektrode og pligger).

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

• Normal siltasjegrاد: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

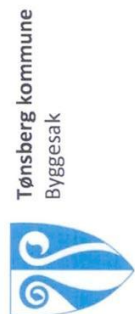
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/2f6134>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



Eventyrhus AS  
Løkkeåsvæien 22A  
3138 SKALLESTAD

Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler:  
Direkte telefon:

Tove Westdahl

JpID:

22/169607

Vedtaksdato

06.12.2022

Vedtaksnummer

1766/22

### Bertha Skjolds vei 17 A, B og C - 148/1163 - oppføring av tremannsbolig - Ferdiggattest

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

Søker:  
Tiltakshaver:

Eventyrhus AS, Løkkeåsvæien 22A, 3138 SKALLESTAD  
Sandeåsen Vest AS, Lyngveien 24, 3118 TØNSBERG

Gårdsnr. Bruksnr. Festnr. Seksjonsnr.  
148 1163

Bygningsnummer:

301099384

Bruksenhet:

H0101, H0101, H0101

Bygningstype:

tremannsbolig

Tiltakstype:

Nybygg

Arkivsaksnummer:

22/5834

Vedtaksnummer:

DPB 856/22 Ett-trinns tillatelse

DPB 1766/22

Ferdiggattest

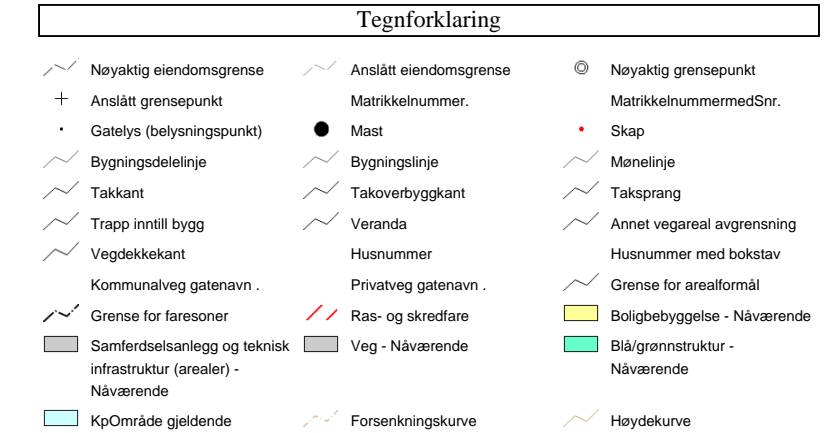
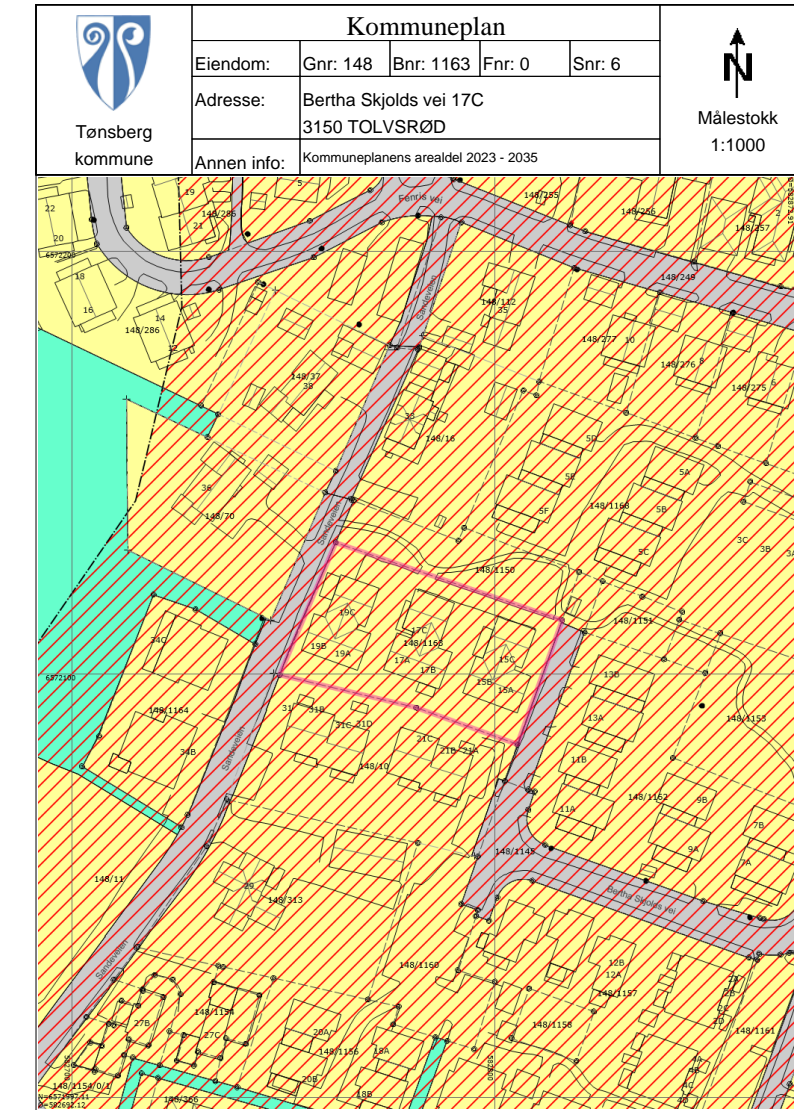
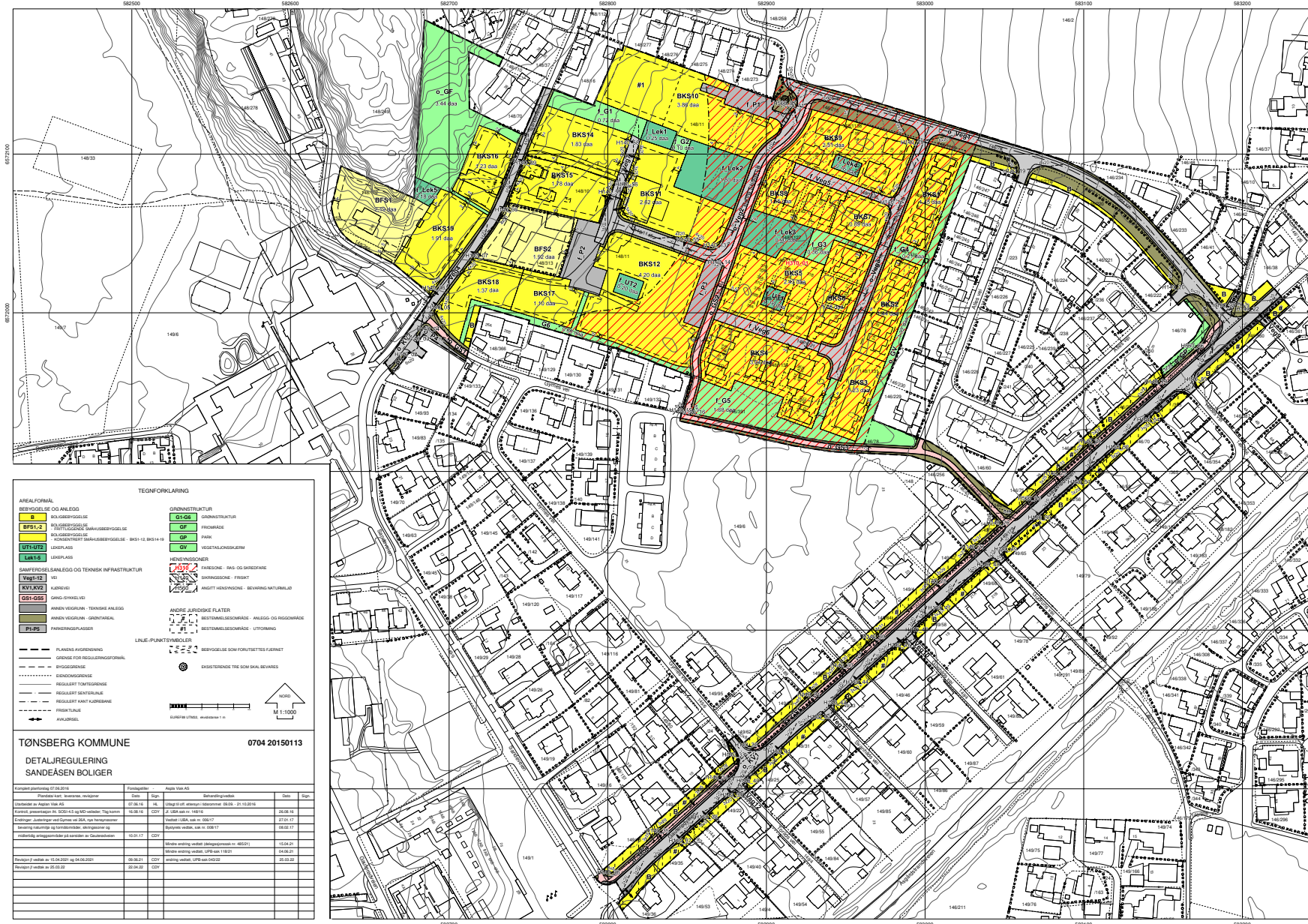
Sted  
Tønsberg



Dato  
06.12.2022

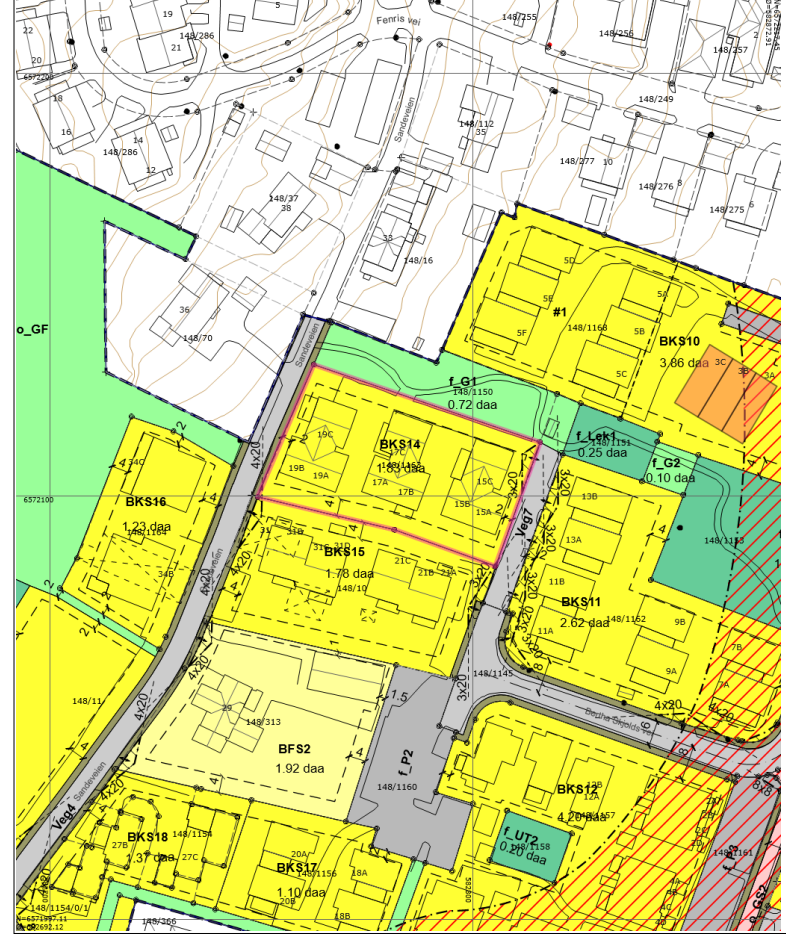
Underskrift  
Tove Westdahl













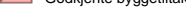





















































































Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.



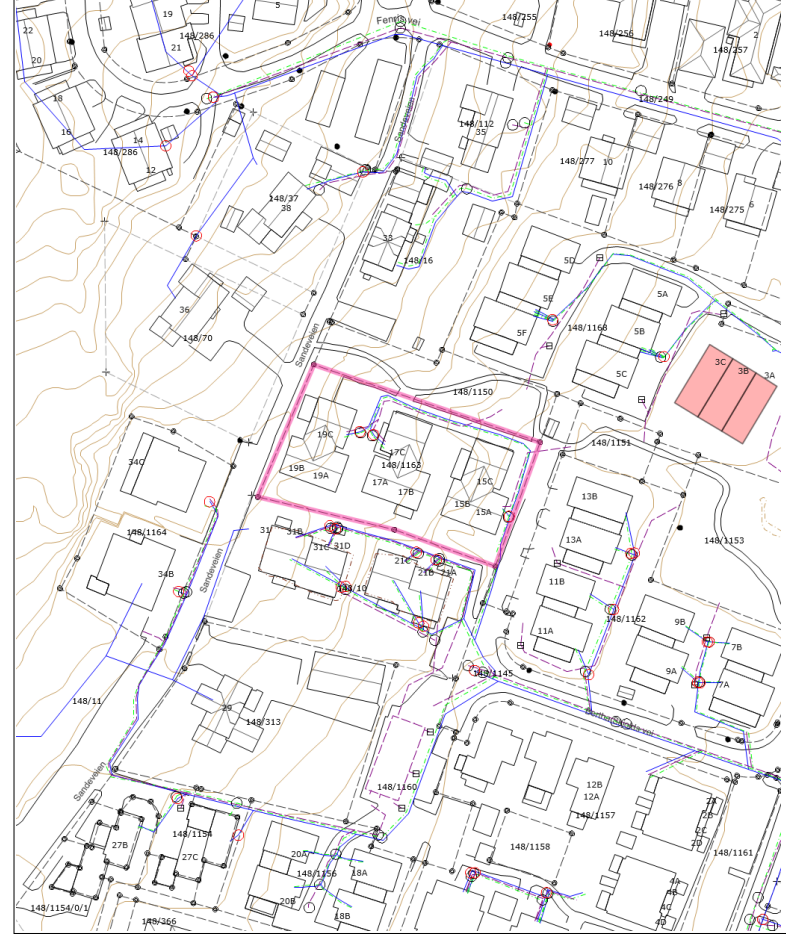
















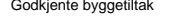




 Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 1163	Fnr: 0		Snr: 6
	Adresse:	Bertha Skjolds vei 17C				3150 TOLVSRØD
Annenn info:		Sandeåsen boliger				



Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	MatrikelnummermedSnr.	
	Skap	
	Mønelinje	
	Takspang	
	Godkjente byggetiltak	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	
	RpFormålgrense	
	Avkjørsel	
	Regulert senterlinje	
	Bestemmelsesområde	
	Boligbebyggelse	
	Uteoppholdsarealer	
	Gang- og sykkelveg	
	Grønnstruktur	
	Høydekurve	
	Anslått eiendomsgrense	
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	RpFareGrense	
	RpSikringGrense	
	Byggegrense	
	Frisiktlinje	
	Ras- og skredfare	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	
	Lekeplass	
	Annen veggrunn, grøntareal	
	Friområde	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Matrikelnummer.	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Kommunalveg gatenavn .	
	RpBestemmelseGrense	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Måle- og avstandslinje	
	Frisikt	
	Veg	
	Parkeringsplasser	
	Forsenkningskurve	

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 1163	Fnr: 0		Snr: 6
	Adresse:	Bertha Skjolds vei 17C				3150 TOLVSRØD
Annenn info:						



Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Sandfangskum	
	Overvannsledning	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	Forsenkningskurve	
	Kum - annen eier	
	Drensledning	
	Vannledning uten Vestfold vann	
	Nøyaktig grensepunkt	
	MatrikelnummermedSnr.	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Høydekurve	
	Godkjente byggetiltak	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	

## VEDTEKTER

### for

Sameiet Bertha Skjolds vei 15,17 og 19  
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet Bertha Skjolds vei 15,17 og 19. 310822

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bertha Skjolds vei 15,17 og 19  
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 5. september 2022.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 148, bnr. 1163 i Tønsberg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

1

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1  
Eneretten gjelder frem til 2052.

#### 3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

#### 4. Parkering

Parkering skjer i carport under tak for det enkelte bygg utenfor sportsbod til hørende hver enkelt seksjon. Ref seksjoneringsbegjæring tinglyst 2022 xxxxxx. Gjesteplassene disponeres etter egne retningslinjer fra sameiet.

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereeder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen

2

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

3

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

#### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

#### 6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

#### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### 7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

#### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

#### 7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

#### 7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

4

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Styret skal bestå av 3 medlemmer. Medlemmene skal være en fysisk myndig person. En for hver av de 3 bygningskroppene. Årsmøte skal velge en styreleder.

### 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Innhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og 1 styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierenes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### 9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### 9-12 Innhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Regnskap 2025 for Bertha Skjolds Vei 15,17,19

Bank drift 1/1	94489,02	Regnskap pr 31.12.2025		Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bank Pl. 1/1	0	Bank gebyr	122,00	70	100
Total Bank 1/1	94489,02	Forsikring	23250,00	22000	25000
Bank drift 31/12	40320,73	Velforening	27000,00	27000	29500
Bank Pl. 31/12	102722,60	Diverse	-1695,00	1300	1300
Tot. Bank 31/12	143043,33	TV bredbånd	59811,00	57624	63000
		Brytning	11354,25	20000	20000
		Honorarer	22000,00	22000	22000
		Renter	3032,56	500	4000
		Fellesutgifter	187364,00	170952	170952
		Sum	141842,25	149994	174952
		Sum utgifter	-141842,25	-149994	-160900
		Resultat	48554,31	21458	14052

Måned	Bank drift	Plassering	Forsikring	Velforening	Diverse	TV Bredb	Gebyr	Brytning	Styrehon/ Regnskap	Renter	Fellesutg	Kontroll
2025 Sum år ->	-54168,29	102722,60	23250	27000	-1695,00	59811,00	122	11354,25	22000	3032,56	-187364	0,00
1 Januar	11364,50					4365,5	8				-15738	0,00
2 Februar	12245,5					4365,5	3	-2368			-14246	0,00
3 Mars	-95060,5	100000,00	5406			5715,5	6	-329			-15738	0,00
4 April	10981,50					5040,5	3		10000	-287	-15738	0,00
5 Mai	4694,50				-4000	5040,5	3				-15738	0,00
6 Juni	2423,50		5948		2305	5040,5	21				-15738	0,00
7 Juli	10556,50					5040,5	8				-15605	0,00
8 August	-16172,50			27000		5040,5	3				-15871	0,00
9 September	4738,50		5948			5040,5	11				-15738	0,00
10 Oktober	-15356,75					5040,5	3	14051,25	12000		-15738	0,00
11 November	10684,50					5040,5	13				-15738	0,00
12 Desember	4732,46	2722,60	5948			5040,5	40			-22,96	-15738	0,00
12 Desember										-2722,60		0,00

Vedlegg til vedtekter



## Referat årsmøte i sameiet Bertha Skjolds vei 15, 17 og 19

Dato: 25.02.2026, kl. 18.00. Sted: Bertha Skjolds vei 19C

### Tilstede:

Kristin Østerholdt i 15A  
Linn Hovind i 15C  
Sian Wenneck i 17A  
Marianne Johansen i 17B  
Cecilie Brekke i 17C  
Kristoffer Almås i 19A  
Terje Johnsen i 19C  
Trine Bratland i 19C

### Saker:

1. Valg av møteleder; Trine
2. Valg av referent; Trine
3. Valg av 2 representanter til underskrift av protokoll; Cecilie og Marianne
4. Godkjenning av innkalling
5. Styrets årsberetning og regnskap fra 2025
6. Valg av styremedlem og styreleder.
7. Innkommende forslag til saker

Innkallingen ble godkjent, ingen innmeldte saker.

Styrets årsberetning og regnskap ble gjennomgått, og dokumentasjonen ligger på vår lukka FB gruppe.

Linn ble valgt som ny styreleder fra 26.02.2026, og Kristin går inn som styremedlem.

Kristoffer overtar regnskapet fra 01.03.2026.

Styret består nå av:

- Linn styreleder
- Kristoffer styremedlem og regnskap
- Kristin styremedlem

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2025/1403469/200 Attesteringstidspunkt 2026-05-29 13:02 Side 1 av 3

### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): Sandeåsen Utvikling AS Adresse: Jarlsøveien 74A Postnummer: 3124 Poststed: Tønsberg Fødselsnr./Org.nr. 936210481 Ref.nr.	Plas for fotokopieringsmerk  Doknr.: 1403469 Tinglyst: 17.11.2025 STATENS KARTVERK
<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b> Navn: Kristin Skjold Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 190156	
<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup></b> Kommunr.: 3905 Kommunnavn: Tønsberg Gnr.: 148 Bnr.: 1161 Fr.: Gr.:	
<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>	
<b>Rettighet for fast eiendom (real servitut) <sup>4</sup></b>	
Kommunr.: Kommunnavn: Gnr.: Bnr.: Fødselsnr.: Gr.:	
A	3905 Tønsberg 148 1157 1,3,4,5,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 3905 Tønsberg 148 1156 1,2,3,4 3905 Tønsberg 148 10 1,2,3,4,5,6,7,8 3905 Tønsberg 148 1162 1,2,3,4,5,6,7,8 3905 Tønsberg 148 1163 1,2,3,4,5,6,7,8,9
<b>Rettighet for person (personlig servitut/pengehjelpe)</b>	
Navn: B Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer):	
Dato: 3.11.2026 Hjemmelshavers underskrift: <i>Kristin Håkonsen Skjold</i>	

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2025/1403469/200 Attesteringstidspunkt 2026-05-29 13:02 Side 2 av 3

### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>5</sup>

Eiendommene gis rett til gjesteparkering på felles parkeringsplass(ved vedlagte skisse) på følgende måte:  
Boligene (seksjonene) gnr 148 bnr 1156 gis rett til å bruke plass 1 og 2 til gjesteparkering. Retten utløser vedlikeholdsplikt på parkeringsplassen sammen med de andre rettighetshavere.  
Boligene på gnr 148 bnr 10, - bnr 1157, - 1162, - 1163 gis rett til å bruke plass 3,4,5,6,7,8 og 9 til gjesteparkering. Retten utløser vedlikeholdsplikt på parkeringsplassen sammen med de andre rettighetshavere.  
Plassene fra og med 13 til og med 26 er tildelt gnr 148 bnr 1157 i dokumentnr 3133341 tinglyst 6 okt 2020

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei

### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

### 6. Underskrifter

Sted og dato: Tønsberg 3.11.2026 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: *Kristin Håkonsen Skjold*

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2



**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**  
 Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiendeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

- Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
- a)  hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhets
  - b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra subeiendommen eller fra egen tilleggsdel
  - c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetilstanden eller planlagt
  - d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
  - e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, feste grunn eller anleggseiendom, eller all kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
  - f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
  - g)  rammetilstand eller igangsettelsetilstand er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
  - h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles utøppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
  - i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

- Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
- Hver boligsesjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
  - eller
  - boligsesjonen skal brukes til fritidsbolig,
  - eller
  - alle boligene inngår i en sameiesesjon bolig

Dato: 10/08/22  
 Hjemmelshaverens underskrift: [Signature]

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenheter
- b) Planetegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetsens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Revisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenheter har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligsesjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tilatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urdighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemat «fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(s) bekrefter jeg/ vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjerter navn med blokkbokstaver
Tønsberg 15.08.2022	[Signature]	Riesh Tønsvold Skjold
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjerter navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjerter navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjerter navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjerter navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjerter navn med blokkbokstaver

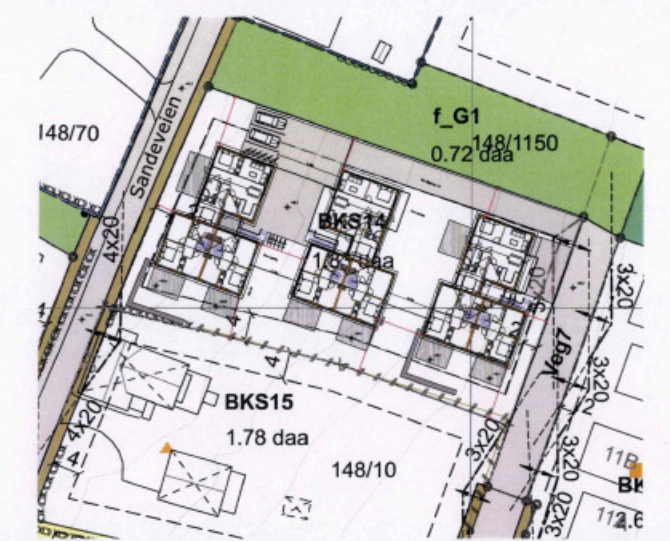
**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

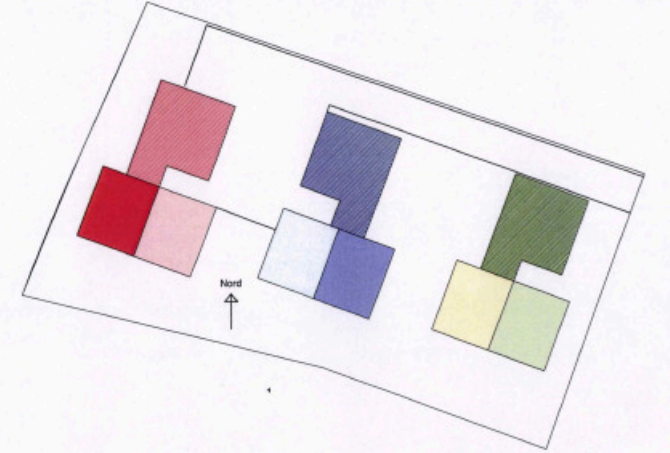
**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenummer: 3803	Kommunens navn: TØNSBERG	Gårdsnr.: 148	Bnr.: 1163	Festnr.:
Dato: 10/8-22	Underskrift: [Signature]	Stempel: TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD. BYGGESAK		

Dato: 10/08/22  
 Hjemmelshaverens underskrift: [Signature]

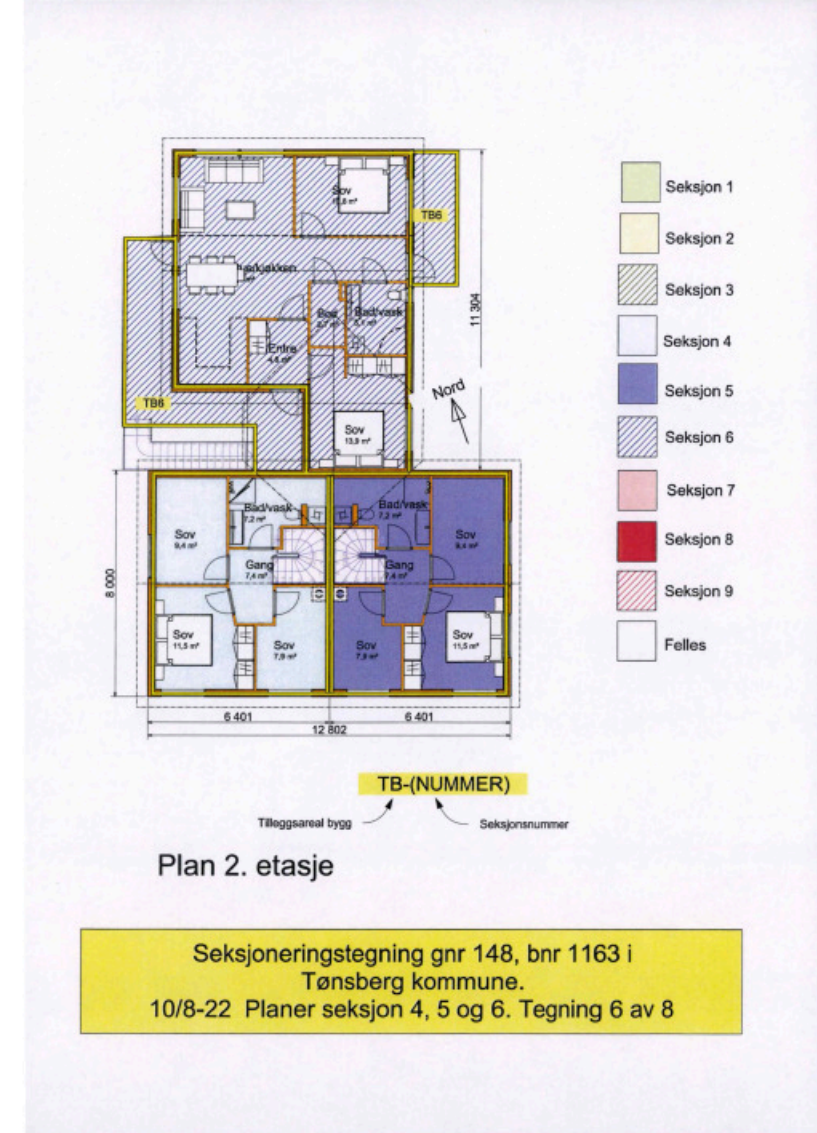
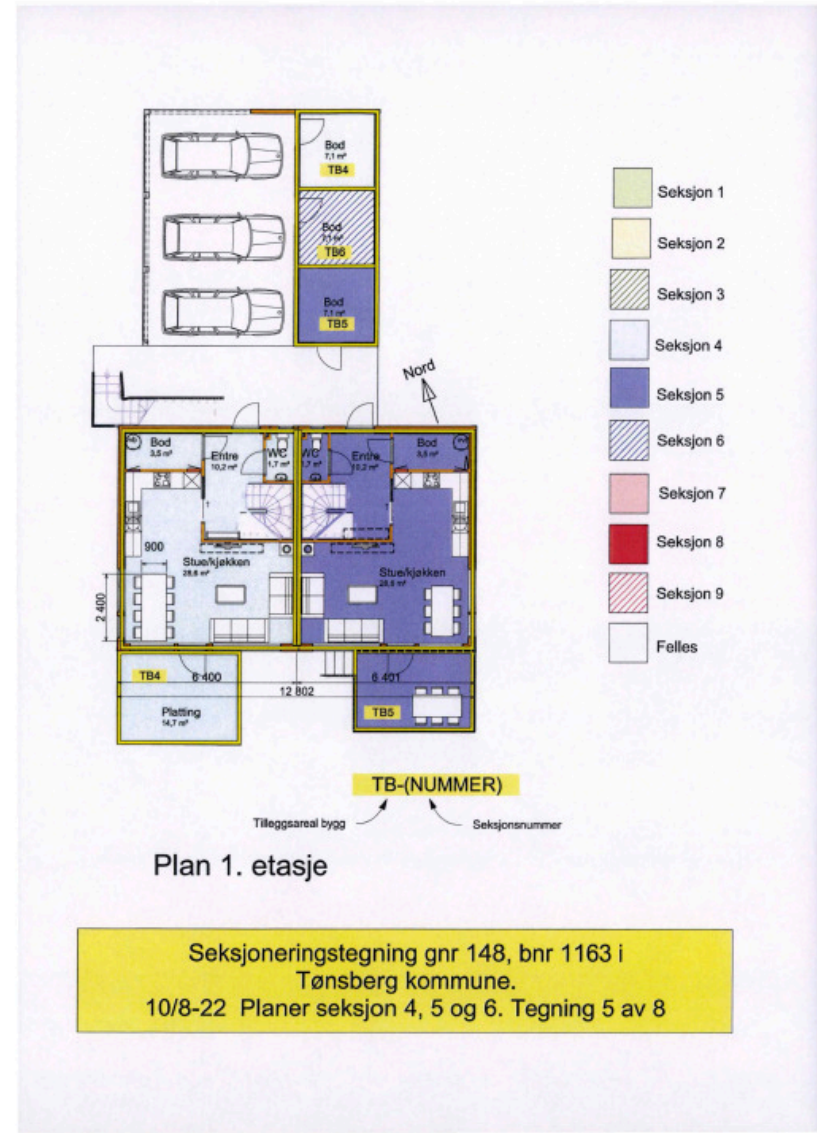


Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1163 i Tønsberg kommune. 10/08-22 Situasjonsplan Tegning 1 av 8



- Seksjon 1
  - Seksjon 2
  - Seksjon 3
  - Seksjon 4
  - Seksjon 5
  - Seksjon 6
  - Seksjon 7
  - Seksjon 8
  - Seksjon 9
  - Felles
- Tilleggsareal bygg: [Symbol] Seksjonsnummer: [Symbol]

Seksjoneringstegning gnr 148, bnr 1163 i Tønsberg kommune. 10/8-22 Utomhusplan Tegning 2 av 8



TØNSBERG KOMMUNE  
Org nr. 950911839

ERKLÆRING  
(Grenstruktur G3-148/1125, 148/1126, G4-148/1135 og G5-146/391 sammenlagt 3-148/1127)

Eiendommene nevnt under har rett til felles bruk og plikt til vedlikehold av det som i reguleringsplanen for Sandstøen boligfelt er betegnet som grenstruktur G1, G2, Lek 1 og Lek 2 - gbnr 148/11, G3 gbnr 148/1125, gbnr 148/1126, G4 gbnr 148/1135 og G5 gbnr 146/391 samt lek 3 - gbnr 148/1127 - se vedlagte reguleringskart. Disse eiendommene gir brukrett til felles arealene;

BKS 1 - gbnr 148/1117 - Kirsti H. Skjold  
BKS 2 - gbnr 148/1118 - Kirsti H. Skjold  
BKS 3 - gbnr 148/1131 og 146/392 - Kirsti H. Skjold  
BKS 4 - gbnr 148/1134, 148/1143 og 146/393 - Kirsti H. Skjold  
BKS 5 - gbnr 148/1126, 148/1124 - Kirsti H. Skjold  
BKS 6 - gbnr 148/1120 - Kirsti H. Skjold  
BKS 7 - gbnr 148/1129 og 148/1130 - Kirsti H. Skjold  
BKS 8 - gbnr 148/1142 - Kirsti H. Skjold  
BKS 9 - gbnr 148/1138, 148/1140 - Kirsti H. Skjold  
BKS 10-14 - gbnr 148/11 (hovedeiendommen) - Kirsti H. Skjold  
BKS 15 - gbnr 148/10 - Solla Invest AS - org nr 984721242  
BKS 16-17 - gbnr 148/11 (hovedeiendommen) - Kirsti H. Skjold  
BFF 1 - gbnr 148/102 - Eivind Skjold  
BFF 2 - gbnr 148/313 - Camilla Wiersholm Grieg og Dag Ove Skjold

Alle i Tønsberg kommune.

Denne erklæringen skal tinglyses som ~~en~~ en ~~rett~~ rett og en rettighet på ~~eiendommen~~; gbnr 148/11, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129 og gbnr 146/391 og gbnr 146/1127.  
Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, 19. okt. 2017

Hjemmelshaver:  
Kirsti H. Skjold  
Kirsti Høksrud Skjold - f.p.nr 150156

Hjemmelshaver:  
Solla Invest AS Org. nr 984721242  
Ingen Landskaps - f.p.nr 120163

Hjemmelshaver:  
Eivind Skjold - f.p.nr 251626

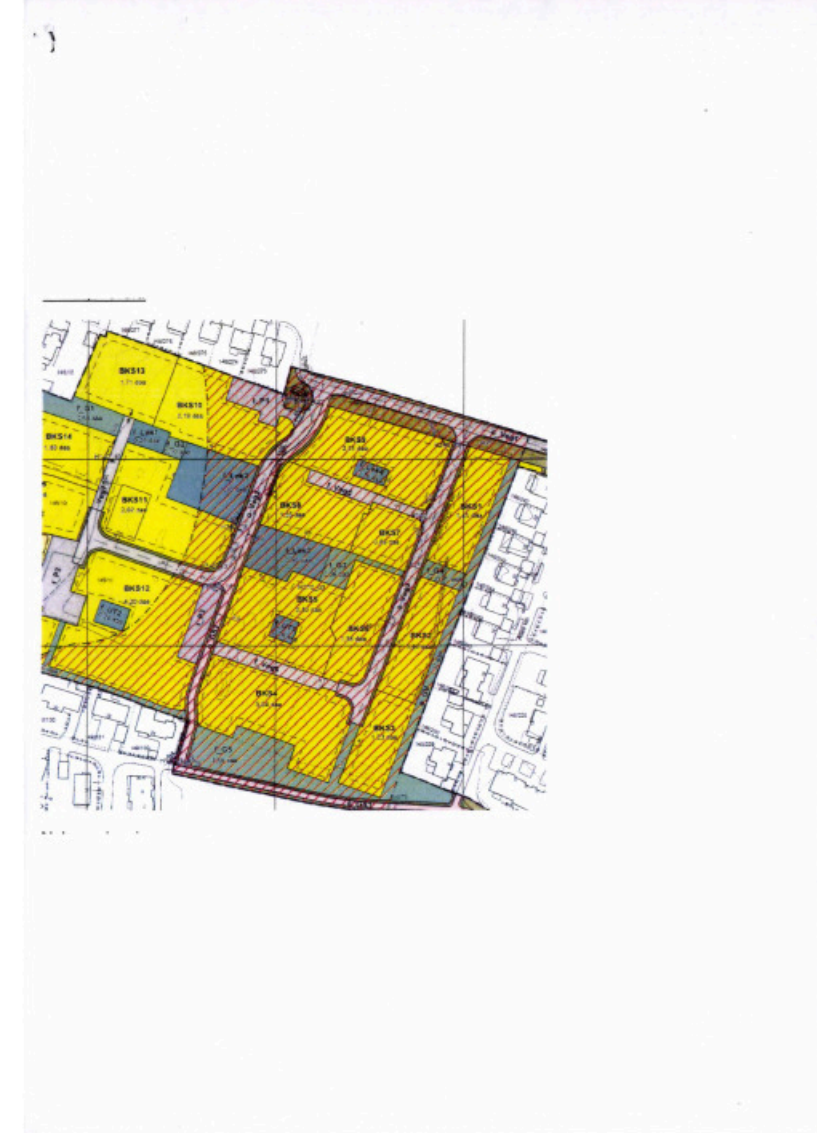
Hjemmelshaver:  
Camilla W. Grieg  
Camilla Wiersholm Grieg f.p.nr 071068

Hjemmelshaver:  
Dag Ove Skjold - f.p.nr 040369

Overstående rettelser er gjort etter avtale med hjemmelshaverne.  
Lena Onarheim  
Lena Onarheim  
Eiendomsmegler MNEF

REIT KOP  
Lena Onarheim  
Eiendomsmegler MNEF

Doknr: 766904 Tinglyst: 13.07.2017  
STATENS KARTVERK





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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. AVTREKKS-VIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

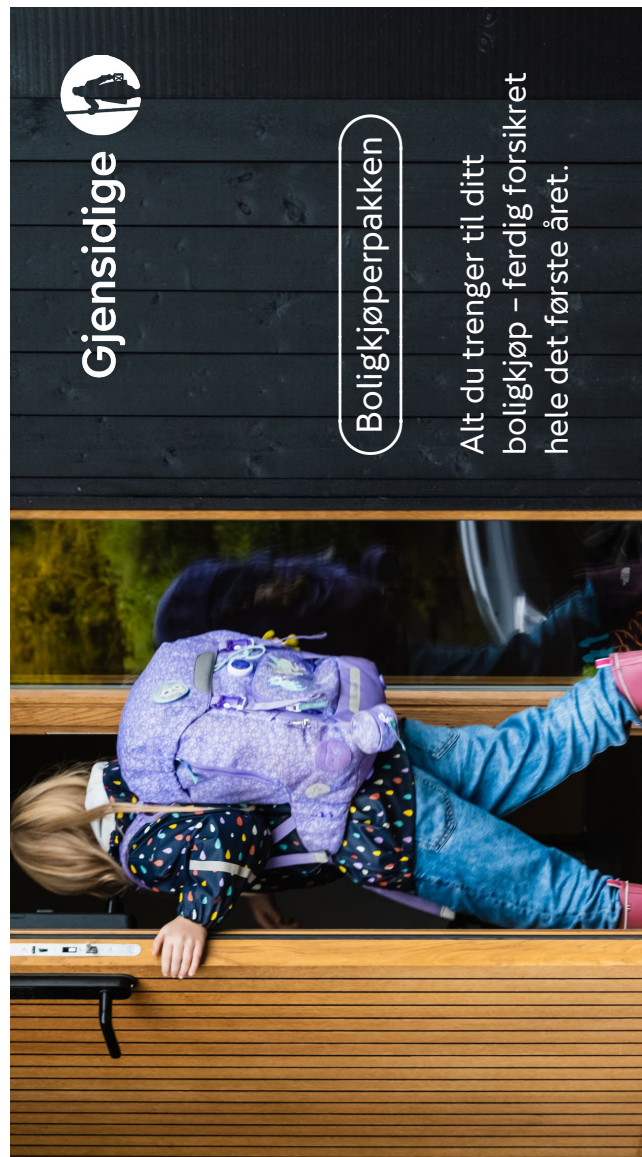
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [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 må du passe på som kjøper?

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

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 28260218

**Adresse:** Bertha Skjolds vei 17 C, 3150 TOLVSRØD

**Betegnelse:** GNR 148, BNR 1163, snr 6 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 besøkt 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 09.06.2026 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)