Vålegaten 3 A

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

38

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

Vålegaten 3 A

Prisantydning	3 500 000
Omkostninger	98 540
Totalpris	3 598 540
Bruksareal	95,0 m²
BRA-I	95,0 m²
TBA	5,0 m²
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	409 m²
Byggeår	1911

Kontakt vår megler



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

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til en helt unik og stemningsfull leilighet med en attraktiv beliggenhet i Tønsberg sentrum. Her bor du med kort gangavstand til både Farmandstredet, Sykehuset i Vestfold, kollektivtransport, hyggelige kafeer, restauranter og alt sentrum har å by på.

Leiligheten ligger i en eldre og velholdt bygård med sjel, historie og flotte detaljer som skaper en lun og nostalgisk atmosfære. Boligen har egen inngang i 1. etasje, med trapp opp til selve leiligheten i 2. etasje.

I 2. etasje ønskes man velkommen i en romslig hall som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Kjøkkenet er lyst og innbydende med en pen kjøkkeninnredning, hvite subway-fliser over benkeplaten og hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og frittstående kjøleskap.

Videre finner du et rom som i dag benyttes som soverom, men som også egner seg ypperlig som spisestue eller hjemmekontor. I tillegg har leiligheten en hyggelig TV-stue med plass til sofa og mediemøbler. Hovedsoverommet har utgang til en koselig balkong – et fint sted å nyte morgenkaffen eller rolige sommerkvelder. I tillegg disponerer boligen et praktisk disponibelt rom som gir gode oppbevaringsmuligheter. Badet er sjarmerende og flislagt, og harmonerer godt med leilighetens klassiske stil.

Dette er en bolig som skiller seg ut med sin gjennomførte atmosfære og mange vakre detaljer. Høyt under taket, store sprossevinduer som slipper inn rikelig med dagslys, en vakker takrosett i stuen og duse, harmoniske fargetoner skaper et hjem med en helt spesiell karakter. Her kombineres klassisk byggeskikk med moderne komfort på en svært innbydende måte.

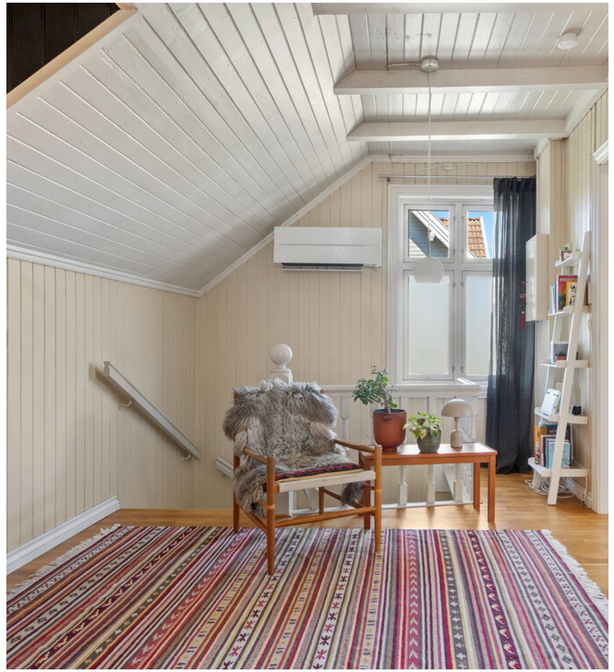
En sjelden mulighet for deg som ønsker en leilighet med personlighet, sjarm og en sentral beliggenhet – en bolig som virkelig er noe for seg selv.



















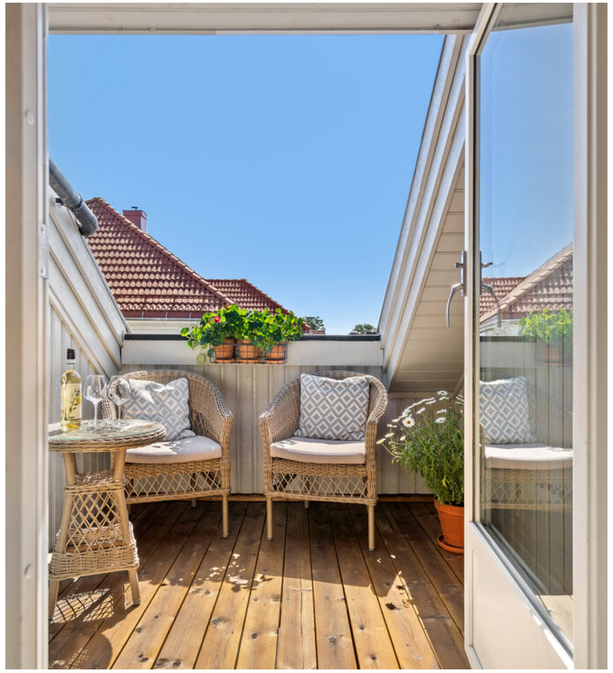










































Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i hjertet av Tønsberg sentrum, kun et steinkast unna Tønsberg Torv, biblioteket, kjøpesenter/forretninger, båthavn og bryggeområdet med sine restauranter og yrende liv sommerstid. Svømmehall og flere grønne parker er det også i nærområdet. For de kulturinteresserte ligger både Haugar kunstmuseum og Slottsfjellet i nærheten. Det er ca. 150 meter til Tønsberg Rutebilstasjon med bussavganger til hele Vestfold. Til jernbanestasjonen er det ca. 250 meter med tilgang til tog på Vestfoldbanen. Med E-18 er veien til Oslo, Drammen og øvrige Vestfoldbyer heller ikke lang.

Ypperlig beliggenhet for de aller fleste.
Velkommen!

Vålegaten 3A

Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Holmestrandgata Linje 114	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	14 min 1.1 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	22 min 1.9 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min 1.1 km
Færder videregående skole 750 elever	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

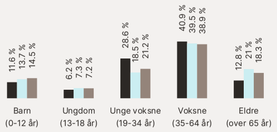
Alti Farmandstredet	6 min
Circle K Tønsberg	6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engene/Træleborg nordre	1 235	692
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Belmar barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min 0.7 km
Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate PostNord	5 min 0.4 km
Meny Farmandstredet	8 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Gateparkering
Lett 78/100

Sport

Hedrumgata Balløkke Ballspill	5 min 0.5 km
Træleborg skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
WellnessClub Tønsberg	6 min
Spenst Tønsberg	6 min

Boligmasse



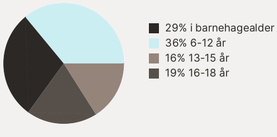
«Bynært og koselig»

Sitat fra en lokalkjent

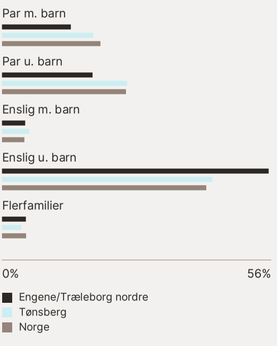
Varer/Tjenester

Farmandstredet	8 min
Vitusapotek Farmandstredet	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



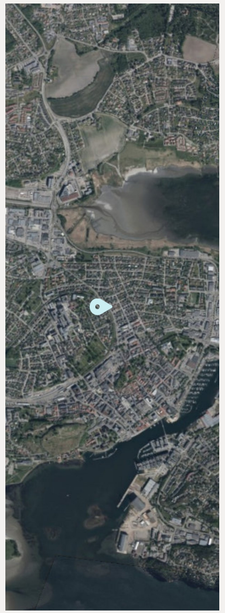
Familiesammensetning

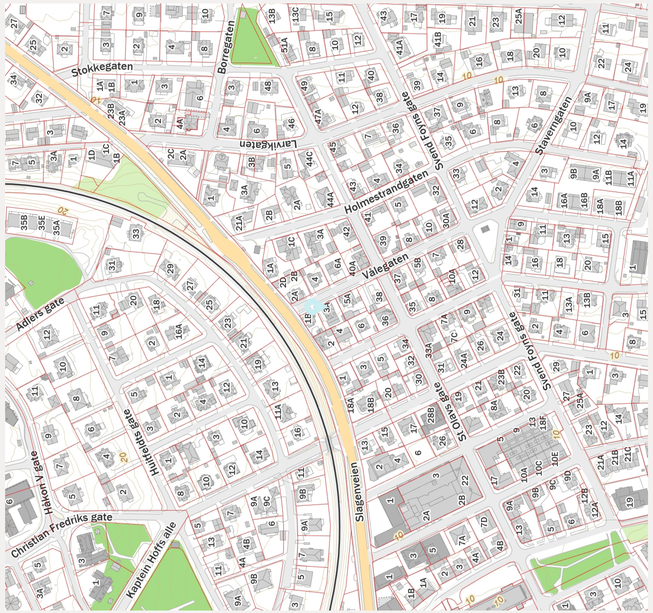


Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan nåsteder vurderer nåbolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020





Innhold

Foruten felles inngang med seksjon 1 har leiligheten tilhørende trapperom og kott opp til 2. etasje, og inneholder:
2. etasje: Trapperom/gang, kjøkken, stue, 2 soverom, gang, omkledningsrom og bad/wc/vaskerom.

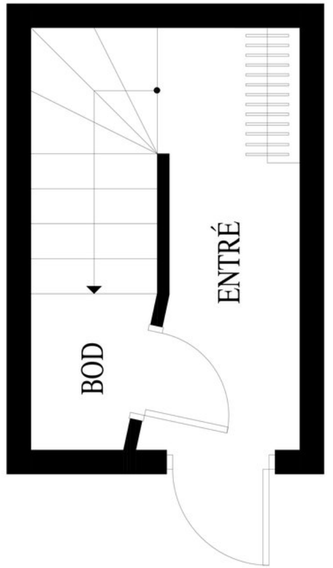
Uinnredet loft/bod.
Leiligheten disponerer en utebod.

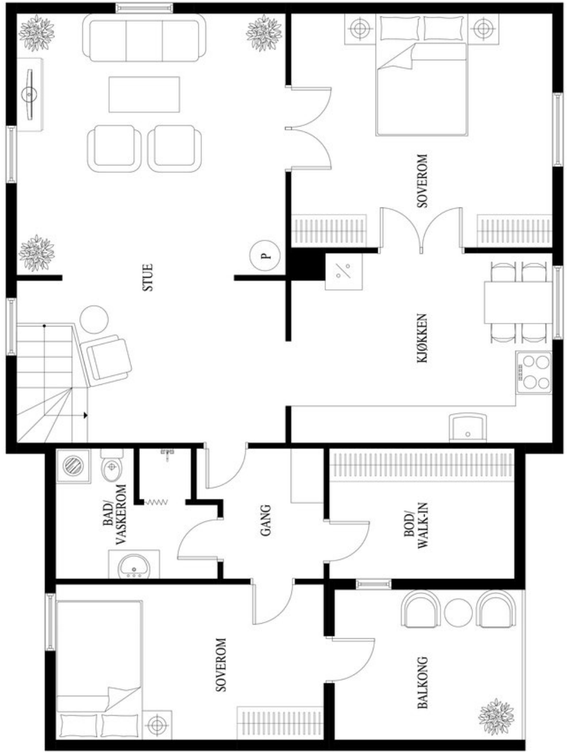
I henhold til tinglyst reseksjonering er loft tilleggsareal til seksjon 2.
I henhold til tinglyst seksjonering er en del av 1. etasje av uthus samt 2. etasje av uthus tilleggsareal for seksjon 2.
Selger opplyser om 1 utebod.

BRA 95,0 m²

BRA-I 95,0 m²

TBA 5,0 m²





Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 95,0 m²

- BRA-i: 95,0 m²
- BRA-e: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 5 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Trapperom/gang og kott.
ALH: 1 m² er oppgitt som ikke målverdig areal.
GUA: 6 m² er oppgitt som gulvareal.

2. etasje:
BRA-i: 90 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Trapperom/gang, kjøkken, stue, 2 soverom, gang, omkledningsrom og bad/wc/vaskerom.
TBA: 5 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.
ALH: 3 m² er oppgitt som ikke målverdig areal.
GUA: 92 m² er oppgitt som gulvareal.

Uinnredet loft/bod.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapporten:
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler. Loft er ikke måleverdig i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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 30.06.2026. 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.

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

Parkering
Selger opplyser sameiet har pt. kun mulighet til å parkere en bil, ellers er det gratis parkering i gaten. Styreleder opplyser det er parkeringsmuligheter i felles innkjørsel, men ingen definerte plasser. Videre opplyser styreleder det ikke er etablert felles elbil-lading. Eventuell etablering må avklares med sameiet og bekostes/ordnes etter avtale.

Det er ingen egen tilhørende parkering på eiendommen som er tilknyttet leiligheten. Gateparkering i områdets nærliggende gateløp. Det er godt med eksterne tilbud om leieplasser både innomhus og utomhus innenfor kort gangavstand. Man kan søke kommunen om såkalte beboerkort. Se mer informasjon og betingelser på deres nettside http://tbgparkering.no/beboerparkering-i-tonsberg/.

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 1911. Ombygd del av 2. etasje i 2007 ved et det ble etablert inntrukket takveranda. Bygningen ble tilbygd med ny boenhet i 2002. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende gang og inn mot dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2002 i flg. tidligere salgsdokumentasjon. Det er påvist hull i deler av sutakplatene. Det er i tillegg påvist råteskader i takkonstruksjonen ved vindskier, gesimser og kongestolper. Hull og utettheter i undertak/sutakplater må utbedres. Tilsvarende gjelder også for utette gjennomføring(er) i plast/dampsperre mot loft samt at loft bør ventileres bedre. Råteskadene i tilknytning til vindskier/kongestolper m.v. må også utbedres. Formålet er å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fukt-/lekkasjer og svekket bæreevne i takkonstruksjonen. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget og sikre at alle skadede deler blir

utbedret eller skiftet ut.
Selger opplyser om følgende:

- Har vært råte ved inntrukket takveranda. Utbedret med blant annet nye terrassebord i 2025.
- Er råte ved utvendige "kryss"kongestolper ved gavelvegger.
- Kan forekomme noe lydgjennomgang, men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Utvendig:
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over og underliggende bord. Tilbygget del har saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Taket har taktekking av betongtakstein. Det er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall (fra 2016 i følge tidligere tilstandsrapport). Utvendige beslag. Vindskier er i treverk. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre fra henholdsvis ca. 2002 og 2007.
Det er takveranda i tre.

Innvendig:
Gulvoverflater med parkett. Innvendige vegger med malt panel. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. For det meste panelte tak. Platet/malt tak i stue. Trebjelkelag som etasjeskiller. Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Det er mursteinspipe med nytt røykrør (fra 2016 i følge søknad/vedtak, peisovn (fra 2021 i følge selger) og sotluke/feieluke. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom:
Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og deler av vegg. Panelte vegger for øvrig. Panelte tak. Inneholdende toalett, innredning m. Servant, dusj, opplegg til vaskemaskin. To plastsluk. Ventilering via vifte i tak.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag /kum i stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør dels av plast og dels av soil/støpjern. Stakeluke er påvist. Ventilering via luftespalte i de fleste vinduer. Varmepumpe (luft til luft). Varmtvannsbereder på 200 l. Oppvarming dels med panelovner. Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført 01.02.2019. Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparater.

Tomteforhold:
Terrengforhold er ikke vurdert da gjeldende seksjon ikke disponerer areal i kjeller (kjeller tilhører annen seksjon). Det er ikke foretatt særskilt kontroll av NVE sine aktsomhetskart for kvikkleireskred som del av denne rapporten, med mindre dette er uttrykkelig opplyst andre steder i rapporten. Vurderingen bygger på synlige forhold, fremlagt dokumentasjon og opplysninger som er gjort kjent for takstingeniøren innenfor rapportens mandat. Rapporten bygger derfor ikke på en egen gjennomgang av offentlig kartgrunnlag for slik fare. Septiktanken har ukjent type og ukjent installasjonsår.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1: Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen ved vindskier, gesimser og kongestolper.
- Utvendig > Ytterdører: Det mangler vannbrett eller beslag under verandadøren.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 18 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygget del.
- Utvendig > Yttervegger/veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold > Septiktank.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom >Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon.

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

- Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i henhold til NGU aktsomhetskart.
- Rapport etter tilsyn utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS datert 27.01.2025. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring datert 08.07.2022, 02.02.2023 og 17.11.2023.

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

- Det er utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom.
- I 2023 er det utført arbeid av faglært ved PEC Elektro. Skiftet baderomsvifte.
- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved PEC Elektro. Skiftet 3 spot i tak.
- Det har lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt. Det er spor etter lekkasje i taket, viser til tilstandsrapport fra takstmann.
- Det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Northwood AS. Det ble byttet kledning på takbalkong grunnet råte. Skiftet også terrassebordene.
- Det er utført arbeid på det elektriske anlegget.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Thorstensen elektro. Montert to nye kontakter og flyttet en kontakt i kjøkken.
- Eiendommen har privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende. Sameiet har septiktank.
- Det har vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør.
- Det har vært skade på avløpsrør i leiligheten i 1. etasje, hovedavløp i kjeller.
- Det er utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør.
- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Smartrør. Det er installert rottestopp på hovedavløp i kjeller tilhørende leiligheten i 1. etasje i forbindelse med utbedring av skade på hovedavløp.
- Det er utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Arctic klima system AS. Installert ny varmepumpe.
- Det har vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe.
- Satt inn ny peisovn i stue, fjernet ildsted på kjøkken.
- Det har vært skadedyr i fellesområdene til sameiet.
- Det har vært observert rotte på gårdsplassen. Det har vært observert ett tilfelle av rotte i leilighet 1. etasje-kjeller, det ble installert rottestopp og det har siden ikke vært flere observasjoner som er kjent for selger. I selgers leilighet har det ikke vært observert skadedyr.
- Det har vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen.
- Det har vært råte i kledning på takterrasse, kledningen ble derfor skiftet ut i 2025.
- Det har vært mugg, sopp eller råte i sameiet.
- Det er observert råte i to gavelkryss, samt spir mot vest.
- Det mangler brukstillatelse eller ferdigattest.
- Tidligere eier opplyste om midlertidig brukstillatelse 2003. Fikk opplyst da jeg kjøpte at det er på grunn av manglende plan for parkering for alle tre boenhetene.
- Det foreligger planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld.
- Det er behov for noe ytre vedlikehold i sameiet, sameiet må bli enige om finansiering.
- Selger opplyser om følgende oppgraderinger i boligen den seneste tiden:
- Kjøkkenfornyer 2020.
- Ny peisovn 2021.
- Ny varmepumpe 2024.
- Skiftet kledning og terrassebord på takbalkong 2025.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 21.07.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er felles eiet 409,10 kvm.
Tomten er fellesareal.

Disponering av tomten fremkommer i reseksjonering tinglyst 11.06.2003 med dagboknr. 7381 hvor innkjørsel er felles, tilleggsareal for snr. 1 av areal som tilligger naturlig til leiligheten, samt tilleggsareal for snr. 3 av areal som tilligger naturlig til leiligheten. Se forøvrig reseksjonering som er vedlagt i salgsoppgaven.

Deler av boligen ligger utenfor eiendomsgrensen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har ikke mottatt ferdigattest fra kommunen.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolig med ny boenhet datert 08.07.2003, og denne er vedlagt i salgsoppgaven. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:
Ferdigstillelse av parkeringsplasser og tilsåing av plen samt ferdigstillelse av utvendig trapp til terrasse, diverse utvendig vindu/dørbelistning og utvendig ringmur.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. 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. Tegninger avviker fra dagen bruk ved at inntegnet soverom er i dag utvidet med en del av et annet soverom, del av soverom er i dag bod/omkledningsrom. Fra hallen kommer man til gangen som fører til badet og soverommet (på tegning er dette fra kjøkkenet) samt inntegnet stue er i dag et soverom.

Følgende tegninger ved meglers kontor:
- Godkjente bygningstegninger 1911.
- Godkjente bygningstegninger for innlegg av WC 1967.
- Godkjente bygningstegninger 2001.
- Godkjente bygningstegninger 2007.
- Godkjente bygningstegninger 2001 og 2007 er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie
I følge styreleder er utleie tillatt på eiers ansvar, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er som hovedregel begrenset etter eierseksjonsloven.

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 ildsted, varmepumpe og varmekabler.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: G - Rød.

Energiforbruk foregående år var 7 659 kWh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.
Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen.
Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 27.01.2025. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 27.01.2025.
Selger opplyser: Ny peisovn 2021. Megler har ikke mottatt dokumentasjon/ferdigattest for nytt ildsted. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
87 500,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 598 540,- 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. 750,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felles bygningsforsikring.

Selger gjør oppmerksom på at det planlegges å male yttervegg mot sør, utskifting av gavelkryss mot øst og asfaltering av gårdsplass. Det er ikke avklart enda hvordan dette finansieres. Man må kunne forvente økte felleskostnader, evt. andel fellesgjeld, og/eller direkte kostnad alt ettersom hva sameiet vedtar og bestemmer å gjennomføre.

Styreleder opplyser det er pr. dato ingen vedtatte endringer eller ingen kjente iverksatte tiltak for styret tilknyttet endring av fellesutgifter. Fellesutgiften kan endres ved behov, blant annet dersom forsikringspremie eller andre felles kostnader endres.

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

Kommunale avgifter
Kr. 18 758,- for 2026.
Dekker vann, avløp, tilsyn og feiing samt renovasjon.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:
- TV/internettilknytning og beløp pr. mnd. vil variere etter eget ønske av abonnementvalg, kanalvalg, leverandør etc.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er pt. kr. 0,-

Sameiets totale gjeld er pt. kr. 0,-

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 926 056,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 704 223,00.
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 Vålegata 3, Orgnr: 824 405 972
Styreleder i sameiet: Daniel Kofoed.

Sameiet består av 3 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 2 - har sameiebrøk 9/25.
Dette er et lite og uformelt sameie uten regnskap/forretningsførsel.
Styreleder opplyser kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøk eller annen avtale når disse oppstår. Videre opplyses sameiet har legalpant etter eierseksjonsloven, samt at det foreligger tinglyste bestemmelser på eiendommen, herunder seksjonering/reseksjonering og bestemmelser om veg/bruksrett.
Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven og er registrert i Brønnøysundregistrene.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.
Det er ikke krav om styregodkjenning av ny eier/kjøper.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP528973.14.1.

Vedtekter og husordensregler
Utdrag fra vedtekter:
- Sameiets styre er sammensatt av ett medlem fra hver eierseksjon, totalt 3 personer.
- Felles kostnader består i dag av felles husforsikring. Overskytende skal bidra til å dekke uforutsette

utgifter for sameiets felles områder og verdier. Styret bestemmer dette i fellesskap.

Sameiets vedtekter er enstemmig godkjent i henhold til protokoll årsmøte 2019.

Vedtekter og protokoll årsmøte 2019 er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
I følge styreleder må dyrehold skje på vanlig måte, uten urimelig sjenanse for øvrige seksjonseiere/naboer, og i tråd med eierseksjonsloven og eventuelle husordensregler.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger med plannavn "Træleborgområdet", vedtatt 20.10.1978 med planID 00120.

I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- "Stoltenbergs gate 38", vedtatt 19.04.2017 med planID 20150110.

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Kommunen opplyser om privat septikanlegg, og selger opplyser sameiet har septiktank. Det må kunne påregnes kostnader i forbindelse med tømming av evt. septiktank på eiendommen. Kommunen gjør oppmerksom på at det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene dersom eiendommen har septiktank.
Takstmann opplyser septiktanken har ukjent type og ukjent installasjonsår.
Megler er ikke forelagt dokumentasjon tilknyttet septiktanken og er derfor ikke kjent med om dens alder/tilstand/beliggenhet. Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

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

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 10.07.1954, dagboknr. 1681, gjelder: Rett for Vålegaten 1 til å sette opp garasje støtende opp til eiendommen Vålegaten 3. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 22.05.1957, dagboknr. 1132, gjelder: Rett for Botnegaten 2 til å bygge garasje i felles eiendomsgrense. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Seksjonering, tinglyst 05.04.2002, dagboknr. 4137, gjelder: Opprettet seksjon, snr. 2, formål bolig, sameiebrøk 1/2. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Reseksjonering, tinglyst 11.06.2003, dagboknr. 7381, gjelder: Nye seksjoner, snr. 3, formål bolig, sameiebrøk 70/250. Endring av formål/brøk for snr. 2, formål bolig, sameiebrøk 90/250. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende servitutter/heftelser på eiendommen gnr. 1007 bnr. 86 snr. 1-3 som følger eiendommen ved salg:

- Bestemmelse om veg og Bruksrett, tinglyst 06.01.2003, dagboknr. 129, gjelder: Veirett for Gnr. 1007 bnr. 61 over eiendommen gnr. 1007 bnr. 86. Eiendommen gnr. 1007 bnr. 61 har bruksrett til et areal beliggende 70 cm. inn på eiendommen gnr. 1007 bnr. 86. Veirett og areal er tegnet inn på kart i servitutten. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bruksrett, tinglyst 20.04.2007, dagboknr. 5384, gjelder: Full bruksrett for gnr. 1007 bnr. 61 snr. 2 til 20 m² tomt i Vålegaten 1 sitt sørvestlige hjørne. Bruksrett er tegnet inn på kart i servitutten. Arealet kan ikke bebygges med annet en terrasse, lite uthus og normalt gjerde eller lignende. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

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

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrerte hvitevarer.
Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
Taklampe på kjøkken medfølger ikke.

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 nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast 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 Ingunn Brox.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Vålegaten 3 A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1007, bnr. 61, snr. 2 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 9/25.
Bruksenhetsnummer: H0201.

Vårt oppdragsnummer er 28260245.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Fastpris 40 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 900,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 103 330,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:
Eierskiftegebyr forrretningsfører- pris varierer 0,00
Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 600,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Re-annonsering Finn.no 4 900,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00
Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 0,00
Utlegg er summert til kr. 16 395,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 119 725,-.

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/Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato
21.07.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Vålegaten 3 A, 3112 TØNSBERG

03 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vålegaten 3 A	Vålegaten 3 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i boligen hele tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP528973.14.1

Informasjon om selger

Selger

Brox, Ingunn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
PEC elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet 3 spot i tak

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
PEC Elektro

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Det er spor etter lekkasje i taket, viser til tilstandsrapport fra takstmann.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble byttet kledning på takbalkong grunnet råte. Skiftet også tømmerbordene.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Northwood AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannmelse 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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert to nye kontakter og flyttet en kontakt i kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thorstensen elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Sameiet har septiktank.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært skade på avløpsrør i leiligheten i 1. etasje, hovedavløp i kjeller.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det er installert rottestopp på hovedavløp i kjeller tilhørende leiligheten i 1. etasje i forbindelse med utbedring av skade på hovedavløp.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Smartor

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2024

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

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Installert ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Arctic klima system AS

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

Skjevheter og sprekker

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

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

Beskriv feilen eller endringen
Satt inn ny peisovn i stue, fjernet ildsted på kjøkkem.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det har vært observert rotte på gårdsplassen. Det har vært observert ett tilfelle av rotte i leilighet 1. etasje- kjeller, det ble installert rottestopp og det har siden ikke vært flere observasjoner som er kjent for selger. I selgers leilighet har det ikke vært observert skadedyr.

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

Beskriv omfanget
Det har vært råte i kledning på takterasse, kledningen ble derfor skiftet ut i 2025.

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

Beskriv omfanget
Det er observert råte i to gavelkryss, samt spir mot vest.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leilighetens brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Tidligere eier opplyste om midlertidig brukstillatelse 2003. Fikk opplyst da jeg kjøpte at det er pga manglende plan for parkering for alle tre boenhetene.

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

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liganede?
☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Det er behov for noe ytre vedlikehold i sameiet, sameiet må sameiet bli enige om finansiering.

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

Andre opplysninger

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20139965

Egenerklæringsskjema

Name: Ingunn Brox
Date: 2026-07-03

Identification
Ingunn Brox

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

Tilstandsrapport

Norsk takst

Halvpart horisontaldelt tomannsbolig
Vålegaten 3 A, 3112 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1007, bnr. 61, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 21.07.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-2043 **Eiendomsverdi ref nr:** YQ1418

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

Norsk takst

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

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

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

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no

906 97 664

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og dumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 1911. Ombygd del av 2. etasje i 2007 ved et det ble etablert inntrukket takveranda. Bygningen ble tilbygd med ny boenhet i 2002.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende gang og inn mot dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2002 i flg. tidligere salgsdokumentasjon.

Det er påvist hull i deler av sutakplatene. Det er i tillegg påvist råteskader i takkonstruksjonen ved vindskier, gesimser og kongestolper.
Hull og utettheter i undertak/sutakplater må utbedres.
Tilsvarende gjelder også for utette gjennomføring(er) i plast/dampsperre mot loft samt at loft bør ventileres bedre.
Råteskadene i tilknytning til vindskier/kongestolper m.v. må også utbedres.
Formålet er å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fukt-/lekkasjer og svekket bæreevne i takkonstruksjonen.
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget og sikre at alle skadede deler blir utbedret eller skiftet ut.

Selger opplyser om følgende:
- har vært råte ved inntrukket takveranda. Utbedret med bla.a. nye terrassebord i 2025.
- er råte ved utvendige "kryss"kongestolper ved gavelvegger.
- kan forekomme noe lydgjennomgang men at dette ikke oppleves som sjenerende.

Halvpart horisontaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Tilbygget del har saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Taket har taktekking av betongtakstein. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall (fra 2016 i flg. tidligere tilstandsrapport). Utvendige beslag. Vindskier er i treverk.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Ytterdører i tre fra hhv. ca 2002 og 2007.
Det er takveranda i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett.
Innvendige vegger med malt panel. Fliser på vegg over kjøkkenbenk.
For det meste panelte tak. Platet/malt tak i stue.
Trebjelkelag som etasjeskiller.
Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør (fra 2016 i flg. søknad/vedtak, peisovn (fra 2021 i flg. selger) og sotluke/feieluke.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og deler av vegg. Panelte vegger for øvrig. Panelte tak. Inneholdende toalett, innredning m. Servant, dusj, opplegg til vaskemaskin. To plastsluk.
Ventilering via vifte i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag /kum i stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør).
Innvendige avløpsrør dels av plast og dels av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.
Ventilering via luftespalte i de fleste vinduer.
Varmepumpe (luft til luft).
Varmtvannsbereder på 200 l.
Oppvarming dels med panelovner.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 01.02.2019.
Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Terrengforhold er ikke vurdert da gjeldende seksjon ikke disponerer areal i kjeller (kjeller tilhører annen seksjon).

Det er ikke foretatt særskilt kontroll av NVE sine aktsomhetskart for kvikkleireskred som del av denne rapporten, med mindre dette er uttrykkelig opplyst andre steder i rapporten. Vurderingen bygger på synlige forhold, fremlagt dokumentasjon og opplysninger som er gjort kjent for taksteingeniøren innenfor rapportens mandat.
Rapporten bygger derfor ikke på en egen gjennomgang av offentlig kartgrunnlag for slik fare.
Septiktanken har ukjent type og ukjent installasjonsår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

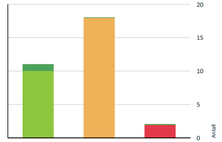
Lovlighet Gå til side

Halvpart horisontaldelt tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 følgelig ikke vurdert.
Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.
For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået
- etasjeskiller, kjøkkeninnredning.

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.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart horisontaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygget del** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart. Gå til side
- Rapport etter tilsyn utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS datert 27.01.2025.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.
Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende piktet for eieren av byggverk.
Dennesaken er herved formelt avsluttet.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring datert 08.07.2022, 02.02.2023 og 17.11.2023.

Tilstandsrapport

HALVPART HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår
1911

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygd
2007	Ombygging	Dels ombygd ved at del av soverom ble ombygd til inntrukket takveranda.

UTVENDIG

TG 2 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har taktekking av betongtakstein. Det 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.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Det anbefales å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.
Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som medfører økt risiko for siltasje, lekkasjer og fremtidige skader på underliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig.

TG 2 **Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall (fra 2016 i flg. tidligere tilstandsrapport). Utvendige beslag. Vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Mangler snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere snøfangere for å hindre nedfall av snø og is fra taket, for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom.
Det bør også kontrolleres om det er tilfredsstillende overgang mellom takstein og vindskier/sarft ved inntrukket takveranda for å sikre at vann fra tak ledes på en sikker måte til takrenner.

TG 2 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Bygningen har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spor etter fukt ved pipegjennomføring i yttertaket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om dette er gamle spor eller om det fortsatt er risiko for lekkasje.
Konsekvensen av ikke å overvåke dette kan være videre forringelse.

TG 3 **Takkonstruksjon/Loft - tilbygget del**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tilbygget del har saltak med sperrekonstruksjon og sutakplater. Loftet består av en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling.

Årstall: 2002 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er påvist hull i deler av sutakplatene og manglende bruk av klips i plateovergangene. Dette medfører redusert beskyttelse mot fuktinntrengning, lekkasjer og økt risiko for råte, sopp og ytterligere konstruksjonsskader.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.
• Det bør utbedres og tettes rundt alle gjennomføringer i dampsperren for å gjenopprette dampsperrens funksjon.
Konsekvensen av punktert dampsperre er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til kondens, mugg- og råteskader over tid.
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og spor etter fukt og skader i takkonstruksjonen.

Hull i sutakplater og manglende bruk av klips i plateovergangene må utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning, og for å redusere risikoen for råte, sopp og ytterligere konstruksjonsskader.

Utbedring bør utføres snarest for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Gesimser/kongestolpe/takkonstruksjon (på utsiden av veggkonstruksjonene).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen ved vindskier, gesimser og kongestolper.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• De påviste råteskadene må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne i takkonstruksjonen.
Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget og sikre at alle skadede deler blir utbedret eller skiftet ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Enkelte kledningsbord er værslitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overflatebehandle eller skifte ut værslitte og oppsprukne kledningsbord for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader i veggkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Stedvis avflaking i overflate på vinduer og vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av vinduer og vannbrett for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre fra hhv. ca 2002 og 2007.

Vurdering av avvik:
• Det mangler vannbrett eller beslag under verandadøren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres vannbrett eller beslag under verandadøren for å hindre vannintrengning og fuktskader i terskel og tilstøtende konstruksjoner. Manglende vannbrett øker risikoen for lekkasjer, råte og redusert levetid på dør og omkringliggende materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er takveranda i tre.

Årstall: 2007 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Vurderingen er utelukkende basert på alder da det ikke er mulig å kontrollere tettesjiktet fordi det ligger under gulvbordene.
• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales jevnlig vurdering av tettesjiktet og vurdere utskifting av det vanntette sjiktet ved behov, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være innregning av vann i konstruksjonen, som kan føre til råteskader og følgeskader på bygget.
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om ventilering eller lufting av yttertaket er tilstrekkelig.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig ventilering kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater med parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendige vegger med malt panel. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. For det meste panelte tak. Platet/malt tak i stue.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Trebjelkelag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt total høydeforskjell som er større 30 mm.
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 20 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 30 mm i hele rommet i kjøkken.
Tilsvarende for stue er henholdsvis ca. 45 mm og ca. 55 mm.
Det er stedvise og synlige gliper under gulvlister.
Det er målt nivåforskjell på ca 70 mm mellom opprinnelig del og tilbygd del.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i etasjen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.
Årsak til skjevheter og planavvik er ikke avklart. Bygningen er imidlertid av eldre dato og det er kjent at flere bygninger i området har skjevheter og planavvik.
Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig rehovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.
Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe med nytt røykrør (fra 2016 i flg. søknad/vedtak, peisovn (fra 2021 i flg. selger) og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Rapport etter tilsyn utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS datert 27.01.2025.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke på fyringsanlegget ikke finnes. I forskrift om brannforebyggende kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk.
Dennesaken er herved formelt avsluttet.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Rekkverk bør monteres ved trapp til takveranda for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har slitasje.
Skade i dør til bad.
Baderomsdør subber mot terskel/karm.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Det bør utføres justering eller utbedring av dør med avvik for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og deler av vegg. Panelte vegger for øvrig. Panelte tak.
Inneholdende toalett, innredning m. Servant, dusj, opplegg til vaskemaskin. To plastluk.
Ventilering via vifte i tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon utført/ese.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på deler av vegg og panel/hæmmer på øvrige deler av veggene. Himlingen har panel på innvendig tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca. 1:50 fall mot sluk i størstedelen av dusjens nedslagsfelt, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Ufagmessig utførelse av elastiske fuger.
Det er registrert bom i gulvfliser samt sprekk eller riss.

Konsekvens/tiltak
• Elastiske fuger bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt.
Bom i gulvfliser samt sprekker eller riss bør utbedres for å hindre vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjon.
Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige fuktskader.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Vurdering av avvik:
• Løstliggende banenembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse
Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist avstengningsventil på vanntilførsel til toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres avstengningsventil på vanntilførselen til toalettet for å kunne stenge vannet ved eventuelle lekkasjer eller reparasjoner.
Manglende avstengningsventil kan medføre økt risiko for vannskader og vanskeliggjøre vedlikehold.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekk via vifte i tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende gang og inn bak dusj/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning i malt utførelse med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag /kum i stål.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger dels i kobber og dels i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Gladde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for kobberrør.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger.

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast.

TG 3 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger.

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via luftespalte i de fleste vinduer.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på 200 l.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for feil og redusert levetid sammenlignet med nyere tanker.

Utskifting bør vurderes etter behov for å unngå skader som følge av lekkasje eller driftsstans.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Oppvarming dels med panelovner.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/15/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Siste el-tilsyn ble utført 01.02.2019.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring datert 08.07.2022, 02.02.2023 og 17.11.2023.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

Det er her lagt til grunn rapport etter siste tilsyn av 01.02.2019 (rapportdato 07.02.2019).

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparater.

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold er ikke vurdert da gjeldende seksjon ikke disponerer areal i kjeller (kjeller tilhører annen seksjon).

Det er ikke foretatt særskilt kontroll av NVE sine aktsomhetskart for kvikkleireleired som del av denne rapporten, med mindre dette er uttrykkelig opplyst andre steder i rapporten. Vurderingen bygger på synlige forhold, fremlagt dokumentasjon og opplysninger som er gjort kjent for takstingeniøren innenfor rapportens mandat. Rapporten bygger derfor ikke på en egen gjennomgang av offentlig kartgrunnlag for slik fare.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken har ukjent type og ukjent installasjonsår.

Vurdering av avvik:
• Seler har opplyst om mulig sprekk/svekkelse i septiktank.
• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av septiktanken for å avklare om det foreligger sprekk eller svekkelse.

Konsekvensen av sprekk eller svekkelse i septiktank kan være lekkasje av avløpsvann til grunnen, noe som kan medføre forurensning og skade på miljøet, samt økte kostnader for utbedring.
• Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt funksjon og risiko for skjulte feil eller fremtidige driftsproblemer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.
• Rapport etter tilsyn utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS datert 27.01.2025.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende piktер for eieren av byggverk.
Dennesaken er herved formelt avsluttet.

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Det foreligger samsvarserklæring datert 08.07.2022, 02.02.2023 og 17.11.2023.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart. Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Rekkverk bør monteres ved trapp til takveranda for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

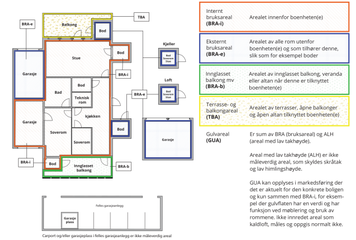
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart horisontaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	5			5		1	6
2. Etasje	90			90	5	2	92
Loft							
SUM	**95**				**5**	**3**	**98**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Trapperom/gang, kott		
2. Etasje	Trapperom/gang, kjøkken, stue, 2 soverom, gang, omkledningsrom, bad/wc/vaskerom		
Loft	Uinnredet loft/bod		

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet kledning ved takveranda i 2025, utført diverse arbeider på elektrisk anlegg i 2022 og 2023, skiftet varmepumpe i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Ingunn Brox	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	61		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vålegaten 3 A

Hjemmelshaver
Brox Ingunn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.12.2001	Stemplet godkjent bygningsrådet i Tønsberg	Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.08.2006	Gjelder inntrukket verandal	Gjennomgått		Nei
Brukstillat,/ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Rapport etter tilsyn utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	27.01.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesaknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierskjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

TØNSBERG KOMMUNE
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Lars Ole Thunold
Direkte innv.:

Bygn. ing. Jan Sørensen

Lønneveien 24
3179 ÅSGÅRDSTRANDVEIEN

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2002/007900 61 1007/0061	08.07.2003

Vålegate 3 - 1007/0061 - Midlertidig brukstillatelse

Gbnr.	:	1007/0061
Bygnnr.	:	162 129 449
Jnr.	:	2002/007900
DFUB-sak	:	537/02 (rammetillatelse)
	:	109/03 (igangsettingstillatelse)
Arbeidets art	:	Tilbygg på bolig med ny boenhet
Byggets art	:	Småhus med 3 boenheter

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen de nevnte frister:

1. Ferdigstillelse av parkeringsplasser og tilsåing av plen. Frist 01.09.2003.
2. Ferdigstillelse av utvendig trapp til terrasse, diverse utvendig vindu/dørbelistning og utvendig ringmur. Frist 01.09.2003.

Lars Ole K. Thunold
Saksbehandler

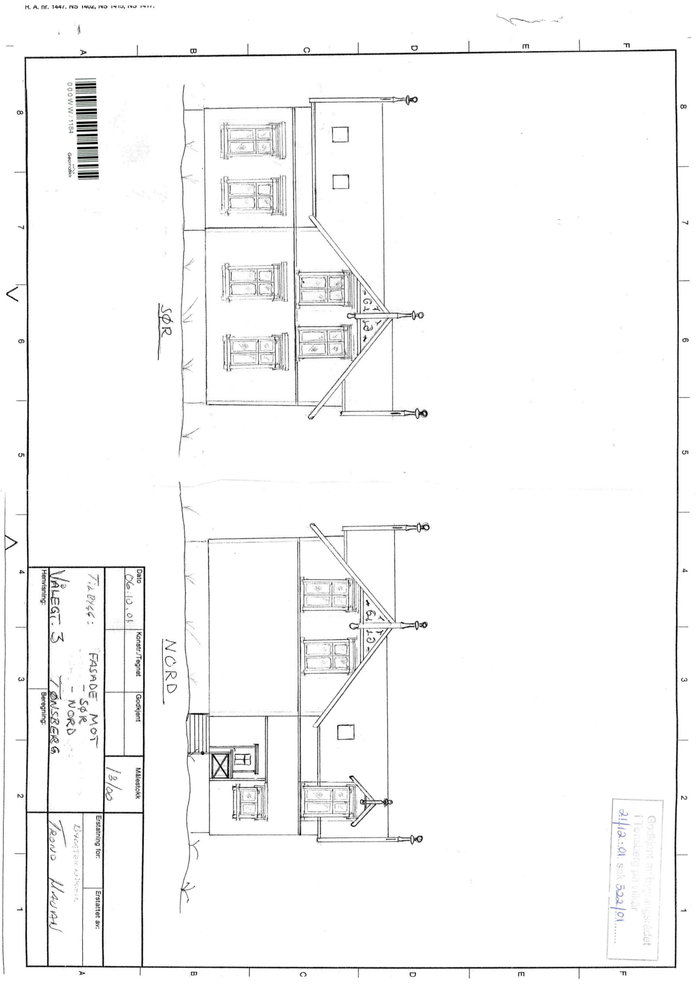
Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA
Kristian Hauan, Gretteåsen 14, 3178 VÅLE

000WF/1167

Postadr.:
Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

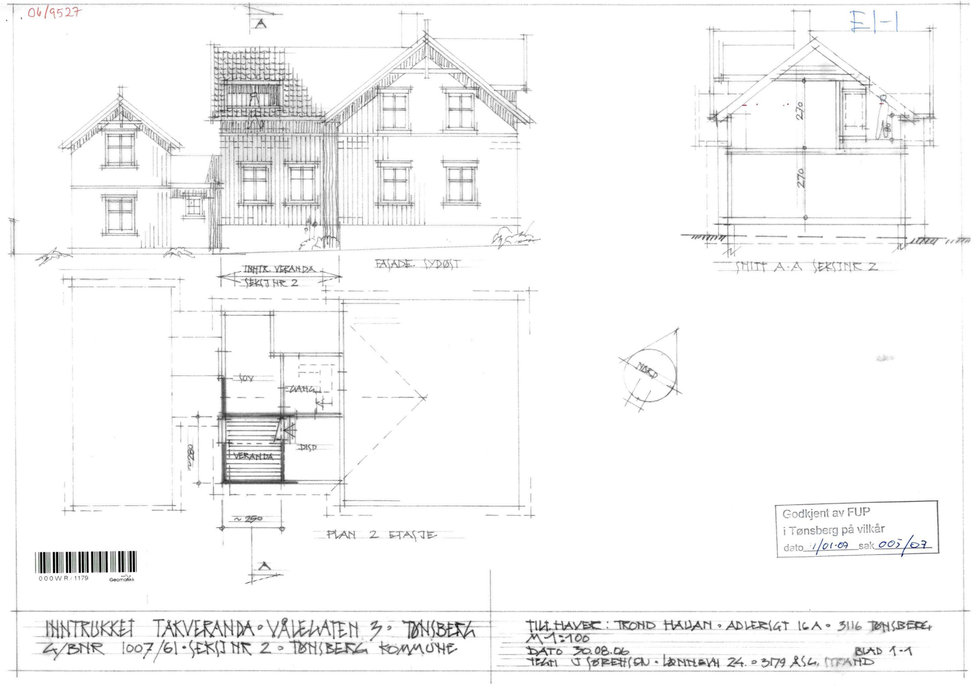
Besøksadr.:
Byfogdløkken
3111 TØNSBERG

Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no

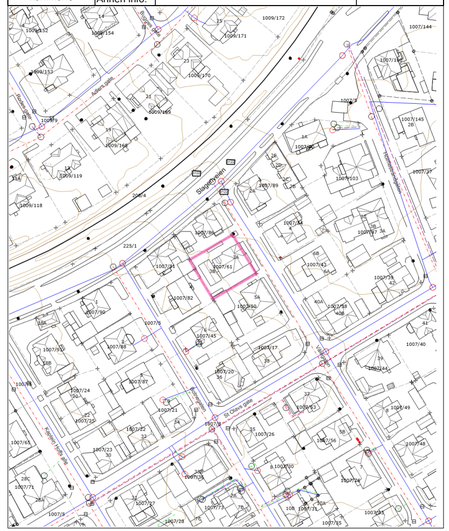



Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
21/12-01 sak 522/01
SOV
BAD
ENTRE
SOV
KJØK
ENTRE
STUE
STUE
PLAN 1. ETG
SOV
SOV
GANG
BAD
KJØK
HALL
STUE
STUE
PLAN 2. ETG.
Dato 11.12.01
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:100
Erstatning for:
Erstatter av:
TILBYGG VÅLEGT 3 3112 T.BG.
Henvisning:
Beregning:


Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
21/12-01 sak 522/01
VEST
SNITT TILBYGG
kledning
jerndip (H-Helke)
isolasjon
Dato 11.12.01
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk 1:100
FASADE MOT VEST
SNITT TILBYGG
VÅLEGT 3 3112 TBG
Erstatning for:
Erstatter av:
Henvisning:
Beregning:



Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Vålegaten 3A 3112 TØNSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

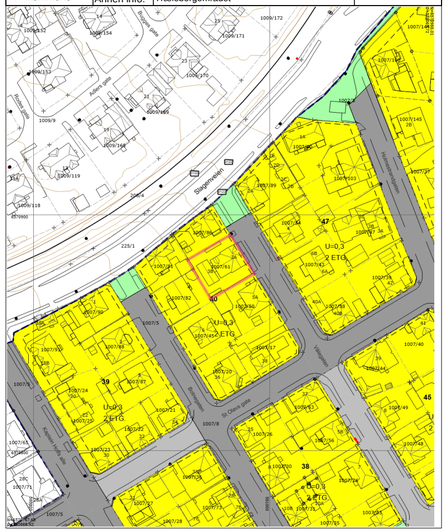
- Brannventil
- Sandfangskum
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kabelkanal
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Forsenkningskurve
- Kran
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Kum - annen eier
- Avløp felles
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedSnr.
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Vålegaten 3A 3112 TØNSBERG			
Annen info:	Træleborgområdet			

Målestokk 1:1000


Vålegaten
Storgaten
Kirkegaten
Kjøpmannsgaten
Nedre Langgate
St Olavs Gate
Nedre Slottsgate
Slottsgaten
Slottsfjellet
Trælebergveien
Trælebergveien
Trælebergveien

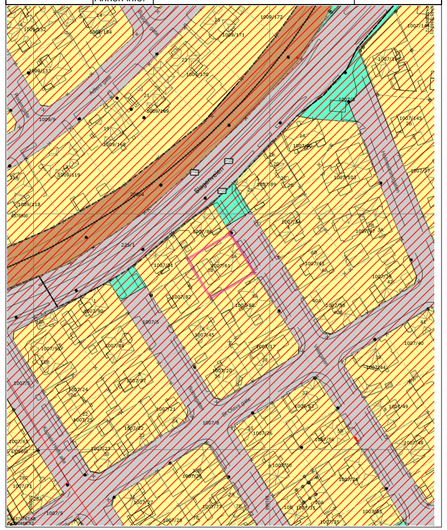
Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Vålegaten 3A 3112 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

N

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Vedtekter for Sameiet Vålegata 3

Eiendommens grunnboksbetegnelse
Tønsberg
Gnr: 1007
Bnr: 61

Opplysninger om styrets medlemmer
Sameiets styre er sammensatt av ett medlem fra hver eierseksjon, totalt 3 personer. Om en eierseksjon selges vil et nytt medlem velges av nye eiere, og tidligere eier går ut av styret.

Sameiet har ingen annen signaturbestemmelse enn styret i fellesskap.

Felles kostnader
Det er fastslått fra 1. juni 2016 innebetaling av kr. 500,- pr. mnd. pr. eierseksjon for å dekke felles kostnader. Felles kostnader består i dag av felles husforsikring. Overskytende skal bidra til å dekke uforutsette utgifter for sameiets felles områder og verdier. Styret bestemmer dette i fellesskap.

Bankkonto for Sameiet Vålegata 3 er: 1210.75.75918 (DnB).

Protokoll årsmåte 2019 – Sameiet Vålegata 3

Tønsberg, Gnr:1007, Bnr: 61

Tønsberg, 30. desember 2019

(1)
Årsmøte for Sameiet Vålegata 3 er avholdt 30. desember 2019 i Vålegata 3, 3112 Tønsberg.

Tilstede:
Ingun Brox
Rabia Mohamad Ammar
Glenn Kasmer

Samtlige sameiere var tilstede.

(2)
Møtet godkjente innkallingen.

(3)
Sittende styre, bestående av en representant fra hver eiersekjon, er valgt for året 2020.
Styrets leder: Glenn Kasmer
Styremedlem: Ingun Brox
Styremedlem: Rabia Mohamad Ammar

(4)
Sameiets vedtekter ble enstemmig godkjent.

Signaturer:

Glenn Kasmer

Ingunn Brox

Rabia Mohamad Ahmar

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-24-0214 (Anette Røed)
Vår referanse: 3560570/24712522
Bestilling: €3 2024-08-22 166

Dato
22.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	**Embete:**	**Registrert:**	**Rettsstiftelse:**
4137	91	5.4.2002	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
3905 TØNSBERG	1007	61	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(skryk det som ikke passer)

TINGLYST
05 APR. 2002
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 4137

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunens / Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Tønsberg	1007	61		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr [2] [3] (6 siffer)	Navn	Ideell andel [4]
14.10.69 [redacted]	Trond Hauan	1/2
09.10.73 [redacted]	Kristian Hauan	1/2

3. Begjæring

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

Nr.	For nr.[5]	Bruk (bokst.)[6]	Hjelp. bygg	Nr.	For nr.[5]	Bruk (bokst.)[6]	Hjelp. bygg	Nr.	For nr.[5]	Bruk (bokst.)[6]	Hjelp. bygg	Nr.	For nr.[5]	Bruk (bokst.)[6]	Hjelp. bygg
1	B	1		13				25				37			
2	B	1		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20											
9				21											
10				22											
11				23											
12				24											

Sum tellere:	2	= navner:	2

Dokn: 4137 Tinglyst: 05.04.2002 Bnr: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

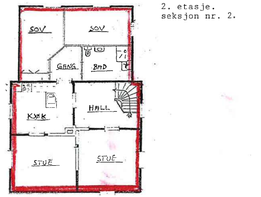
4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal tilsvarende opplys hva eiendelen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

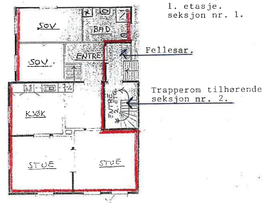
sek 1 skl eies av Kristian Hauan
sek 2 —"— —"— Trond Hauan

Nr 3024 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Vålegaten 3, gnr. 1007, bnr. 61 i Tønsberg.
Etasjeplan 1. og 2. etasje.



2. etasje.
seksjon nr. 2.



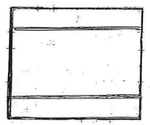
1. etasje.
seksjon nr. 1.

Trond Haun

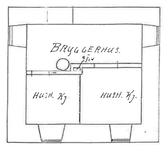
Vålegaten 3, gnr. 1007, bnr. 61 i Tønsberg.

Etasjeplan kjeller og loft.

Loft: Tilleggsareal til seksj. 2.



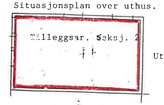
Kjeller: Tilleggsareal til seksj. 1.



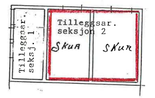
Trond Haun

Vålegaten 3, gnr. 1007, bnr. 61 i Tønsberg.

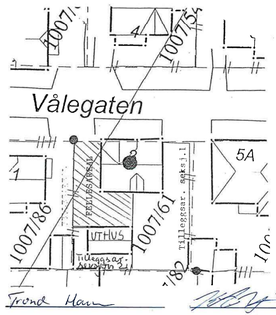
Situasjonsplan over uthus.



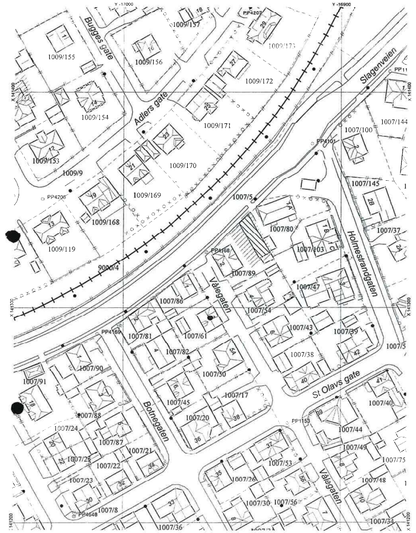
Uthus 2. etasje



Uthus 1. etasje.



Trond Haun



Trond Haun

Kartverket

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-24-0214 (Anette Røed)
Vår referanse: 3560572/24712532
Bestilling: C3 2024-08-22 147

Dato
22.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7381	91	11.6.2003	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1007	61	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(Kjøpekontrakt skal ikke vedlegges)

TINGLYST
11 JUNI 2003
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 7381

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	Tønsberg	1007	61		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
14[redacted]	Trond Hauan	1/2
09[redacted]	Gro Ellen Øglænd	1/2

Dok.nr: 7381 Tinglyst: 11.06.2003 kl 09:291
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

Nr.	Fornr.	Bruk (teller) [4]	Brøk (nevner)	Nr.	Fornr.	Bruk (teller) [4]	Brøk (nevner)	Nr.	Fornr.	Bruk (teller) [4]	Brøk (nevner)	Nr.	Fornr.	Bruk (teller) [4]	Brøk (nevner)
1	B	90		13				25				37			
2	B	90		14				26				38			
3	B	70		15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Sum tellere: 250 = nevner 250

4. Supplerende tekst [5]

OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten kopiglis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen medfører opprettelse av ny seksjon nr. 3 samt endring i sameiebrøken iht. ovennevnte utregning.

Etter reseksjonering eier fortsatt Gro Ellen Øglænd seksj. 1 og Trond Hauan seksj. 2. Seksjon 3 eies av Hauan og Øglænd med en halvpart hver.

Nr 3034 Pål Iegor. Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-96

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboerens eller bebyggelsens felles behov

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

g) [X] hver bruksenhets hoveddel or en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en hybelbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samlesokkjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 26).

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

6. Tegninger m v

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

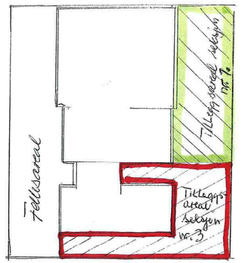
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, fortlag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle festere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 26). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13):	Eiendelsregisteret panthaver
Tønsberg 22.05.03 Tønsberg 22.5.03	Trond Hauan Gro Ellen Øglænd	Ved reseksjonering i hvert selskap fra eiendelsregisteret (skriver hver selskapet representerer)

Reseksjonering av eiendommen gnr. 1007, bnr. 61, Tønsberg.
Situasjonsplan over tomt med ny fordeling av tilleggsareal.

Tilleggsareal til seksjon 1 = grønn
Tilleggsareal til seksjon 2 = rød



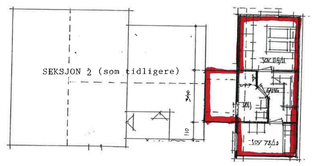
Gro Ellen Øglænd
Trond Hauan

Reseksjonering av eiendommen gnr. 1007, bnr. 61, Tønsberg
Etasjeplan over nybygget seksjon nr. 3.

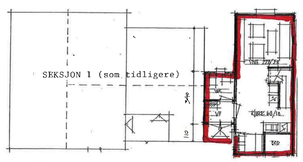
Seksjon 1 og 2 blir som tidligere, jfr. seksjonsbegjæring tinglyst 05.04.02.

Ny seksjon 3 = rød.

Seksjon 3, 2.etg.



Seksjon 3, 1. etg.



Trond Hauan
Trond Hauan

Gro Ellen Øglænd
Gro Ellen Øglænd

Vålegaten 3, gnr. 1007, bnr. 61 i Tønsberg.
Etasjeplan 1. og 2. etasje.

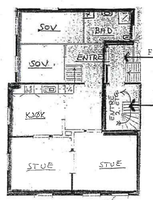
2. etasje.
seksjon nr. 2.



1. etasje.
seksjon nr. 1.

Fellesar.

Trapperom tilhørende
seksjon nr. 2.

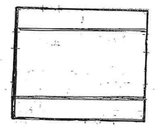


Trond Hauan

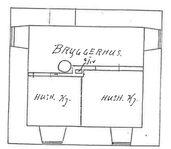
Vålegaten 3, gnr. 1007, bnr. 61 i Tønsberg.

Etasjeplan kjeller og loft.

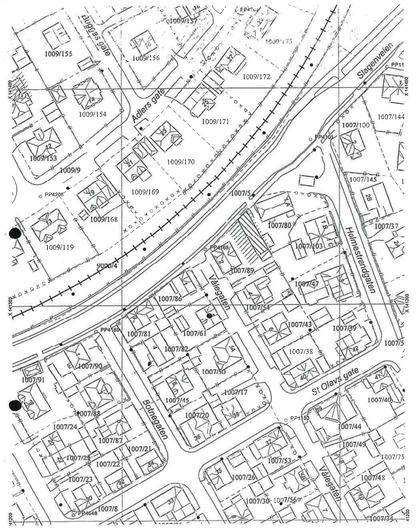
Loft: Tilleggsareal til seksj. 2.



Kjeller: Tilleggsareal til seksj. 1.



Trond Hauan



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/129/91
Uthentet 2024-08-22 12:19
Side 1 av 1

Doknr: 129 Tinglyst: 06.01.2003 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
- 6 JAN. 2003
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 129

Erklæring

Eiendommen gnr. 1007, bnr. 61 gis med dette veirett over eiendommen gnr. 1007, bnr. 86 i Tønsberg.

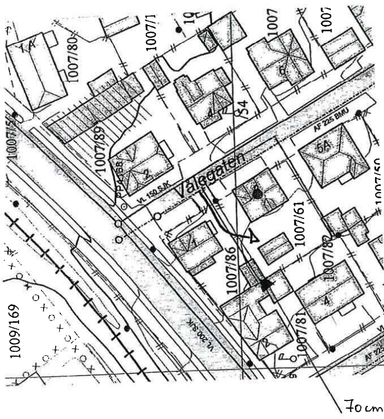
Eiendommen gnr. 1007, bnr. 61 gis med dette bruksrett til et areal beliggende 70 cm inn på eiendommen gnr. 1007, bnr. 86 i Tønsberg. Veiret og real er inntegnet på vedlagt kart.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 1007, bnr. 86. Ovennevnte veirett kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, dato.....

Hjemmelshaver KÅRE HAUAN

RIKTIG GJENPART BEKREFTES
BJØRN KRISTIANSEN
Statsaut. eiendomsmegler



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/5384/91
Attesteringstidspunkt 2026-06-23 09:50
Side 1 av 1

ERKLÆRING

Tønsberg, 18.04.07

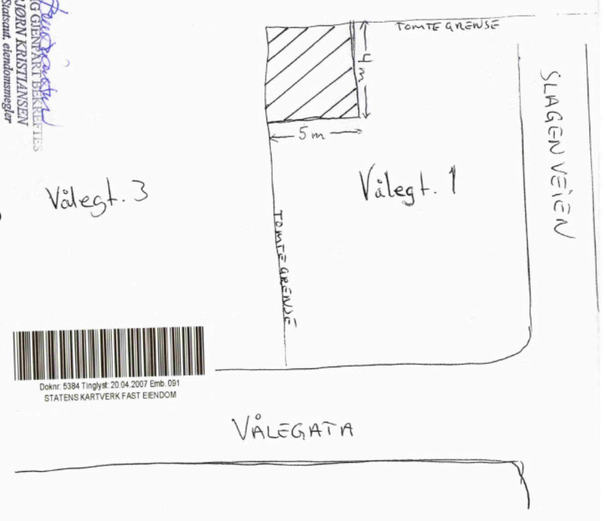
På Gnr. 1007, Bnr. 86 i Tønsberg kommune tinglyses følgende avtale:

Gnr. 1007, Bnr. 61, snr. 2 gis med dette full bruksrett til 20 kvm tomt i Vålegaten 1`s sørvestlige hjørne, jfr. for øvrig vedlagt situasjonskart hvor området er skravert. Arealet kan ikke bebygges med annet en terrasse, lite uthus og normalt gjerde eller lignende.

TINGLYST
2 0 APR 2007
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 5384

Kåre Hauan, Hjemmelshaver til Gnr. 1007, Bnr. 86 i Tønsberg kommune
(fnr. 110942 [redacted])

RIKTIG GJENPART BEKREFTES
BJØRN KRISTIANSEN
Statsaut. eiendomsmegler



Doknr: 5384 Tinglyst: 20.04.2007 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Egne notater Vålegaten 3 A

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å 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.

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260245
Adresse: Vålegaten 3 A, 3112 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 1007, BNR 61, snr 2 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 budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

www.partners.no