

aktiv.

Sigurd Jarls vei 78B, 3174 REVETAL

**Lekker halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig fra 2021. 3 soverom,
peis og carport m/el-lader. Stor og
solrik terrasse!**



Eiendomsmegler MNEF /Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 972 640,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Kari Elisabeth Ødegården
Leif Håkon Ødegården

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 112/123 kvm
Tomtstr.: 655.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 526, bnr. 118
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1312260036

Lækker halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2021. 3 soverom, peis og carport m/el-lader.

Moderne og innholdsrik halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2021, med fokus på bokvalitet og gode innredningsløsninger! Her får du mange av kvalitetene du trenger i hverdagen, samt en gjennomgående god standard. Det er store vinduer, samt 2. etasje er åpen og praktisk som sørger for en luftig atmosfære. På varme sommerdager vil du nok sette mest pris på den store og solrike uteplassen!

Her bor du i et rolig nabolag på Revetal med nærhet til skoler, barnehager, dagligvare og naturskjønne omgivelser.

- Barnevennlig familiebolig med god bokvalitet
- Moderne innredet og luftige rom
- Stue med åpen kjøkkenløsning og peis
- Stilrent kjøkken
- 3 soverom
- Bad og eget vaskerom
- Solrik uteplass på ca. 46m²
- Carport med el-bil lader og plass til to biler

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Energiattest	69
Egenerklæring	79
Vedtekter	86
Reguleringsbestemmelser med kart	94
Ferdigattest	100
Byggemeldte tegninger	101
Seksjonering	110
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 123 kvm

TBA: 46 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 kvm Gang, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad

BRA-e: 7 kvm Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

46 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Gang: 15,6 m²

Vaskerom: 3,6 m²

Soverom 1: 7,1 m²

Soverom 2: 7,2 m²

Soverom 3: 13,1 m²

Bad: 5,9 m²

Tomannsboligen:

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

Kommentar:

Vaskerom er i godkjente og byggemeldte tegninger angitt som bod, men er i dag innredet og benyttet som vaskerom.

Endringen er opplyst utført som tilvalg av eier etter at tegninger forelå. Det foreligger ikke dokumentasjon på at omgjøringen er godkjent av kommunen.

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

Kommentar:

2021:

Oppføring av bolig (nybygg).

Montering av innvendig solskjerming.

2022:

Montering av varmepumpe i stue (faglært).

Etablering av sikkerhetsbryter til varmepumpe (PEC Tønsberg).

Mindre el-arbeider i sportsbod (utført som egeninnsats med veiledning).

2023:

Montering av varmepumpe i soverom (faglært).

2024:

Ombygging av tak: fjerning av takrenner, etablering av parapet, isolering og oppbygging av fall mot innvendig sluk med nedløp

og varmekabel (Byggmester Vedvik AS). Tiltaket er opplyst utført blant annet som følge av tidligere isdannelse og lekkasjer.

Montering av belysning, utvendige stikkontakter og sikkerhetsbryter for varmepumpe (Borgeskogen Elektro).

Oppføring av levegg i carport (egeninnsats).

Innkassing av ståldragere og himling i carport (egeninnsats).

2025:

Utbedring av lekkasje mellom terrasse og carport, inkludert nytt beslag (Byggmester Vedvik AS).

Utskifting av laminatgulv i stue/allrom etter reklamasjon (Byggmester Vedvik AS).

Legging av belegningsstein på gårds plass og i carport (egeninnsats, delvis i samarbeid med faglært).

2026:

Utbedring av lekkasje i takutstikk ved sveising av takpapp (Byggmester Vedvik AS).

Service og innregulering av ventilasjonsanlegg (VKB Ventilasjon AS).

Service på varmepumper.

Bod:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

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

Kommentar:

2022: Oppføring av redskapsbod (byggesett).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

655.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt. Ifølge seksjoneringen er tomten, gårdsplassen og innkjøringen fellesareal for begge seksjonene ihht seksjoneringsbegjæringen.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og fellesområder deles naturlig på midten av bygningskroppen med unntak av felles innkjørsel. Resten er hver enkelt sameiers rett til å disponere og ansvar for vedlikehold. Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Se vedtektene § 2.3 for mer informasjon.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Beliggenhet

Sigurd Jarls vei 78B kombinerer nærhet til bylivet med en rolig atmosfære, noe som gjør det til et ideelt sted for familier, unge og pensjonister. Området er kjent for sin vennlige og inkluderende befolkning, som bidrar til en god følelse av fellesskap.

Adressen ligger i en stille gate, omkranset av grønne lunger og velholdte hager som gir en naturskjønn bakgrunn. Boligen har enkel tilgang til flere parker og turstier, perfekt for utendørsaktiviteter, løpeturer eller rolige spaserturer. Barn kan leke trygt utendørs, og naboene er ofte ute og tar del i dette nabolagslivet.

Revetal er strategisk plassert med gode trafikksamband til både Oslo, Tønsberg og Sandefjord. Med ca 20 minutters kjøring når man sentrum av Tønsberg, hvor man finner et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturelle tilbud. Den historiske byen Tønsberg er kjent for sine severdigheter, som Slottsfjellet og gamlebygningene fra byens glansdager. Det er også flere kulturelle arrangementer og festivaler som finner sted gjennom året, som bidrar til et livlig miljø.

For de som pendler til arbeid eller skole, er veiforbindelsene utmerket. Nærmeste busstopp ligger kun en kort spasertur unna, og man har tilgang til både lokaltransport og ekspressruter til større byer. Dette gjør dagliglivet enklere for de som trenger å reise utenlands eller inn til byene for jobb.

I nærområdet finnes også viktige fasiliteter som dagligvarebutikker, helsetjenester, barnehager og skoler, som gjør at man har alt man trenger innen kort avstand.

Alt i alt, Sigurd Jarls vei tilbyr en perfekt balanse mellom byliv og natur, med alle nødvendige fasiliteter i nærheten. Området er ideelt for de som ønsker et trygt og bekvemt boligmiljø, med muligheter for en aktiv livsstil og nærhet til både kultur og natur.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Røråstoppen skole (1-7 kl.) ca 4.9 km

Ramnes skole (1-7 kl.) ca 6.2 km

Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) ca 4.4 km

Re videregående skole ca 5.7 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca 17 min med bil

Barnehager:

Skjeggestadåsen barnehage (1-5 år) ca 0.9 km

Linnestad barnehage (1-5 år) ca 3.5 km

Brår barnehage (1-5 år) ca 4.1 km

Skolekrets

Røråstoppen

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Skjeggestadåsen (Linje 120, 121) ca 1.1 km

Tønsberg stasjon ca 14.1 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 23 min med bil

Oslo Gardermoen ca 1 t 43 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig på to plan, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur. Carport med elbil lader. Boligen er bygget i 2021.

Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den

fremstod på befaringsdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk. Boligens tilstand anses som god. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden. Boligen er bygget og ferdigstilt i november 2021 og det er fortsatt 6 mnd normal håndverks garanti igjen.

UTVENDIG

Taket er tekket med sveiset asfaltapp. Takrenner og nedløp over carport, samt israftebeslag og øvrige beslag på tak og vannbrett i plastbelagt/lakkert stål. Nedløpssystemet fra hovedtak er i 110 mm PVC-rør. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av flatt tak. Takkonstruksjonen består av taksperrer. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt 2-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset dør til sportsbod. Balkong på 46 m² (7,75 x 5,92) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt. PVC rekkverk på 1 meter.

INNVENDIG

Gulvene har laminat og flis. Vegger har malte tapetserte sponplater og en vegg i trapp med malt panel. Tak har malt panel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Boligen har isolert stålpipeline. Det er montert en peisovn i stue/kjøkken, glassplate på gulv i front. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.07.2023. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

Bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt panel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. 1 cm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Vaskerom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger har malte tapetserte plater over sokkelflis, og malt panel i himling. Det er flislagt gulv

med elektriske varmekabler. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Vaskerommet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg på vaskerom.

Varmtvannsbereder på 194 liter. Service av bereder i 2026. Ekspansjonskarene ble skiftet og montert reduksjonsventil.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vaskerom. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Boligen står på stabil grunn av løsmasser. Bygget ligger på drenerende masser av sprengstein og pukk på fjell. Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Oppvarming:

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue og hovedsoverom. Utført service i mai 2026, ingen feil eller mangler.

Termostatstyrte varmekabler i gang, vaskerom og bad.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.05.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Byggmester Vedvik AS, 2024-2026

Beskrivelse: Tak: plaget med istapper fra taket på baksiden om vinter. Lekkasje på takutstikk over terrassedør. Ved verandadør: lekkasje mellom terrasse og carport.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggmester Vedvik AS, 2024

Beskrivelse: Som beskrevet i punkt over.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2022-2024

Beskrivelse: Lagde levegg i carport for å skjerme mot snø, satte opp Palmako redskapsbod (byggesett) 4,6 m² i hagen, foret ned, bygget inn ståldragere og panelte tak i carport.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: AK Varmepumper, 2024; VKB Ventilasjon AS, 2026

Beskrivelse: Service utført på begge varmepumper og ventilasjonsanlegg.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: PEC Tønsberg, 2022; Borgeskogen Elektro, 2024

Beskrivelse: Byttet ut stikkontakt med sikkerhetsbryter til varmepumpe, montert spotter og utekontakter i carport og terrasse.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Haslestad, 2024

Beskrivelse: Søkt og fått godkjent egen innkjøring, opparbeidet og asfaltert.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ingen feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Lagt belegningsstein i carport og gårdsplass.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Firmanavn: Byggmester Vedvik AS, 2025

Beskrivelse: Laminatgulv i stue/allrom byttet på reklamasjon pga knirk og oppsprekking.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Innhold

1. etasje: Gang, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad og sportsbod.
2. etasje: Stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg er det carport og en utvendig redskapsbod på ca. 4 m² som er bygget på fellesarealet.

Standard

Stue | Med romslig uteplass

Stuen er lys og romslig i et tidsriktig fargevalg. Det er store vindusflater som slipper inn

rikelig med naturlig lys i boligen. Dette sammen med den praktiske løsningen, sørger for en luftig atmosfære. Her møter du et stort rom med fine møbleringsmuligheter. Du har en naturlig plass til både sofagruppe, spisebord og TV med tilhørende møblement. I tillegg finner du en koselig peis, som bidrar til varme og hygge på kalde høst- og vinterdager. Det er og varmepumpe slik at du kan få den temperaturen du måtte ønske. På varme sommerdager blir det naturlig å åpne terrassedøren, så blir hele stuen og kjøkkenet forlenget med den herlige terrassen på ca. 46 m². Her har du god plass til utemøblement, grill og beplantning. Dette er et perfekt sted for å nyte solrike dager!

Kjøkken | Stilrent

Stilrent kjøkken som har innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Videre er det montert waterguard under kjøkkenbenk, samt komfyrvakt er montert. Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet har en åpen løsning som er perfekt for sosiale sammenkomster.

3 soverom | Med garderober

Soverommene er av fine størrelse og har malte flater i smakfulle farger. Ettersom hovedsoverommet er svært romslig, er det god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement.

For at man skal ha et ryddig soverom er garderobeløsning viktig. Alle soverommene har garderobeskap som sørger for gode oppbevaringsmuligheter til klær og det man måtte ønske. Med tre soverom egner ett eller to seg ypperlig for gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor.

Bad | Vaskerom

Badet er lekkert, praktisk og romslig. Her får man en behagelig start på dagen med deilig gulvvarme og godt albuerom både innenfor og utenfor dusjen. Badet inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

I tillegg finner du et eget og praktisk vaskerom i samme etasje som badet og soverommene. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Entré | Velkommen inn!

Når du kommer inn i boligen, er det første du møter en trivelig entré. Her er det delikate fargevalg og gulvet har varmekabler. Dette er et herlig "første møte" med boligen. Du har naturlig plass til kommoder/skohyller og rikelig med plass til knagger for å henge av deg yttertøy.

Innbo og løsøre

Torky på kjøkken og vaskerom, lampe over spisebord, gressklipper, innredning i

sportbod og stige medfølger ikke handelen.
Blomsterkasser på terrassen kan medfølge handelen om ønskelig.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber telenor.

Parkering

Carport med elbil lader som tilleggsdel til boligen ihht seksjoneringen.
Ellers biloppstillingsplass på felles gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 90925558

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue og hovedsoverom. Utført service i mai 2026, ingen feil eller mangler.

Termostatstyrte varmekabler i gang, vaskerom og bad.

Det er montert en peisovn i stue/kjøkken, glassplate på gulv i front.

Det ble utført feiing og tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 04.07.2023.
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Selger har i 2025 brukt 15 550 kWh. Kjøper må ta høyde for lavere eller høyere forbruk, da dette er individuelt.

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

122 640 (Omkostninger totalt)

139 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 18 810 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt sum for kommunale avgifter ikke inkluderer feiing og tilsyn - kommunale avgifter vil da øke ihht renovasjon/feiing. Ifølge kommunen vil det komme et årsgebyr på kr. 501,- fra og med 01.07.2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 091 624 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 366 496 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Det betales felleskostnader på kr. 1.000,- pr mnd.

Det betales for brøyting, husforsikring og kontingent til vellaget Skjeggestadåsen velforening (pliktig medlemskap). Velforeningen har egen facebook gruppe med info.

Gårdsplass, innkjøring og tomt er fellesareal for snr. 1 og snr. 2 og det kan derfor påløpe kostnader for vedlikehold av dette.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer. Se vedtektene § 4 for mer informasjon.

Velforening

Pliktig medlemskap i Skjeggestadåsen velforening. Kontingent til vellaget inngår i månedelige fellestkostnader.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, kontingent til vellaget og snøbrøyting.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Sigurd Jarls vei 78

Organisasjonsnummer

928003396

Om sameiet

Sameiets navn er Sigurd Jarls vei 78, og har gårdsnummer 226 ogbruksnummer 118 i Tønsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.02.2021. Sameiet består av 2 boligseksjoner.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr, såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnad 1 gang i året med velforeningen.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 526, bruksnummer 118, seksjonsnummer 2 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/526/118/2:

17.02.2021 - Dokumentnr: 199414 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Det foreligger vedtekter for seksjonene. Vedtektene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Seksjoneringen med tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2024 - Dokumentnr: 565872 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:526 Bnr:118 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 'oppføring av ny tomannsbolig med carport' i Sigurd Jarls vei 78 A og B, datert 03.11.2021.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 15.06.2020.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

De byggemeldte tegningene avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Vaskerommet er byggemeldt som bod i tegningene.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.2021.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Fra privat vei

Tilknytning vann: Offentlig vann.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

Følger reguleringsplan Skjeggstadåsen, felt B18 (plan-ID 3905 20120018).

Eiendommen er i planen regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse..

26.02.2013

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, med ikrafttredelse 03.04.2024. I

kommuneplanen er 655,14 kvm av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse -

Nåværende, og 255,35 kvm er avsatt til Ras- og skredfare.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen berørt av sikringszone for frisikt. I

kommuneplanen er 255,35 kvm av eiendommen avsatt som hensynszone for ras- og

skredfare.

Ihht kart fra kommunen foreligger det godkjente byggetiltak på Sigurd Jarls vei 74, 72 og 58.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Ifølge vedtektene skal sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Se vedlagte vedtekter § 2.2. for mer informasjon.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Salgsoppgavedato

07.05.2026













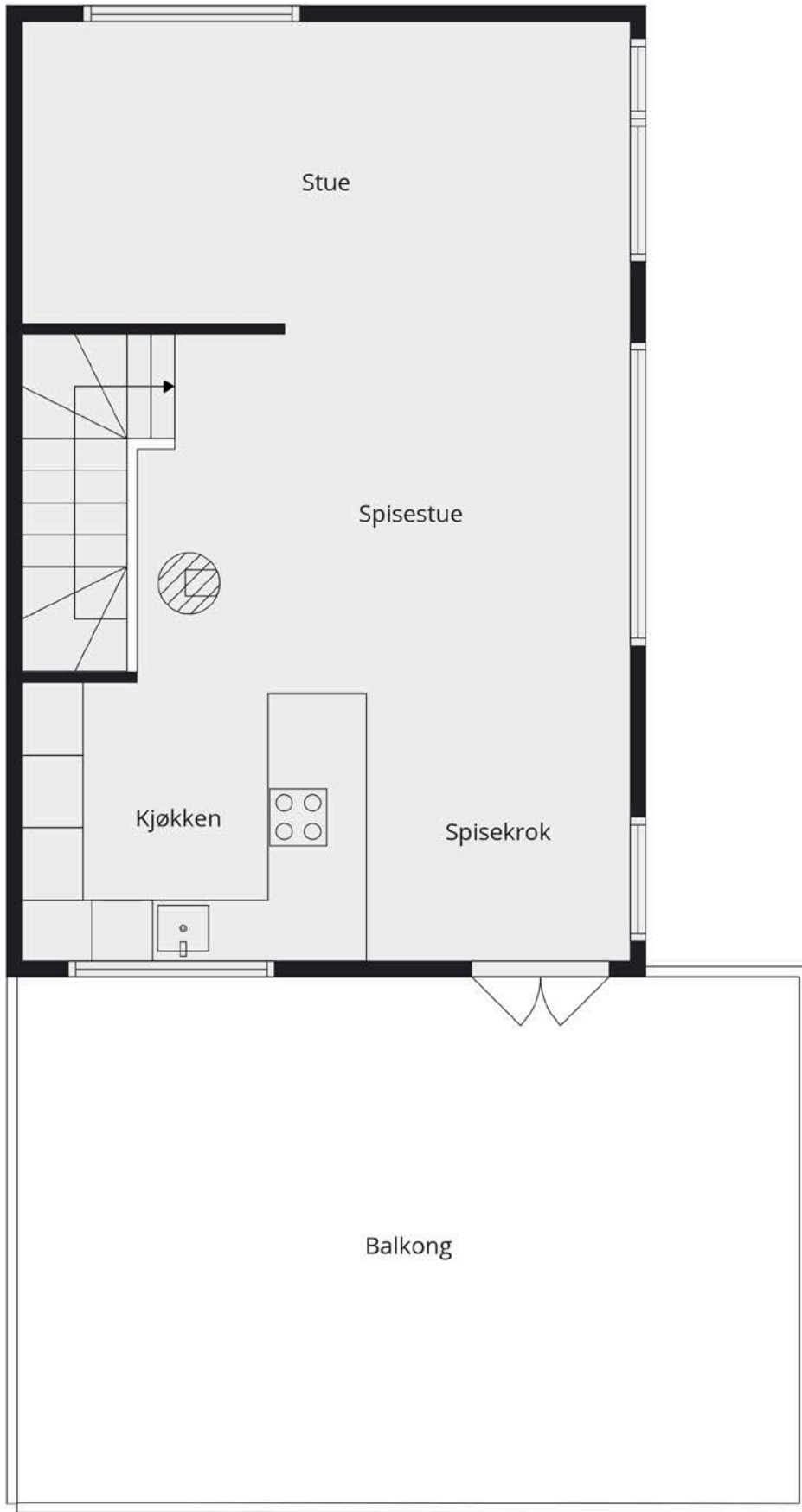





































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sigurd Jarls vei 78B , 3174 REVETAL

 TØNSBERG kommune

 gnr. 526, bnr. 118, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1788

Referansenummer: FP9581

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig på to plan, oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur. Carport med elbil lader.

Boligen er bygget i 2021.

Boligen skal derfor være oppført iht datidens byggeforskrifter, TEK-17.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Boligens tilstand anses som god.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Boligen er bygget og ferdigstilt i november 2021 og det er fortsatt 6 mnd normal håndverks garanti igjen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveiset asfaltapp.

Takrenner og nedløp over carport, samt israftebeslag og øvrige beslag på tak og vannbrett i plastbelagt/lakkert stål.

Nedløpssystemet fra hovedtak er i 110 mm PVC-rør.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Taktypen består av flatt tak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt 2-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

Isolert og formpresset dør til sportsbod.

Balkong på 46 m² (7,75 x 5,92) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt.

PVC rekkverk på 1 meter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og flis.

Vegger har malte tapetserte sponplater og en vegg i trapp med malt panel.

Tak har malt panel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Boligen har isolert stålpipe.

Det er montert en peisovn i stue/kjøkken, glassplate på gulv i front.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.07.2023.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Det er flis på vegg og malt panel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1 cm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

Vaskerom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Vegger har malte tapetserte plater over sokkelflis, og malt panel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Vaskerommet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på vaskerom.

Stoppekran plassert i vaskerom.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg på vaskerom.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue og hovedsoverom. Utført service i mai 2026, ingen feil eller mangler.

Termostatstyrte varmekabler i gang, vaskerom og bad.

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Service av bereder i 2026. Ekspansjonskarene ble skiftet og montert reduksjonsventil.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskap er plassert i vaskerom.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står på stabil grunn av løsmasser.
Bygget ligger på drenerende masser av sprengstein og pukk på fjell.
Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

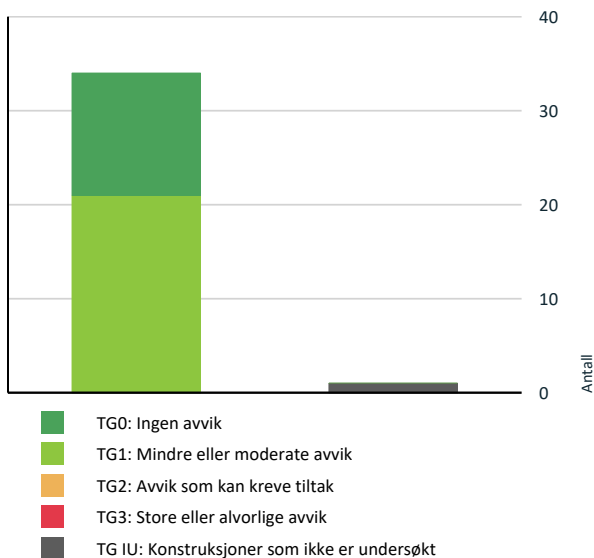
Vaskerom er i godkjente og byggemeldte tegninger angitt som bod, men er i dag innredet og benyttet som vaskerom.
Endringen er opplyst utført som tilvalg av eier etter at tegninger forelå. Det foreligger ikke dokumentasjon på at omgjøringen er godkjent av kommunen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2021. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2021

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset asfaltpapp.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp over carport, samt israftebeslag og øvrige beslag på tak og vannbrett i plastbelagt/lakkert stål. Nedløpssystemet fra hovedtak er i 110 mm PVC-rør.

Det må påregnes jevnlig ettersyn, rengjøring og normalt vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Utvendig malt i 2023/24.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av flatt tak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig, og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjon til å være i god stand.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tre / aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt 2-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset dør til sportsbod.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 46 m² (7,75 x 5,92) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregneret tre over tettesjikt.
PVC rekkverk på 1 meter.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og flis.
Vegger har malte tapetserte sponplater og en vegg i trapp med malt panel.
Tak har malt panel.

Gulv i stue/kjøkken fra september 2025.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 2. etasje, samt gang og hovedsoverom i 1. etasje. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 5 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes.
Det er montert en peisovn i stue/kjøkken, glassplate på gulv i front.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 04.07.2023.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har malte tapetserte plater over sokkelflis, og malt panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt panel i himling.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
1 cm nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

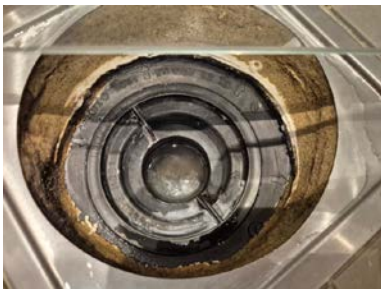
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.



1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speilskap, vegghegt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

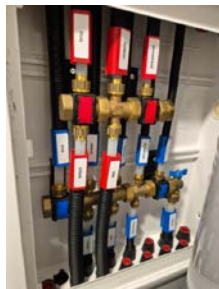
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikttet i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg på vaskerom.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsdagstidspunkt. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Service og innregulering av anlegget utført 17. april 2026.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 10 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue og hovedsoverom. Utført service i mai 2026, ingen feil eller mangler. Termostatstyrte varmekabler i gang, vaskerom og bad.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter.
Service av bereder i 2026. Ekspansjonskarene ble skiftet og montert reduksjonsventil.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i vaskerom.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021 Nyanlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Enkelte el-arbeider i sportsbod er utført av eier på egeninnsats. Øvrige arbeider i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Grunnet enkelte arbeider som er utført på egeninnsats bør det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Det er ifølge eier bestilt elektriker for å utføre en elkontroll av anlegget 12. mai 2026, og evt. avvik blir utbedret før salg.**

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen står på stabil grunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget ligger på drenerende masser av sprengstein og pukk på fjell. Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.
Ingen setning registrert.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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 loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	56	7		63	
2. etasje	56			56	46
SUM	112	7			46
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad	Sportsbod	
2. etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Areal 1. etasje:
Gang: 15,6 m²
Vaskerom: 3,6 m²
Soverom 1: 7,1 m²
Soverom 2: 7,2 m²
Soverom 3: 13,1 m²
Bad: 5,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom er i godkjente og byggemeldte tegninger angitt som bod, men er i dag innredet og benyttet som vaskerom. Endringen er opplyst utført som tilvalg av eier etter at tegninger forelå. Det foreligger ikke dokumentasjon på at omgjøringen er godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2021:

Oppføring av bolig (nybygg).
Montering av innvendig solskjerming.

2022:

Montering av varmepumpe i stue (faglært).
Etablering av sikkerhetsbryter til varmepumpe (PEC Tønsberg).
Mindre el-arbeider i sportsbod (utført som egeninnsats med veiledning).

2023:

Montering av varmepumpe i soverom (faglært).

2024:

Ombygging av tak: fjerning av takrenner, etablering av parapet, isolering og oppbygging av fall mot innvendig sluk med nedløp og varmekabel (Byggmester Vedvik AS). Tiltaket er opplyst utført blant annet som følge av tidligere isdannelse og lekkasjer.
Montering av belysning, utvendige stikkontakter og sikkerhetsbryter for varmepumpe (Borgeskogen Elektro).
Oppføring av levegg i carport (egeninnsats).
Innkassing av ståldragere og himling i carport (egeninnsats).

2025:

Utbedring av lekkasje mellom terrasse og carport, inkludert nytt beslag (Byggmester Vedvik AS).
Utskifting av laminatgulv i stue/allrom etter reklamasjon (Byggmester Vedvik AS).
Legging av belegningsstein på gårdsplass og i carport (egeninnsats, delvis i samarbeid med faglært).

2026:

Utbedring av lekkasje i takutstikk ved sveising av takpapp (Byggmester Vedvik AS).
Service og innregulering av ventilasjonsanlegg (VKB Ventilasjon AS).
Service på varmepumper.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2022:

Oppføring av redskapsbod (byggesett).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug Kari Elisabeth Ødegården	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	526	118		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sigurd Jarls vei 78B

Hjemmelshaver

Ødegården Kari Elisabeth, Ødegården Leif Håkon

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Redskapsbod

Byggeår

2022

Kommentar

Eier

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.04.2026	Innmeldt av Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker.	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

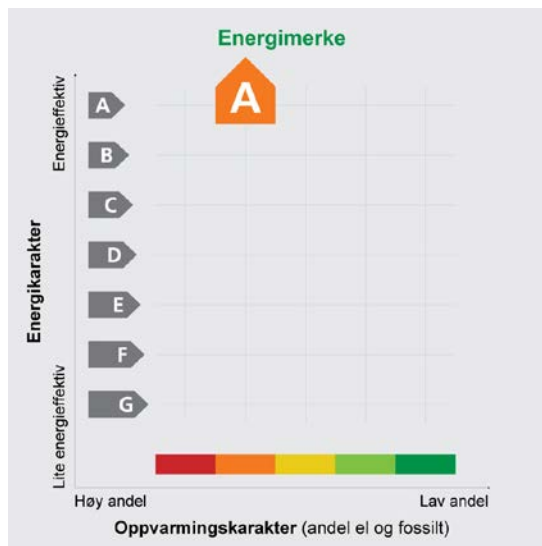
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	Sigurd Jarls vei 78 B
Postnr	3174
Sted	REVETAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	526
Bnr.	118
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300851716
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1311465
Dato	13.09.2021



Innmeldt av Termoennergi Norge AS v/ Flerbruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

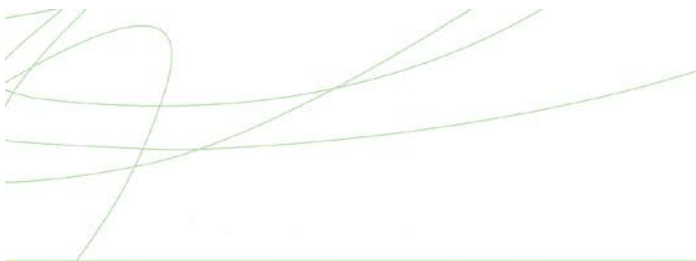
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

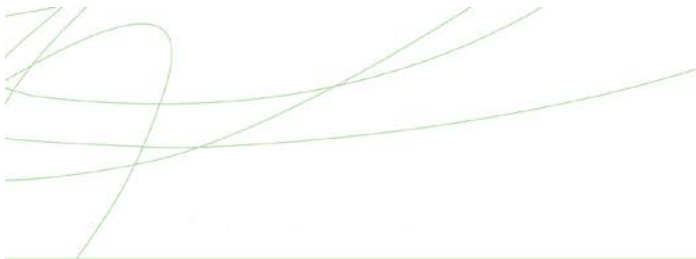
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



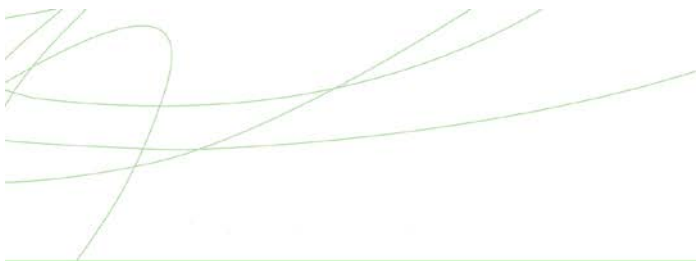
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT	
Byggeår:	2021	
BRA:	112,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	10.09.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Sigurd Jarls vei 78 B	Gnr: 526
Postnr/Sted: 3174 REVETAL	Bnr: 118
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 13.09.2021 15:29:17	Bygnnr: 300851716
Energimerkenummer: A2021-1311465	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker	

Generell informasjon

Isolasjonstykkelser er målt på tegninger og U-verdier er hentet fra tabeller i Byggforsks byggdetaljer.

Spesifikasjoner for ventilasjonsanlegg (Exvent Salla) er mottatt fra oppdragsgiver.

U-verdier for vinduer og ytterdører er hentet fra ordrebekreftelser.

Det er installert rentbrennende, lukket vedovn i leiligheten som er forutsatt å kunne dekke opptil 60 % av årlig energibehov til romoppvarming.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Sigurd Jarls vei 78 B

Postnr/Sted: 3174 REVETAL

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 13.09.2021 15:29:17

Energimerkenummer: A2021-1311465

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 526

Bnr: 118

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300851716

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	94 m ²
Areal tak	56 m ²
Areal gulv	56 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m ²
Oppvarmet BRA	112 m ²
Totalt BRA	112 m ²
Oppvarmet luftvolum	274 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,07 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	75,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	10.09.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,60 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	72 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	57 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,45
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,55
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,64

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.9.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	24,7
Ventilasjonsvarme	2,3
Varmtvann	29,8
Vifter	4,7
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11242 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	100,37 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7480 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	100,37 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11242 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8647 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2594 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11242 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	73,9 %
--------------------------------------	--------



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kari Elisabeth Ødegården

Leif Håkon Ødegården

Boligen

Sigurd Jarls Vei 78B

3174 Revetal

3905-526/118/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Tak : plaget med istapper fra taket på baksiden om vinter.

Lekkasje på takutstikk over terrassedør.

Ved verandadør : lekkasje mellom terrasse og carport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggmester Vedvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Takrenner tatt bort, satt opp parapet, isolert og lagt helling mot midten av tomannsboligen. Der er det nå sluk og nedløp m varmekabel(felles for begge leilighetene - kostnad deles)

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Byggmester Vedvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje mellom terrasse og carport ble utbedret og lagt nytt blekk.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Byggmester Vedvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i takutstikk ble utbedret ved sveising av pappen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Byggmester Vedvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet i punkt over



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Laget levegg i carport for å skjerme mot snø

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp Palmako redskapsbod (byggesett) 4,6 M2 i hagen.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Foret ned, bygget inn ståldragere og panelt tak i carport

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: AK Varmepumper

Beskrivelse av arbeidet: Service utført på begge varmpumper juli 2024. Ny service blir utført i mai 2026.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: VKB Ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Service og innregulering av anlegget utført 17.april 2026.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: PEC Tønsberg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut stikkontakt med sikkerhetsbryter til varmpumpe

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Borgeskogen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert 10 spotter i taket på carport, utekontakter i carport og terrasse samt sikkerhetsbryter til varmpumpe nr 2

Ufaglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Har montert lamper og stikkontakter i sportsbod. Dette ble gjort av ufaglært med veiledning av kyndig person. Det vil bli utført el-kontroll i mai 2026.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Søkt og fått godkjent egen innkjøring. Denne er blitt opparbeidet og asfaltert av Haslestad.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent i vedtak datert 29.08.2024

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt belegningsstein i carport og gårdsplass. Egeninnsats sammen med faglært.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Laminat gulv i stue/allrom er byttet på reklamasjon pga knirk og oppsprekking. 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Byggmester Vedvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET (Sigurd Jarls vei 78)**

Vedtatt i sameiermøte
Den 04.10.2021 i medhold av lov om
eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sigurd Jarls vei 78, og har gårdsnummer 226 og bruksnummer 118 i Tønsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17.02.2021

Sameiet består av 2 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og fellesområder deles naturlig på midten av bygningskroppen med unntak av felles innkjørsel. Resten er hver enkelt sameiers rett til å disponere og ansvar for vedlikehold.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Husdyrhold*

Det er tillatt å holde husdyr, såfremt det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. **VEDLIKEHOLD**

3.1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 **Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler hver enkelt sameier sin egen del.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av alle sameiere. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved

skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	526	118	0	2	Sigurd Jarls vei 78B, 3174 REVETAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	655.14m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	255.35m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?		Reguleringsformål	Areal
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)		
Ja			
3905 20120018	Skjeggestadåsen, felt B18 (26.2.2013)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	655.14m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
R10_0014	Skjeggestadåsen (22.6.2010)

BEBYGGELSESPLEN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tønsberg
kommune

Kommuneplan

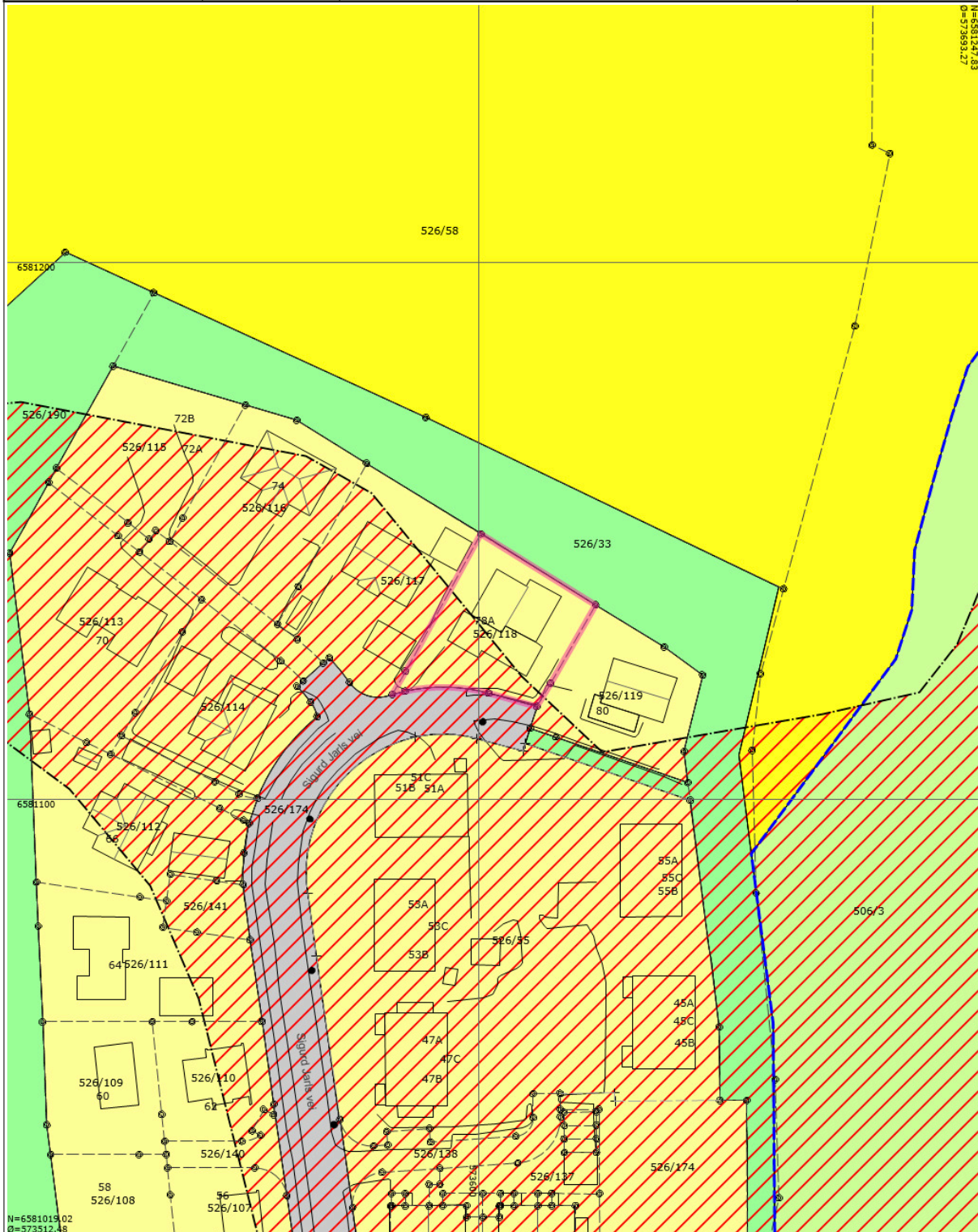
Eiendom: Gnr: 526 Bnr: 118 Fnr: 0 Snr: 2

Adresse: Sigurd Jarls vei 78B
3174 REVETAL

Annen info: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
⊙	Nøyaktig grensepunkt	+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.	•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Fasadeliv		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Privatveg gatenavn .		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Boligbebyggelse - Fremtidig		Veg - Nåværende		Friområde - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft
	Høydekurve				



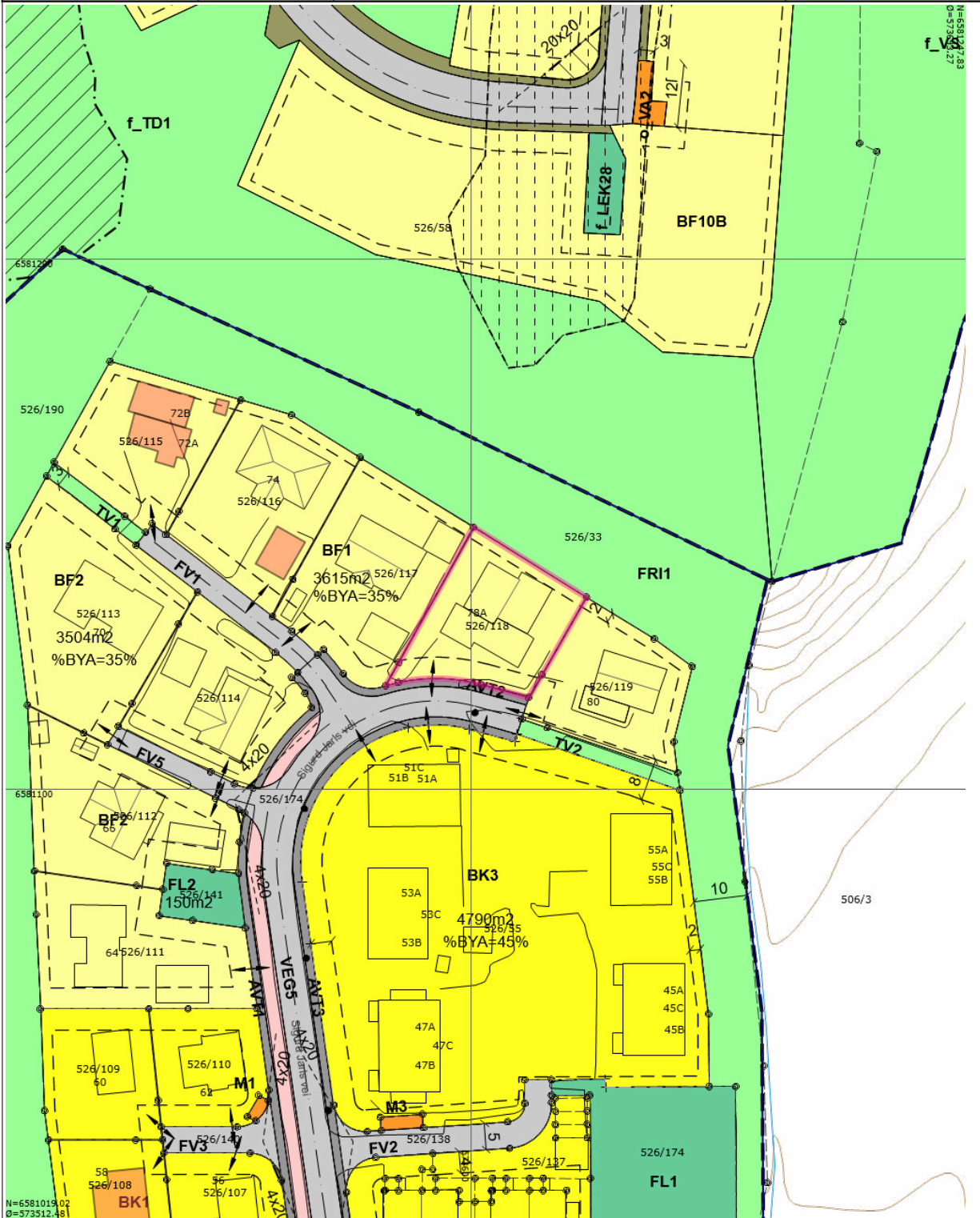
Tønsberg
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 526	Bnr: 118	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Sigurd Jarls vei 78B 3174 REVETAL			
Annen info:	Skjeggstadåsen, felt B18			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Fasadeliv		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Privatveg gatenavn .
	Grense midlertidig bygg- og anleggsområde		Midlertidig bygg- og anleggsområde		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert parkeringsfelt
	Måle- og avstandslinje		Bevaring naturmiljø		Frisikt
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Vann- og avløpanlegg
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Lekeplass		Kjøreveg
	Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Turdrag		Turveg		Friområde
	Vegetasjonsskjerm		Kanal og grøft		Høydekurve



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kathinka Marie Urke
Direkte telefon: 902 73 284

JpID: 21/159131

Vedtaksdato **Vedtaksnummer**
03.11.2021 1516/21

Kuben Arkitektkontor AS
Postboks 29 Teie
3106 NØTTERØY

Sigurd Jarls vei 78 A og B - 526/118 - oppføring av ny tomannsbolig med carport - ferdigattest

Søker: Kuben Arkitektkontor AS, Postboks 29 Teie, 3106 NØTTERØY
Tiltakshaver: Langemyhr Eiendom AS, Kløvåsen 29, 3175 RAMNES

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	526	118		
Bygningsnummer:	300851716			
	300851720			
Bruksenhet:	H0101			
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt			
Tiltakstype:	Nybygg			
Arkivsaksnummer:	20/23916			
Vedtaksnummer:	DPB 102/21	Ett-trinnstillatelse		
	DPB 1516/21	Ferdigattest		

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

Sted
Tønsberg

Dato
03.11.2021

Underskrift
Kathinka Marie Urke
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.*



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Fase		E3
Byggsek		
Tilskuddsrett		
Langemyhr Eiendom AS		
Prosjekt		
Sjeggestadåsen Sigurd Jarls vei 78 3174 Revetal		
Prosjektansvarlig		Hårsumveien 3b 3128 Nærbø Tlf: 415 44 758 kuben@kuben.no
● ARK - Kuben Arkitektkontoret AS		
© Alle rettigheter tilhører utleverende for prosjektering, avvikling eller bruk av disse tegningene og forhold uten særlig varsel.		Gnr./Bnr./Festnrt.: 526/118
Prosjektør:	Tegninger:	Dato:
Prosjektnr. A40-01		15.06.2020
Type tegning:	Målestokk:	
Fasade Nord og Vest		1:100



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Fase		E4
Byggsek		
Tilpassninger		
Langemyhr Eiendom AS		
Prosjekt		
Sjeggestadåsen		
Sigurd Jarls vei 78		
3174 Revetal		
Prosjektansvarlig	Handtaker	
● ARK - Kuben Arkitektkontoret AS	3120 Namtun Tlf: 415 44 788 kuben@kuben.no	
© Alle rettigheter (bortsett fra gruppeting). Anvendelse eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.		Gnr./Bnr./Fellest.: 526/118
Prosjekt:	Tegning:	Dato:
Prosjektnr. A40-02		15.06.2020
Type tegning:	Målestokk:	
Fasade Sør og Øst		1:100



1:100 Fasade Nord

E1

Prosjekt: Sjeggstadåsen Sigurd Jarls vei 78		Gnr./bnr. / Presten: 526/118
Tilgjengelighet: Lansingshyr Eiendom AS Kjølleveien 28 2173 Rømme		
Prosjektleder: Kuben Arkitektkontoret AS Mønsterveien 29 1323 Kurland		
© Alle rettigheter skrevet utforbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 15.05.2020
Tegning: Fasade Nord og Vest		Skala: 1:100
		Tegningsnr.: A40-01



1:100 Fasade Ser

E2

Prosjekt:
Sjøgestadåsen
Sigurd Jarls vei 78

Dr. Sto / Fasade:
526/118

Tilskrevet:
Långemyr Eiendom AS
 Kjørdalen 29
 2118 Rønnes

Prosjektleder:
Kuben Arkitektkontoret AS
 Regjerveien 20
 2128 Maløyve

© Alle rettigheter tilhører utøvende for prosjektet. Det er ikke tillatt å kopiere eller bruke av disse tegningene eller forhandlet uten tillatelse.

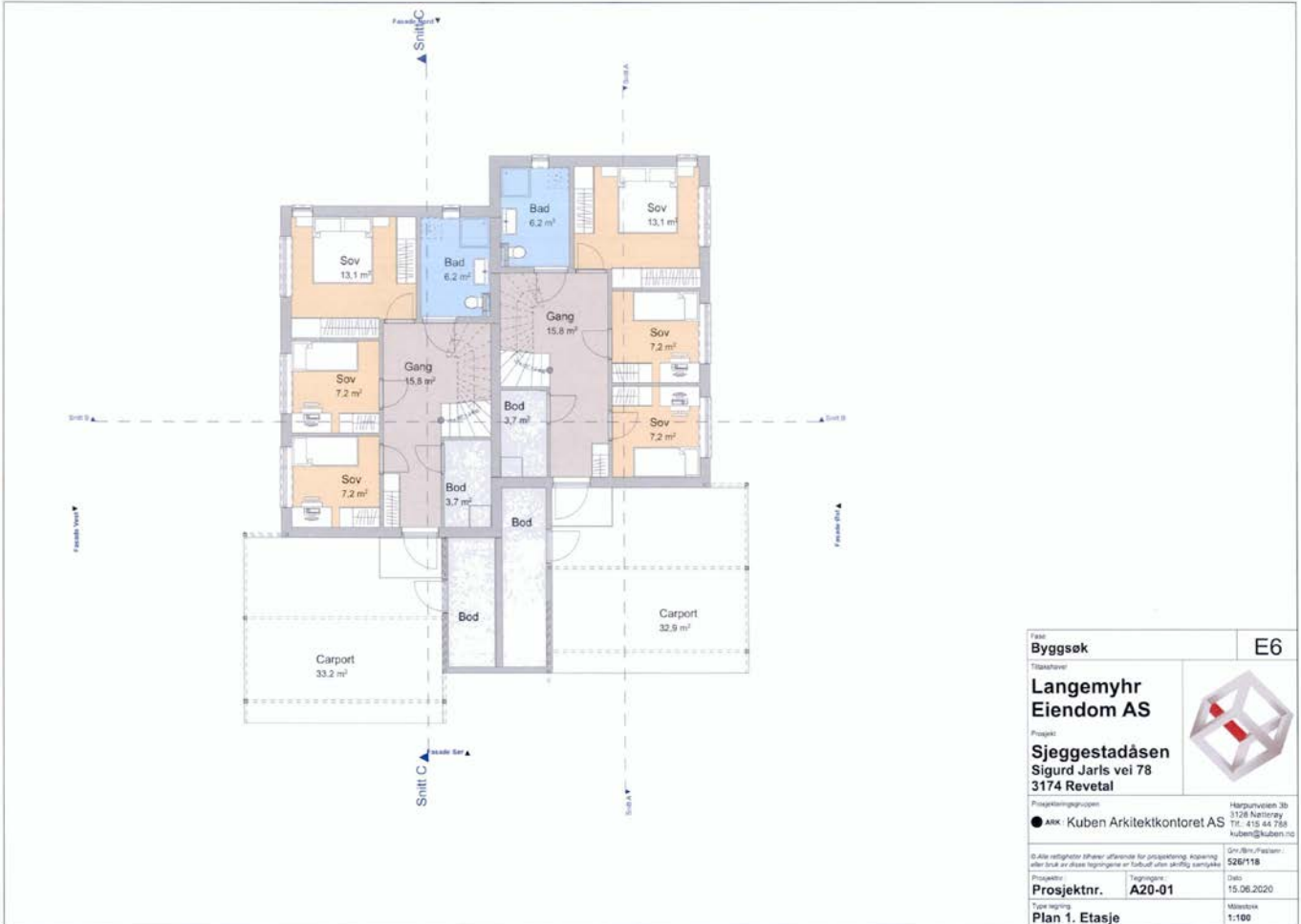
Tegning:
Fasade Sør og Øst

1:100 Fasade Sør

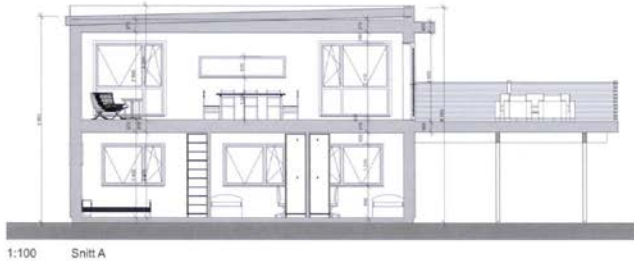




Fase		E7
Byggsek		
Tilskriver		
Langemyhr Eiendom AS		
Prosjekt		
Sjeggestadåsen		
Sigurd Jarls vei 78		
3174 Revetal		
Prosjektgruppe		Hjørnveien 3b
● ANK - Kuben Arkitektkontoret AS		3128 Natterøy
		Tlf: 415 44 788
		kuben@kuben.no
Eiendomsrettigheter tilhører utleiers for prosjektering, utleier eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Gnr/Bnr/Festnomsnr.: 626/118
Prosjekt:	Tegning:	Dato:
Prosjektnr. A20-02		15.06.2020
Type tegning:	Målestokk:	
Plan 2. Etasje	1:100	



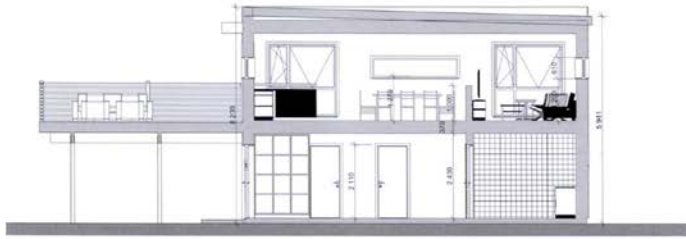
Fase		Byggsek		E6	
Tilpasset		Langemyhr Eiendom AS			
Prosjekt		Sjeggestadåsen Sigurd Jarls vei 78 3174 Revetal			
Prosjektansvarlig		● ARK Kuben Arkitektkontoret AS		Hørgunvollens 3b 3128 Nestorøy Tlf. 415 44 788 kuben@kuben.no	
Dette rettigheter tilhører utvært for prosjektering, kjøping eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Snr./Bnr./Festl.nr.		526/118	
Prosjekt:		Tegningsnr.:		Dato:	
Prosjektnr. A20-01				15.06.2020	
Type tegning		Målestokk		1:100	
Plan 1. Etasje					



1:100 Snitt A

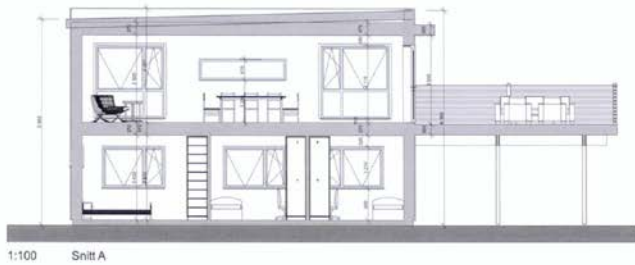


1:100 Snitt B



1:100 Snitt C

Eier		E5
Byggsek		
Tilbehør		
Langemyhr Eiendom AS		
Prosjekt		
Sjeggestadåsen		
Sigurd Jarls vei 78		
3174 Revetal		
Prosjektgruppe	Haugumveien 3b	
● ARK - Kuben Arkitektkontoret AS	3128 Natterøy	
	Tlf. 415 44 788	
	kuben@kuben.no	
© Alle rettigheter reservede for prosjektering, utforming eller bruk av disse tegningene og forhold uten samtykke		
Prosjekt	Tegning	Dato
Prosjektnr. A30-01		15.06.2020
Type tegning		Målestokk
Snitt A, B og C		1:100



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B



1:100 Snitt C

Fase		E5
Byggsøk		
Tilskriver		
Langemyhr Eiendom AS		
Prosjekt		
Sjeggestadåsen		
Sigurd Jarls vei 78		
3174 Revetal		
Prosjektansvarlig		Haugumveien 30
● ARK - Kuben Arkitektkontoret AS		3128 Nærbø Tlf. 415 64 788 kuben@kuben.no
© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.		Dir. Arv. Paster... 526/118
Prosjekt...	Inngangsnr.:	Dato
Prosjektnr. A30-01		15.06.2020
Type tegning		Måsstokk
Snitt A, B og C		1:100



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Prosjekt Sjeggestadåsen Sigurd Jarls vei 78		E8	Gnr./Bnr./Festnrs. 526/118		
Tiltaksfører: Langebyr Eiendom AS Kløvdalen 99 2175 Karmøy					
Prosjektleder: Kuben Arkitektkontoret AS Høeghsvikens 26 3108 Hordberg					
<small>© Alle rettigheter tilhører utarbeider for prosjektering, utgiving eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</small>				Dato: 15.08.2020	
Tegning: Snitt A og B				Skala: 1:100 Tegningsnr.: A30-01	



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613247631
 Vedlegg: Ja

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
924712112	LANGEMYHR EIENDOM AS		Kløvåsen 29, 3175 RAMNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3803	526	118

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samleiebrøk	Fornøttskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3803	526	118	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	526	118	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 199414 Tinglyst: 17.02.2021
 STATENS KARTVERK

TØNSBERG KOMMUNE

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		Virksomhet Ja <input checked="" type="checkbox"/> 21/1596 Kassareg. <input checked="" type="checkbox"/> Saksnr. <input type="checkbox"/> Ikke etf. <input type="checkbox"/>
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		26 JAN. 2021
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Ark.kode P	Ark.kode S	Eierskapsforhold	Saksnr.
		Kopi	
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Langemyhr Eiendom AS	924712112	post@langemyhras.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Kløvåsen 29	3175	Ramnes	91138561

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3808	Tønsberg	526	118	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
924712112	Langemyhr Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
 Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebørk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3				15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 2				Nevner = 2											

Dato 22.01.2021	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

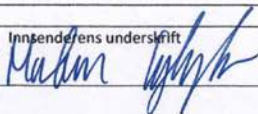
7. Egenerklæring om at lovens tillegsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
— boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
— alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
22.01.2021

Innsenderens underskrift




8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ramnes - 22.01.2021		MORTEN LANGEMYHR

11. Kommunens saksbehandling

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

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

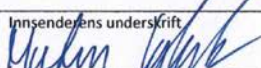
Kommunenr. 3803	Kommunens navn TØNSBERG	Gårdsnr. 526	Bruksnr. 118	Festenr.
Dato 12/02-21	Underskrift 	Stempel TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD. BYGGESAK		

Dato 22.01.2021	Innsenderens underskrift 
--------------------	---

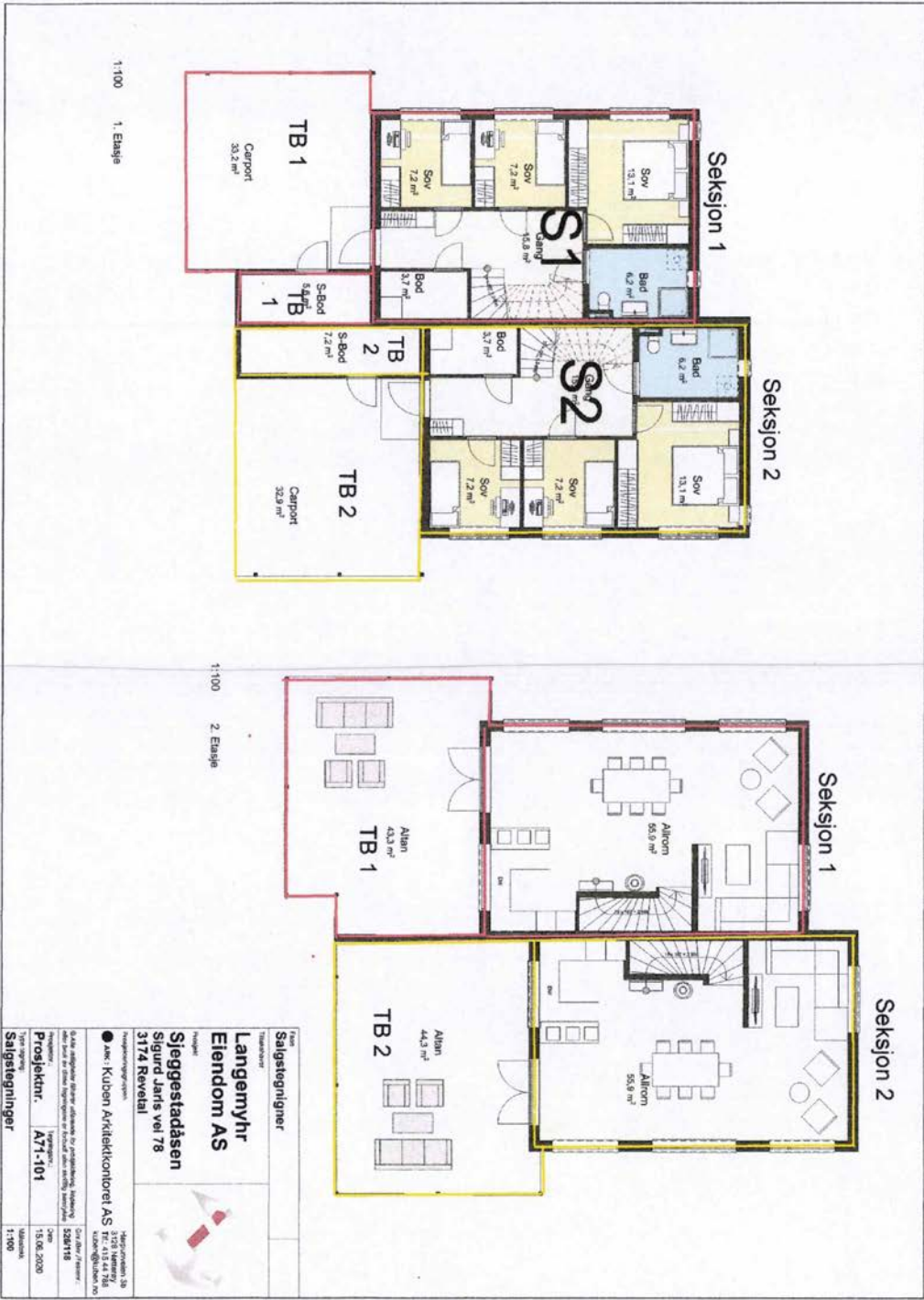
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal											
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal			
61				85				109				133				157		
62				86				110				134				158		
63				87				111				135				159		
64				88				112				136				160		
65				89				113				137				161		
66				90				114				138				162		
67				91				115				139				163		
68				92				116				140				164		
69				93				117				141				165		
70				94				118				142				166		
71				95				119				143				167		
72				96				120				144				168		
73				97				121				145				169		
74				98				122				146				170		
75				99				123				147				171		
76				100				124				148				172		
77				101				125				149				173		
78				102				126				150				174		
79				103				127				151				175		
80				104				128				152				176		
81				105				129				153				177		
82				106				130				154				178		
83				107				131				155				179		
84				108				132				156				180		
Sum tellere:					Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
22.01.2021	





Nabolagsprofil

Sigurd Jarls vei 78B - Nabolaget Revetal - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skjeggestadåsen Linje 120, 121	12 min	1.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	18 min	14.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min	
Oslo Gardermoen	1 t 43 min	

Skoler

Røråstoppen skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	8 min	4.9 km
Ramnes skole (1-7 kl.) 198 elever, 14 klasser	9 min	6.2 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 28 klasser	7 min	4.4 km
Re videregående skole 600 elever	9 min	5.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min	

«Stille og fredelig, hyggelige mennesker, fine turområder»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

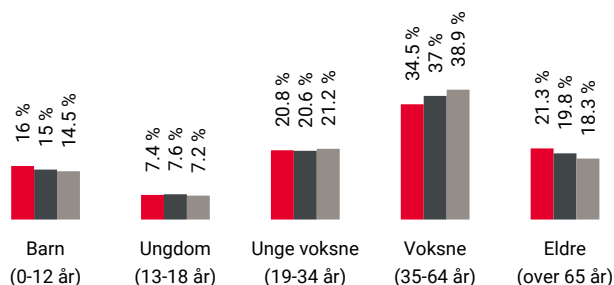
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Revetal	2 749	1 283
Revetal/Bergsåsen	3 806	1 768
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjeggestadåsen barnehage (1-5 år) 69 barn	10 min	0.9 km
Linnestad barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min	3.5 km
Brår barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min	4.1 km

Dagligvare

Meny Revetal PostNord	5 min	3.8 km
Rema 1000 Revetal PostNord	6 min	3.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

	Linnestad Nærmiljøanlegg Balløkke Ballspill	5 min 🚗 3.3 km
	Revetal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚗 4.1 km
	Revetal Treningssenter	6 min 🚗
	Sporty24 Sem	13 min 🚗

Boligmasse

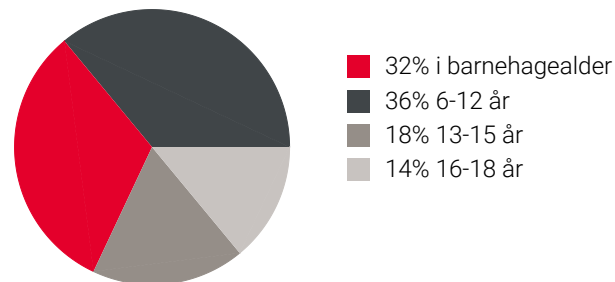


60% enebolig
19% rekkehus
3% blokk
19% annet

Varer/Tjenester

	Re Torvet	5 min 🚗
	Boots apotek Revetal	5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

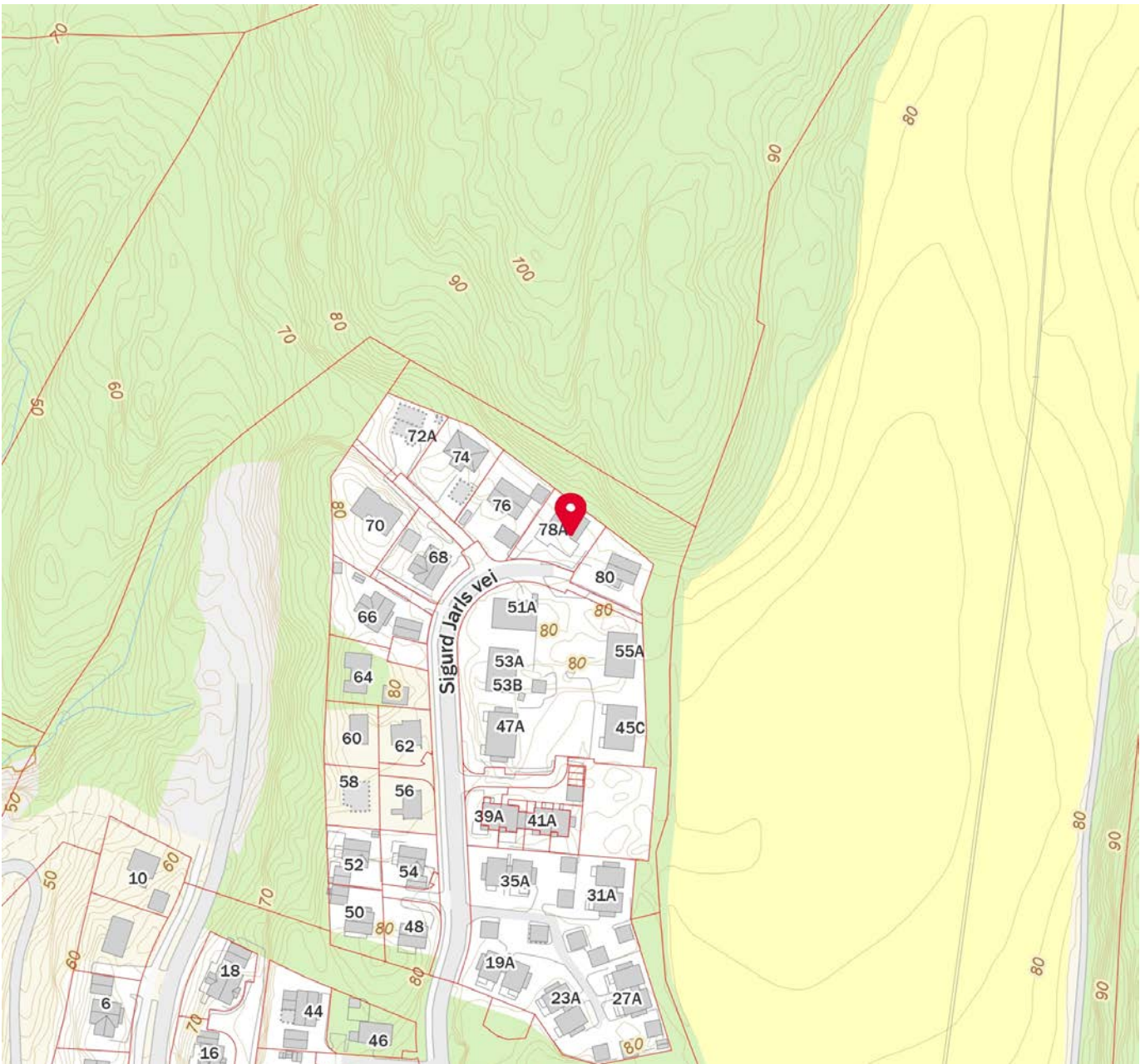


0% 43%

Revetal
Revetal/Bergsåsen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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 utendørs 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, 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.

For eiendommen:

Adresse: Sigurd Jarls vei 78B
3174 REVETAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre