

Hagtornveien 5

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Hagtornveien 5

Prisantydning	10 200 000
Omkostninger	256 090
Totalpris	10 456 090
Bruksareal	263,0 m²
BRA-I	241,0 m²
BRA-E	22,0 m²
TBA	71,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	995 m²
Byggeår	1969

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

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





Standard

Boligen ønsker deg velkommen via en hyggelig entré med god plass til yttertøy og sko. Herfra er det naturlig flyt videre inn i boligen, med adkomst til både oppholdsrom og privat sone. Videre leder gangen til en separat del av boligen med soverom, bad og et lite kjøkken, noe som gir fleksible bruksmuligheter og en praktisk planløsning.

Stue og spisestue fremstår som romslige og innbydende oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til både sofagruppe og større spisebord, og her skapes en luftig og sosial atmosfære. Fra stuen er det utgang til stor, flott terrasse som forlenger oppholdsrommet ytterligere i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har en sjarmerende utforming og oppleves som både hyggelig og funksjonelt. Innredningen har pene fronter og gode arbeidsflater, samt integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har naturlig frokostplass og gode lysforhold, og egner seg godt både til hverdagsbruk og hyggelige måltider med familie.

I hovedetasjen finner du to soverom av god størrelse. Rommene oppleves lyse og trivelige, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Praktisk bad i hovedetasjen fremstår hyggelig og funksjonelt.

Fra hovedetasjen leder trapp opp til boligens 2. etasje. Her møtes man av en koselig TV-stue, og finner boligens mer private sone. Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med direkte utgang til balkong. Her kan man nyte morgenkaffen med nydelig utsikt mot sjøen – en sjelden og verdifull kvalitet. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

I 2. etasje finner du ytterligere ett soverom, samt et hobbyrom/kontor. Dette gir fleksible bruksmuligheter og passer perfekt for barnefamilier, hjemmekontor eller gjester. Badet i 2. etasje har baderomsplater på vegger, vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med servant, toalett og badekar, og har mekanisk avtrekk.

Kjelleren byr på flere praktiske rom og gode lagringsmuligheter. Her finner du hobbyrom (ikke godkjent for varig opphold), vinkjeller, vaskerom samt flere boder. Etasjen gir verdifull tilleggs plass og fungerer utmerket som lagring, hobby- og bruksareal.























Beliggenhet

Eiendommen ligger nydelig til i Ulvikåsen, innerst i rolig og barnevennlig blindgate. Umiddelbar nærhet til Klopp småbåthavn, strand og badstue. Ulvikåsen er et veldig attraktivt og populært boligområde - nær Husvik og Tolvsrød.

Fra boligen er det kort og trygg vei Husvik barneskole samt sjø og strand. Husvik er mest kjent for sin nærhet til skjærgården. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Det er kun en liten spasertur ned til flotte Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet Jarlsø som har dagligvare, velværesenter samt populær kafé. Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Kort vei til Ringshaugstranden - Ringshaugstranda er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater med mer. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser rett i nærheten. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Det er også nærhet til barnehager samt Tolvsrød med blant annet flere forretninger og spisesteder samt Olsrødsenteret med diverse servicefunksjoner og treningssenteret Level. En søndagsåpen Kiwi butikk finnes på Gauterød. Ellers i området ligger Slagenhallen med et godt innendørstilbud samt Flint som byr på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball med mer.

Området har god offentlig kommunikasjon via buss (langs Husvikveien, Øvre Bogenvei og Narverødveien), med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Hagtornveien 5

Nabolaget Ulviken/Vallø – vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶	Nedre Bogenvei Linje 115	8 min ⚡ 0.6 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min ⚡ 5 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	29 min ⚡

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	11 min ⚡ 1 km
Prestørød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	18 min ⚡ 1.7 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	6 min ⚡ 2.7 km
Prestørød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	15 min ⚡ 1.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	6 min ⚡ 2.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min ⚡ 5.3 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min ⚡ 6.1 km

«Stille og rolig område med lite trafikk. Nær til sjøen og skogen med fine turområder. Nær til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 🚗 1. Egen bil
- 🚲 2. Sykkel

🔔 Støynivået
Lite støynivå 92/100

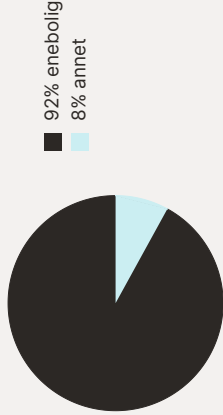
🏡 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

🌸 Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	6 min ⚡ 0.6 km
⚽ Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	12 min ⚡ 1.1 km
🏊 Pro Gym Vallø	20 min ⚡
🏊 PDL Center Tønsberg	19 min ⚡

Boligmasse

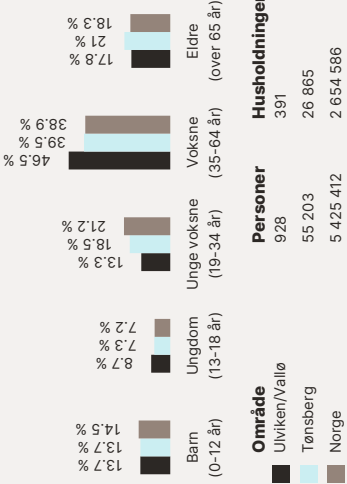


«Stille og rolig. Kort vei til sjøen og byen. Sentralt men landlig.»

Sitat fra en lokalkjent

- 🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100
- 🎓 Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100
- 🏡 Nabolskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling

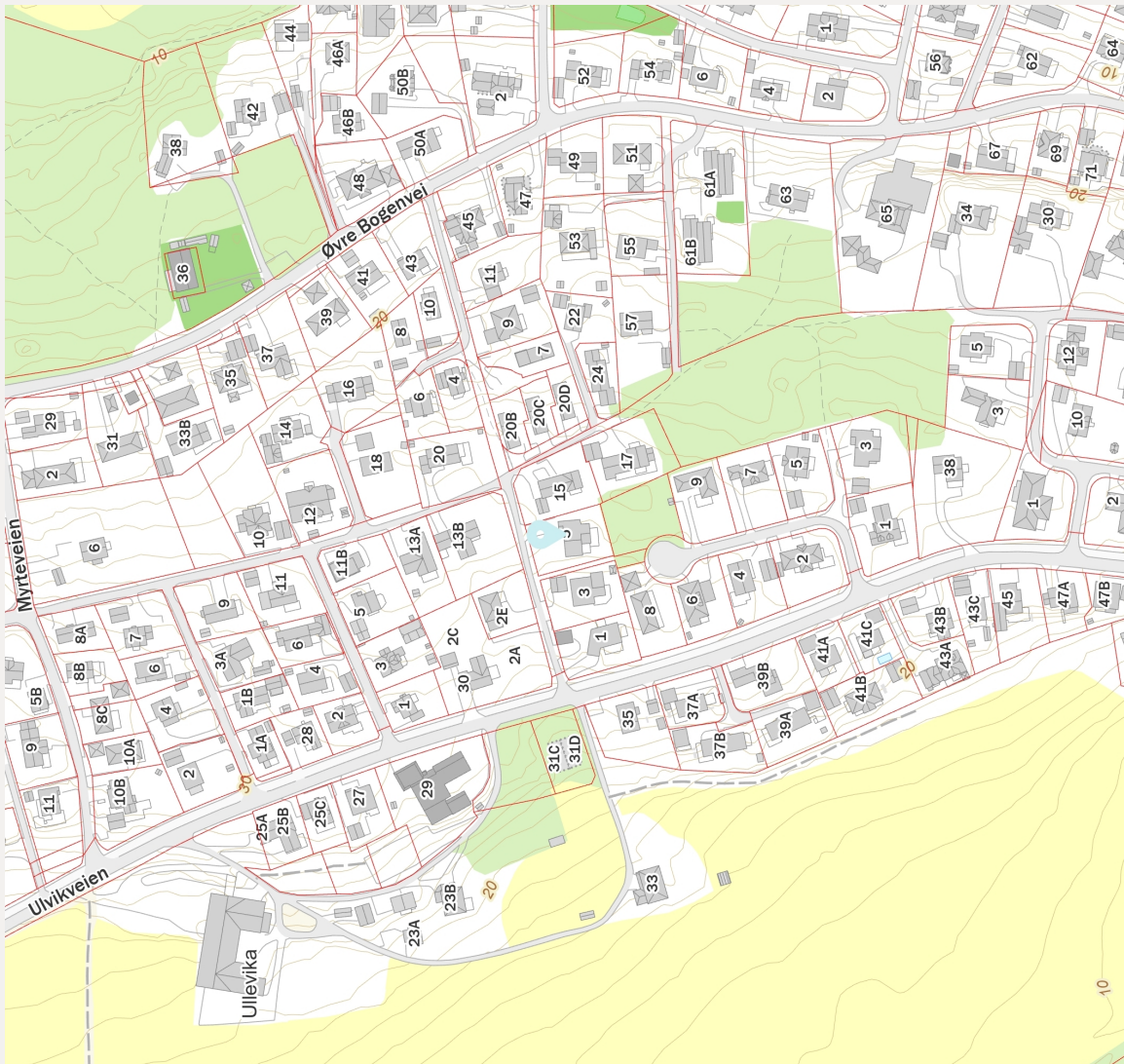


Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min ⚡ 0.3 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	17 min ⚡ 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvstrød PostNord	12 min ⚡ 1.1 km
Meny Tolvstrød	15 min ⚡



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innhold

1. etasje med entré, gang, stue, to kjøkken, to soverom, bad og toalettrom.
2. etasje med gang, loftstue, to soverom, walk-in closet, kontor/gjesterom og bad.

Kjeller med trapperom, kjellerstue, vaskerom og tre boder.

BRA 263,0 m²

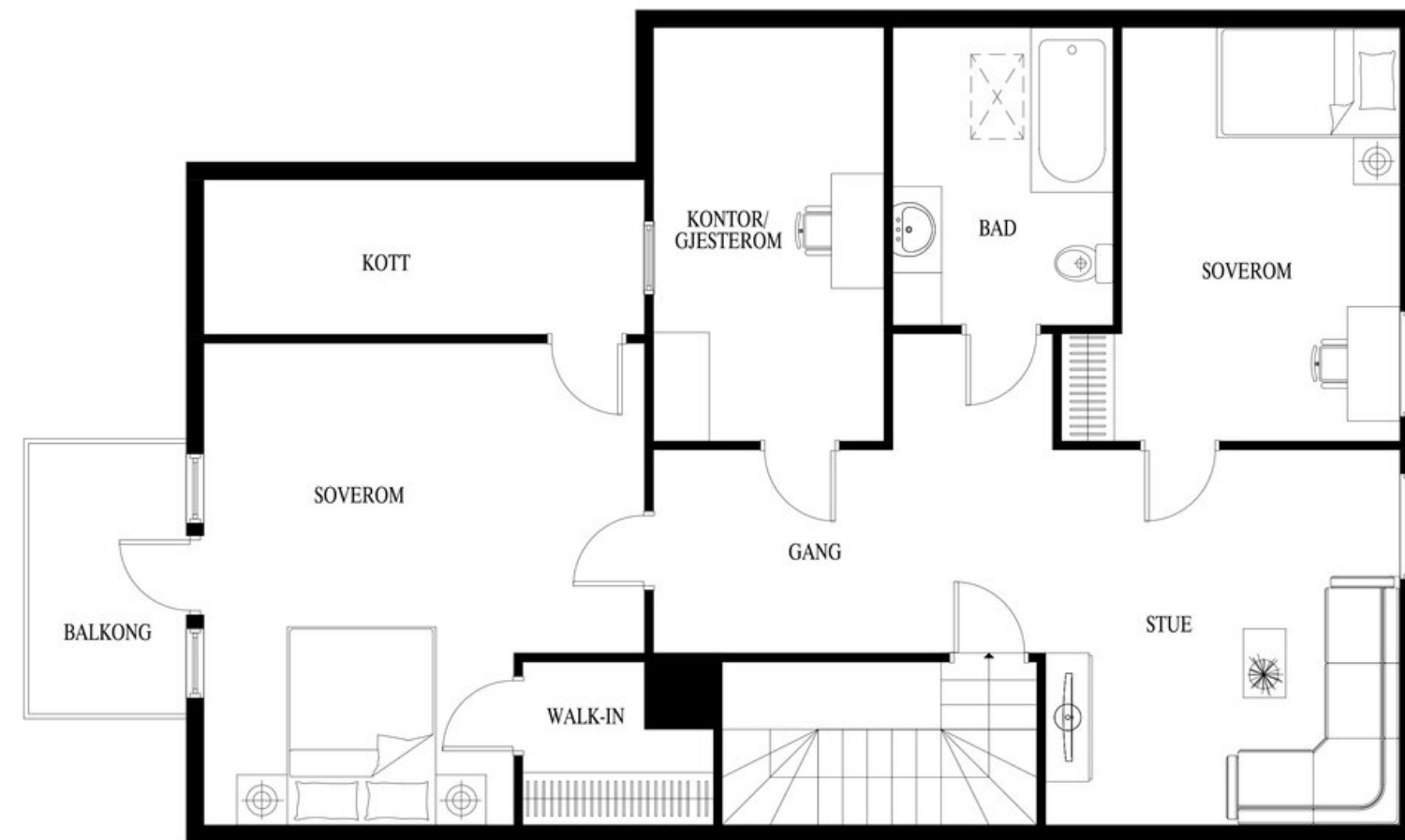
BRA-I 241,0 m²

BRA-E 22,0 m²

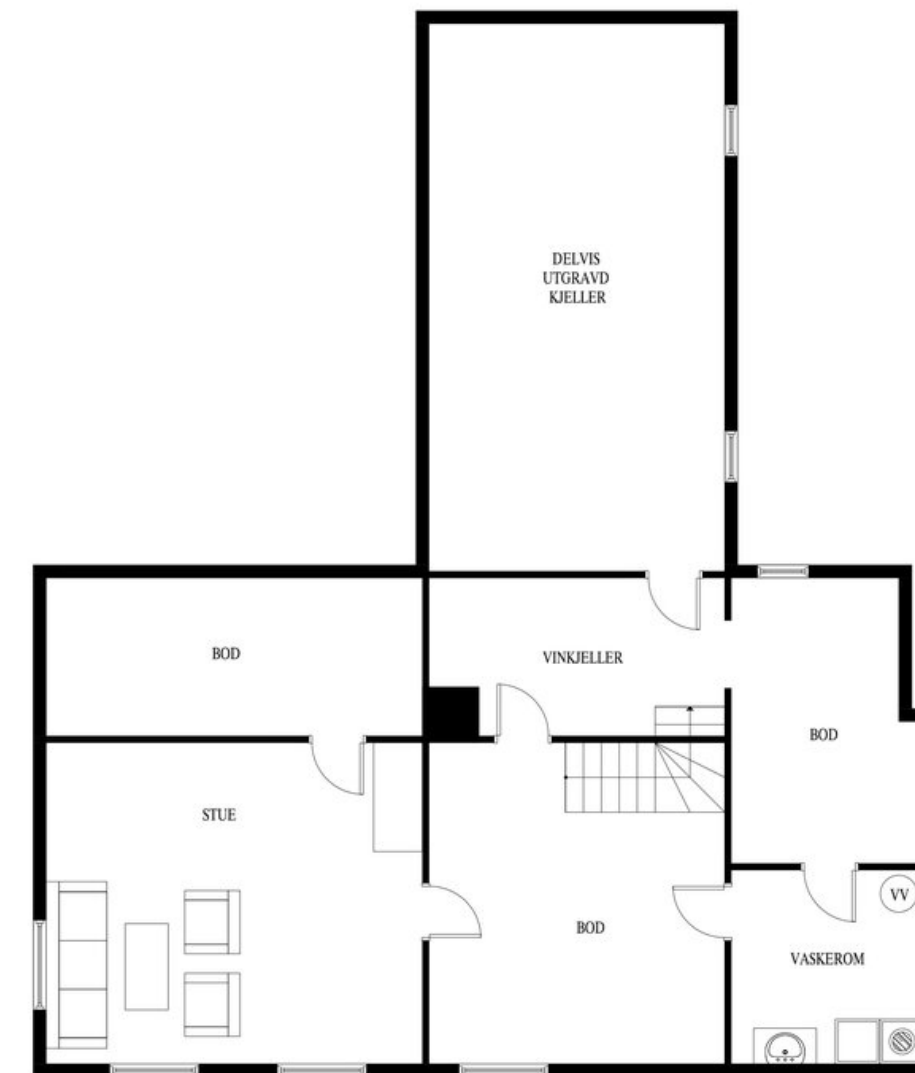
TBA 71,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 263,0 m²

- BRA-i: 241,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 71,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 56 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Trapperom, kjellerstue, vaskerom og 3 boder.

1. etasje:

BRA-i: 118 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, stue, to kjøkken, to soverom, bad og toalettrom. BRA-e: 22 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje. TBA: 65 m².

2. etasje:

BRA-i: 67 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, loftstue, 2 soverom, walk-in closet, kontor/gjesterom og bad. TBA: 6 m². ALH: 11 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 10.12.2025, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kort fortalt

- Innholdsrik og flott enebolig i attraktivt område på Husvik
- Rolig beliggenhet innerst i blindgate
- Kort vei til Klopp småbåthavn, strand og sjø
- Stor terrasse på bakkeplan og balkong med sjøutsikt
- Flere soverom og fleksible romløsninger
- Takstein og undertak fra 2021
- Vinduer og ytterdører fra 2020
- Peis med innsats og gode oppholdsrom
- God lagringsplass i kjeller
- Nær skole, barnehage, kollektivtransport og servicetilbud

Standard

Boligen ønsker deg velkommen via en hyggelig entré med god plass til yttertøy og sko. Herfra er det naturlig flyt videre inn i boligen, med adkomst til både oppholdsrom og privat sone. Videre leder gangen til en separat del av boligen med soverom, bad og et lite kjøkken, noe som gir fleksible bruksmuligheter og en praktisk planløsning.

Stue og spisestue fremstår som romslige og innbydende oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til både sofagruppe og større spisebord, og her skapes en luftig og sosial atmosfære. Fra stuen er det utgang til stor, flott terrasse som forlenger oppholdsrommet ytterligere i sommerhalvåret.

Kjøkkenet har en sjarmerende utforming og oppleves som både hyggelig og funksjonelt. Innredningen har pene fronter og gode arbeidsflater, samt integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet har naturlig frokostplass og gode lysforhold, og egner seg godt både til hverdagsbruk og hyggelige måltider med familie.

I hovedetasjen finner du to soverom av god størrelse. Rommene oppleves lyse og trivelige, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Praktisk bad i hovedetasjen fremstår hyggelig og funksjonelt.

Fra hovedetasjen leder trapp opp til boligens 2. etasje. Her møtes man av en koselig TV-stue, og finner boligens mer private sone. Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med direkte utgang til balkong. Her kan man nyte morgenkaffen med nydelig utsikt mot sjøen – en sjelden og verdifull kvalitet. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

I 2. etasje finner du ytterligere ett soverom, samt et hobbyrom/kontor. Dette gir fleksible bruksmuligheter og passer perfekt for barnefamilier, hjemmekontor eller gjester. Badet i 2. etasje har baderomsplater på vegger, vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med servant, toalett og badekar, og har mekanisk avtrekk.

Kjelleren byr på flere praktiske rom og gode lagringsmuligheter. Her finner du hobbyrom (ikke godkjent for varig opphold), vinkjeller, vaskerom samt flere boder. Etasjen gir verdifull tilleggs plass og fungerer utmerket som lagring, hobby- og bruksareal.

Uteområde

Eiendommen har et svært hyggelig og funksjonelt uteområde med flere naturlige soner. Hovedterrassen på bakkeplan ble oppført i 2021 og byr på gode solforhold og god plass til utemøbler, grill og sosiale soner. Herfra er det direkte adkomst fra stue/spisestue, noe som gir en fin flyt mellom inne- og uterom. Rundt hjørnet fra terrassen kommer du inn i en nydelig og romantisk hagestue, hvor man kan nyte sommerkveldene. Eiendommen kan også by på en nydelig og gjennomført opparbeidet hage, rikt beplantet med frukttrær, blomster, prydbusker og stauder som skaper en frodig og stemningsfull ramme. Foran huset er det anlagt en koselig platting - et perfekt sted for å nyte rolige stunder med lett utsikt mot fjorden. Videre I tillegg har boligen balkong i 2. etasje med nydelig utsikt mot sjøen. Inngangspartiet har skiferbelagt trapp, og fra terrassen er det tretrapp videre ut i hagen. Området oppleves skjermet og barnevennlig, med kort vei til strand, badesvaberg og småbåthavn.

Adkomst

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

Byggemåte

Enebolig i god stand både utvendig og innvendig. Takstein og undertak fra 2021. Det er vinduer med 2 lags glass. Den ene terrassedøren er noe utett. Innvendige overflater er hele og pene, gulvene er litt skjeve. Trappen til kjelleren mangler rekkverk. Badet i 1. etasje er eldre og må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det samme gjelder vaskerommet i kjelleren. Toalettrommet mangler mekanisk avtrekk. Boligen har eldre vann- og avløpsrør.

Utvendig

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stål takrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på soverom oppe er fra 2020. Bygningen har malt balkongdør og hoveddør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Hoveddøren og skyvebalkongdøren med 3 lags glass er ny i 2020. Det er terrasser på bakkenivå og balkong i 2. etasje. Hoved terrassen ny i 2021 Skifer belagt trapp til inngang og tretrapp fra terrasse.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peisovn fra ca. 2014 Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. krypkjelleren har noe synlig fjell og vannsig som rennet til oppgruset grunn. Boligen har malt tretrapp. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte døre, formpressede dører og noen hjemmelagede dører i kjelleren.

Våtrom

Bad 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.

Bad 2. etasje. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Vaskerom. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kaffemaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Deler av huset står på fjell. Dreneringen er fra 2007. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Lett skrånende terreng.

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Bad, vaskerom eller toalettrom: Varmekabler i gulv, spotter i tak og stikkontakt, utført av faglært ved ABC elektro i 2015.
- Bad, vaskerom eller toalettrom: Støpt av gulvet, utført av faglært ved murer Håkon Kværnsmyr i 2015.
- Bad, vaskerom eller toalettrom: Huseier har montert baderomsplater fra BerryAlloc etter gjennomført moteringskurs hos Maxbo llebrekke. Utført i 2015.
- Bad, vaskerom eller toalettrom: Byttet blandebatteri og toalett på samme sted som det forrige baderomsinnredning og badekar og toalett. Fikk butikkveiledning av Henriksen Rørleggerbedrift i forkant. Utført av ufaglært i 2015.
- Bad, vaskerom eller toalettrom: Sveising av vinylbelegg på baderomsgulvet. Utført av faglært ved Ivar Romøren Maler- og Byggtapetserfirma AS i 2015.

- Bad, vaskerom eller toalettrom: Satt inn et dusjkabinett - brukte de samme koplingene som sto der med forlengelsesslanger. Utført av ufaglært i 2017.
- Ved påbygg av huset og bytting av takstein i 2020/2021, så ble det oppdaget lekkasje fra pipe og inn på kaldloft like ved. Blikkenslager og taktekker ved Top Tak AS utbedret feilen ved ny undertetting av pipe for å sikre god fuktsperre og forhindre vanninntrengning. Det ble samtidig gjennomført tetting rundt takvinduet for sikre tilfredsstillende vær og vindtetthet, samt for å beskytte konstruksjonen mot ev. fuktbelastning.
- Arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Byttet vinduer og terrassedør satt inn takvindu med huseier som hjelpemann. Utført av faglært ved Tømrer Jan Andersson i 2014.
- Arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Oppføring av påbygg på hus etter innsende godkjente tegninger til Tønsberg kommune. Utført av faglært ved Bygg og Bad Steinar Haugan i 2020.
- Arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Satt inn nye vinduer i kjeller etter samme mål som de gamle. Utført av ufaglært i 2020.
- Arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Bytte av takstein med huseier som hjelpemann. Utført av faglært ved Tømrer Jan Anderson i 2021.
- Arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Bygget ny terrasse på sydsiden av huset etter innsendte tegninger til kommune. Utført av ufaglært i 2021.
- Arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Snekker satte inn ny ytterdør i samme periode som de holdt på med arbeidet med tilbygget. Utført av faglært ved Bygg og Bad Steinar Haugan i 2020.

- Forrige huseier informerte oss ved overtagelse om at det det var gjort noe dreneringsarbeid rundt huset i forbindelse med oppgraving og fjerning av parafintank. Usikker på når dette er gjort.
- Bytting av sikringsskap og nye el-kurser til kjøkken og kontaktpunkter i kjeller. Utført av faglært ved ABC elektro AS i 2016.
- Nye kurser og flere kontaktpunkter i boligen. Utført av faglært ved ABC elektro AS i 2017.
- Lagt varmemfolie i gulv på kjøkken og stue. Utført av faglært ved ABC elektro AS i 2020.
- Nye el-punkter nybygg. Utført av faglært ved Norges Elektro AS i 2021.
- Flyttet strømmåler til nytt TKS-sikringsskap ute med oppgradering av hovedsikringen til 3fas 50A. Ny 32A kurs til el-billader i garasje og montering av ladestasjon. Utført av faglært ved ABC elektro AS i 2025.
- Lagt opp til vann og avløp på ekstrakjøkken, opplegg til vaskemaskin på bad 1 etasje. Utført av faglært ved Bygg og Bad Steinar Haugan i 2017.
- Det har vært parafintank tidligere som er gravd opp og fjernet før vi tok over huset i 2009.
- Satte inn vifter på badet 2. etasje til ventilasjonssystemet. Utført av faglært ved ABC elektro AS i 2015.
- Satte inn vifter på badet 1. etasje til ventilasjonssystemet. Utført av faglært ved ABC elektro AS i 2020.
- Liten sprekk i garasjegulv og nede i kjellergangen – uendret siden vi flyttet inn i 2009. Vi har ikke gjort noe med det. Konferert med bygningskyndig som "normalt".

- Det har blitt satt Nordpeis-innsats i tidligere åpen peis i 2013. Arbeidet er utført av Vestfold peis og pipe. Dette er det dokumentasjon på.
- Det er lagt opp og installert til fibernett til hus av 2 selskaper. Både av Telenor og Altibox.
- Hovedstrømkabel til boligene i området ble lagt i bakken av Lede i istedenfor luftlinje, husker ikke når – mener det var i 2019.
- Det er en kosmetisk sprekk på høyre side av induksjontoppen på kjøkkenet. Den påvirker ikke funksjonen på noen måte.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 09.01.2026.

Tomt

Denne tomten er festet – 995,00 kvm.

Festet tomt

Bortfester: Elisabeth Granøe

Festeavgift pr. år: 4 728,- (faktureres i august)

Fstekontraktsdato: 10.08.1966

Fstekontrakt start dato: 10.08.1966

Fstekontrakt utløpsdato: 10.08.2065

Festeavgiften reguleres hvert 7. år, etter KPI. Neste regulering er i 2029. Bortfester opplyser at tomten kan innløses for 40% av tomtens verdi.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften, i utgangspunktet, blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 0809.1969 og ferdigattest for tilbygg til stue og soverom, datert 06.12.2021. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Garasje med tilbygg til eksisterende enebolig 1968
- Påbygg/takoppløft enebolig 1983
- Terrasse 2023 – meldt inn som unntatt fra søknadsplikt

Hobbyrom i kjeller er i dag innredet som kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om det aktuelle rommet oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke rommet som kjellerstue.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for bolig, men det er avvik fra disse. Et av soverommene i første etasje er i dag innredet som kjøkken. Vaskerom i originale tegninger er fjernet og gjort om til garderobe. Planløsning i 2. etasje er endret. Et av soverommene er gjort om til stue, og det er opprettet bad. Videre ligger det tegning for tilbygg fra 2020. Her ble det opprettet nytt soverom i 2. etasje, med utgang til balkong. I tillegg ble stuen utvidet. Kontor/gjesterom i 2. etasje er ikke godkjent for varig opphold. Ansvar og risiko for evt søknad overføres kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen varmes hovedsakelig opp med elektrisitet og vedfyring. Det er mursteinspipe med peis og innsats i stue, noe som gir god varme og en lun atmosfære på kjølige dager. Bad i 2. etasje har elektriske varmekabler. Varmtvann leveres fra ca. 300 liters varmtvannsbereder.

Energikarakter: G – Oransje

Energiforbruk foregående år var 26 290 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 01.09.2022. Siste feiebesøk ble utført 18.09.2023. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

- Skorstein: Lecatopp er feilmontert. Det mangler feieluke i teglskorstein rett under overgangen til Lecatopp og skjøten er ikke synlig.
- Peisinnsats i 1. etasje: Ildsted bør feies, dette for å sikre at ildstedet ikke går tett, for å bedre fyringsøkonomien samt at dette vil bidra til å redusere partikkelutslippet. Påse at det er tilstrekkelig med forbrenningsluft til ildstedet i oppstillingsrommet.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 10 200 000,-

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

255 000,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

10 475 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 18 761,- for 2025. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt beløp gjelder for 2025 og at dette kan øke i 2026.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 580 721,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 322 882,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med politenr. 71253937.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse – nåværende samt ras- og skredfare.

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompenginnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei (det foreligger ingen tinglyst avtale vedr. bruk av Hagtornveien som adkomstvei). Det må påregnes kostnader i forbindelse med brøyting/vedlikehold. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Fstekontrakt/bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 20.08.1966, dagboknr. 503231, gjelder: Til sikkerhet for avgiftens rette innbetaling har grunneieren 1. prioritets pant i de til enhver tid på tomten stående eller oppførende bygninger, samt i tilfelle brann i dissasuransesum. Grunneieren er dog villig til å vike prioritet for grunnleien for et 1. prioritets lån inntil 60 % av lånetaksten. Ved salg av påstående bygninger på tomten har festeren rett til å overdra festeretten til hvem som helst. Fester skal selv bekoste ev. utgifter til vei, vann og kloakk.

Tomtens innhegning påhviler i sin helhet festeren.

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap og stor fryser, taklampe, teppe i gang og stort skap i kjeller, kabeltrommelbord, stoler, vinreoler, lampe over bord, teppe, kiste og stor veggklokke i vinkjeller, lysarmatur i tak, benk og reoler i verksted, Taklampe i soveromsgang i 1. etasje, taklampe på lite kjøkken i 1. etasje, taklampe og vegglamper på soverom i 2. etasje, skap på kontor/gjesterom i 2. etasje, taklampe, garderobestang og hyller i kleskott/garderobe, taklampe i yttergang/garderobe, reol og el-billader i garasje samt stiger, trillebår og hvis ønskelig liten snøfreser og gressklipper.

Hvis ønskelig kan selger sette igjen vaskemaskin, oppvaskmaskin og komfyr på lite kjøkken i 1. etasje mot et pristillegg.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Frittstående kombiskap på lite kjøkken i 1. etasje.

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm.

Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

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

Eier
Eier er Steinar Hamlet Nielsen og Ann-Elin Trulsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Hagtornveien 5.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 141, bnr. 145 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28251012.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 70 000 inkl. mva)

Oppgjørshonorar: 7 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring: 3 750,00
Markedspakke standard: 20 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektronisk tinglysningsgebyr /Spørregebyr grunnbok: 897,00
Tilretteleggelse: 19 900,00

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

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

Ansvarlig megler er Henrik Aleksander Berg / +47 45 95 50 00 / hab@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato
16.01.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Hagtornveien 5, 3152 TOLVSØD

08 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hagtornveien 5	Hagtornveien 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2009

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 71253937

Informasjon om selger

Selger

Nielsen, Steinar Hamlet

Selger

Trulsen, Ann-Elin

Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
elektro

2.1.2 Årstall
2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler i gulv, spotter i tak og stikkontakt

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sløpt av gulvet

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murer Håkon Kværnmyr

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Våtromsplater

2.3.2 Årstall
2015

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 2

Husier har montert badromsplater Berry/Alloc etter gjennomført monteringskurs hos Masbo Liebekke

2.4.1 Navn på arbeid
Byttet blandedbatterier og toalett

2.4.2 Årstall
2015

2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet blandedbatteri og toalett på samme sted som det forrige baderoms innredning og badekar og toalett. Fikk butikkveiledning av Henriksen anleggsbedrift i forkant.

2.5.1 Navn på arbeid
Gulvlegging

2.5.2 Årstall
2015

2.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sveising av Vinylbelegg på badromsgulvet

2.5.5 Hvilket firma utførte jobben?

IVAR ROMØREN MALER- OG BYGGTAPETSERFIRMA AS

2.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.6.1 Navn på arbeid

Baderomsplater og dusjkabinett

2.6.2 Årstall
2017

2.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.6.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn et dusjkabinett brukte de samme koplingene som sto der med forlengelseslanger.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved påbygg av huset og bytting av takstein i 2020/2021, så ble det oppdaget lekkasje fra pipe og inn på kaldloft like ved. Blikkenslager og tak-sekker ved Top Tak AS utbedret feilen ved ny under-setting av pipe for å sikre god fuktspere og forhindre vanninntrengning. Det ble samtidig gjennomført tetting rundt takvinduet for sikre tilfredsstillende vær og vindtetthet, samt for å beskytte konstruksjonen mot evt fuktbelastning.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Side 3

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer og terrassedør satt inn takvindu med husier som hjelpemann

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tønner Jan Anderson

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Tilbygg

4.2.2 Årstall
2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppføring av påbygg på hus etter innsende godkjente tegninger til Tønsberg kommune.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg og Bad Steinar Haugen

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Bytte kjellervinduer

4.3.2 Årstall
2020

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn nye vinduer i kjeller etter samme mål som de gamle.

4.4.1 Navn på arbeid

Byttet takstein med nye lekter og takpapp

4.4.2 Årstall
2021

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av takstein med husier som hjelpemann

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tønner Jan Anderson

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 4



☐ Ja☒ Nei

4.5.1 Navn på arbeid

Ny terrasse

4.5.2 Årstall

2021

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

4.5.7 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget ny terrasse på sydsiden av huset etter innsendte tegninger til kommune.

4.6.1 Navn på arbeid

Ny ytterdør

4.6.2 Årstall

2020

4.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Snøkker satte inn ny ytterdør i samme periode som de holdt på med arbeidet med tilbygget.

4.6.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg og Bad Steinar Haugan

4.6.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

dreneringsarbeid

8.1.2 Årstall

2007

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av uaglærte



Førrige husier informerte oss ved overtagelse om at det var gjort noe dreneringsarbeid rundt huset i forbindelse med oppgraving og fjerning av parafintank. Usikker på når dette er gjort.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Bytting av sikringskap og nye el-kurser til kjøkken og kontaktpunter i kjeller.

10.1.2 Årstall

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytting av sikringskap og nye el-kurser til kjøkken og kontaktpunkter i kjeller.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nye kurser i boligen

10.2.2 Årstall

2017

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye kurser og flere kontaktpunkter i boligen.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC elektro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Varmefolie i gulv stue og kjøkken

10.3.2 Årstall

2020

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt varmemefolie i gulv på kjøkken og stue



10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC elektro AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.4.1 Navn på arbeid

el arbeid tilbygg

10.4.2 Årstall

2021

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye el punkter nybygg

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norges Elektro AS

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.5.1 Navn på arbeid

Oppgradering sikringskap og elbil-lader

10.5.2 Årstall

2025

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Flyttet strømmåler til nytt TKS sikringskap ute med oppgradering av hovedsikringen til 3fas 50A. Ny 32A kuss til elbil lader i garasje og montering av ladestasjon.

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC elektro AS

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall



2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp til vann og avløp på ekstra kjøkken, opplegg til vaskemaskin på bad 1 etc.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg og Bad Steinar Haugan

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/vanert eller fylt igjen?

Det har vært parafintank tidligere som er gravd opp og fjernet før vi tok over huset i 2009

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

vifte på bad 2 etc

16.1.2 Årstall

2015

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satte inn vifter på badet 2 etg til ventilasjonssystemet

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABC elektro AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nym arbeid

16.2.2 Årstall

2020

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært



16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satte inn vifter på badet i etg til ventilasjonssystemet

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

ABC elektro AS

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekk i garasjegulv og ned i kjellergangen uendret siden vi flyttet inn i 2009 vi har ikke gjort noe med det. Konferert med bygningskyndig som "normal"

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det har blitt satt Nordpeis inn i tidligere åpen peis i 2013 Arbeidet er utført av Vestfold peis og pipe. Dette er det dokumentasjon på.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger bruksstillatelse eller ferdigattest for søknadspåklagte tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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



☒ Ja ☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Påbygg av boligen

25.1.2

Årstall

2020

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppføring av påbygg på hus etter innsende godkjente tegninger til Tønsberg kommune.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bygg og Bad Steinar Haugan

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspåklagte

25

Selges eiendommen med utleide som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er lagt opp og installert til fibernet til hus av 2 selskaper. Blåde av Telenor og Altibox.

Hoved strømkabel til boligene i området ble lagt i bakken av Lede i istedenfor luftlinje, husker ikke når mener det var i 2019

Det er en kosmetisk sprekk på høyre side av induksjon-toppen på kjøkkenet. Den påvirker ikke funksjonen på noen måte.

Side 10

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95593198

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Name

Date

Nielsen, Steinar Hamlet

2026-01-08

Trulsen, Ann-Elin

2026-01-08

Identification

Identification

bankID Nielsen, Steinar Hamlet

bankID Trulsen, Ann-Elin

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

Side 11

52

53

Norsk takst

Tilstandsrapport

Hagtornveien 5, 3152 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 141, bnr. 145



Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-I: 241 m²

Befaringsdato: 10.12.2025 Rapportdato: 09.01.2026 Oppdragsnr.: 22008-1328 Referansenummer: WT7503

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hagtornveien 5, 3152 TOLVSRØD
Gnr 141 - Bnr 145
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 3 av 21

Hagtornveien 5, 3152 TOLVSRØD
Gnr 141 - Bnr 145
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE 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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 4 av 21



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i god stand både utvendig og innvendig. Takstein og undertak fra 2021. Det er vinduer med 2 lags glass. Den ene terrassedøren er noe utett. Innvendige overflater er hele og pene, gulvene er litt skjeve. Trappen til kjelleren mangler rekkverk. Badet i 1. etasje er eldre og må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Det samme gjelder vaskerommet i kjelleren. Toalettrommet mangler mekanisk avtrekk. Boligen har eldre vann og avløpsrør.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stål takrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på soverom oppe er fra 2020.
Bygningen har malt balkongdør og hoveddør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Hoveddøren og skyvebalkongdøren med 3 lags glass er ny i 2020.
Det er terrasser på bakkenivå og balkong i 2. etasje. Hoved terrassen ny i 2021
Skifer belagt trapp til inngang og tretrapp fra terrasse

INNVEINDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulf av parkett,laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peisovn fra ca. 2014
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
krypkjelleren har noe synlig fjell og vannsig som rennet til oppgruset grunn.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte døre, formpressede dører og noen hjemmelagede dører i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterseken er 60.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kaffemaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.
Røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Deler av huset står på fjell.
Dreneringen er fra 2007.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Lett skrånende terreng

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

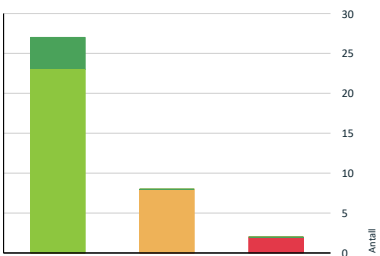
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Et av soverommene i første etasje er i dag innredet som kjøkken. Vaskerom i originale tegninger er fjernet og gjort om til garderobe. Planløsning i 2. etasje er endret. Et av soverommene er gjort om til stue, og det er opprettet bad. Videre ligger det tegning for tilbygg fra 2020. Her ble det opprettet nytt soverom i 2. etasje, med utgang til balkong. I tillegg ble stuen utvidet. Kontor/gjesterom i 2. etasje er ikke godkjent for varig opphold. Ansvar og risiko for evt søknad overføres kjøper.



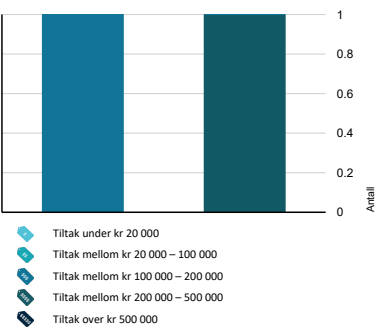
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10.3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

❗ Utvendig > Dører [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1969

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10.1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

10.2 Nedløp og beslag

Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

10.1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

10.1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

10.1 Vinduer

Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 8 av 21

Hagtornveien 5, 3152 TOLVSRØD Gnr 141 - Bnr 145 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på soverom oppe er fra 2020.		
Årstall: 2014	Kilde: Eier	
1 TO 2 Dører		
Bygningen har malt balkongdør og hoveddør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Hoveddøren og skyvebalkongdøren med 3 lags glass er ny i 2020.		
Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Terrassedøren i leiligheten er noe utett og trekker litt.		
Konsekvens/tiltak Dører må justeres.		
1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Det er terrasser på bakkenivå og balkong i 2. etasje. Hoved terrassen ny i 2021		
1 TO 1 Utvendige trapper		
Skifer belagt trapp til inngang og tretrapp fra terrasse		
INNVENDIG		
1 TO 1 Overflater		
Innvendig er det gulv av parkett,laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.		
1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Etasjeskiller er av trebjelkelag.		
Vurdering av avvik: - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.		
Konsekvens/tiltak For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.		
1 TO 1 Pipe og ildsted		
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peisovn fra ca. 2014		
1 TO 1 Rom Under Terreng		
<i>Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'</i>		
Oppdragsnr.: 22008-1328	Befaringsdato: 10.12.2025	Side: 9 av 21

Hagtornveien 5, 3152 TOLVSRØD Gnr 141 - Bnr 145 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.		
1 TO 1 Kryp kjeller		
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. krypkjelleren har noe synlig fjell og vannsig som rennet til oppgruset grunn.		
1 TO 1 Innvendige trapper		
Boligen har malt tretrapp.		
1 TO 1 Innvendige dører		
Innvendig har boligen malte glatte døre, formpressede dører og noen hjemmelagede dører i kjelleren.		
VÅTROM		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 3 Generell		
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.		
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.		
Konsekvens/tiltak - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. - Andre tiltak:		
Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.		
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.		
2. ETASJE > BAD		
Generell		
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.		
Årstall: 2015	Kilde: Eier	
2. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Overflater vegger og himling		
Oppdragsnr.: 22008-1328	Befaringsdato: 10.12.2025	Side: 10 av 21

Hagtornveien 5, 3152 TOLVSRØD Gnr 141 - Bnr 145 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 2 Overflater Gulv		
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.		
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har lite eller nesten intet fall. sluk under badekar.		
Konsekvens/tiltak Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.		
Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.		
Konsekvens/tiltak Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Ventilasjon		
Det er mekanisk avtrekk.		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.		
KJELLER > VASKEROM		
1 TO 3 Generell		
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.		
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.		
Oppdragsnr.: 22008-1328	Befaringsdato: 10.12.2025	Side: 11 av 21

Hagtornveien 5, 3152 TOLVSRØD Gnr 141 - Bnr 145 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Konsekvens/tiltak Andre tiltak:		
Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.		
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000		
KJELLER > VASKEROM		
1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.		
KJØKKEN		
1. ETASJE > KJØKKEN		
1 TO 1 Overflater og innredning		
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.		
1. ETASJE > KJØKKEN		
1 TO 1 Avtrekk		
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.		
1. ETASJE > KJØKKEN 2		
1 TO 1 Overflater og innredning		
Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kaffemaskin.		
1. ETASJE > KJØKKEN 2		
1 TO 1 Avtrekk		
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.		
SPESIALROM		
1. ETASJE > TOALETTRROM		
1 TO 2 Overflater og konstruksjon		
Toalettrom		
Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.		
Konsekvens/tiltak Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
Oppdragsnr.: 22008-1328	Befaringsdato: 10.12.2025	Side: 12 av 21

Tilstandsrapport

10.2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

10.1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

10.1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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?

Tilstandsrapport

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Deler av huset står på fjell.

10.1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

10.5 Terrengforhold

Lett skrånende terreng

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

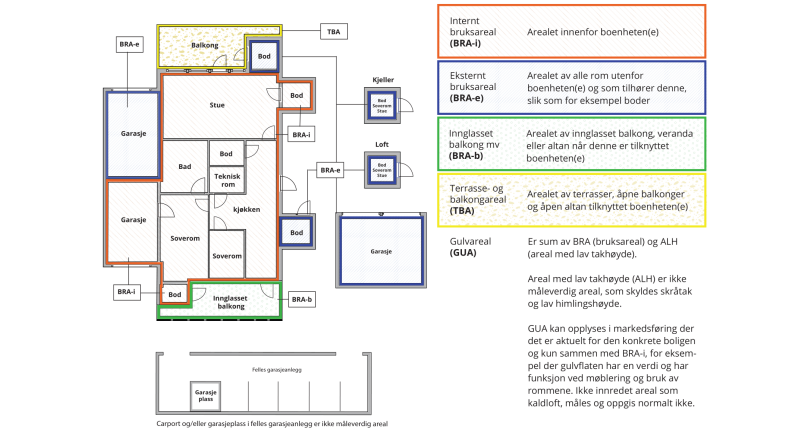
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være opplyst. 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

Enebolig							
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	118	22		140	65		140
2. Etasje	67			67	6	11	78
Kjeller	56			56			56
SUM	241	22			71	11	274
SUM BRA	263						

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, toalettrom, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, entré, stue, kjøkken 2		
2. Etasje	Gang, loftstue, soverom, bad, soverom 2, kontor / gjesterom, walk-in closet		
Kjeller	Trapperom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue		

Kommentar
Eksternt bruksareal BRA-e er: Garasje

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Et av soverommene i første etasje er i dag innredet som kjøkken. Vaskerom i originale tegninger er fjernet og gjort om til garderobe. Planløsning i 2. etasje er endret. Et av soverommene er gjort om til stue, og det er opprettet bad. Videre ligger det tegning for tilbygg fra 2020. Her ble det opprettet nytt soverom i 2. etasje, med utgang til balkong. I tillegg ble stuen utvidet. Kontor/gjesterom i 2. etasje er ikke godkjent for varig opphold. Ansvar og risiko for evt søknad overføres kjøper.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Byttet tak i 2021

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	193	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Steinar Hamlet Nielsen	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	141	145		0	995.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Hagtornveien 5						
Hjemmelshaver	Trulsen Ann-Elin, Granøe Elisabeth, Nielsen						
	Steinar Hamlet						

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet	Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde
Adkomstvei	Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering	Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten	Eiendommen ligger i lett skrånende terreng med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.12.2025		Gjennomgått	11	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	
2	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER	
- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: i) Tilstandsgrad 0, TG0:Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. ii) Tilstandsgrad 1, TG1:Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iii) Tilstandsgrad 2, TG2:Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag. iv) Tilstandsgrad 3, TG3:Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v) Tilstandsgrad TGIU:Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. - Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.	ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleitasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. - Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelse.
TILLEGGSUNDERSØKELSER	
Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.	
BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: - Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.	

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

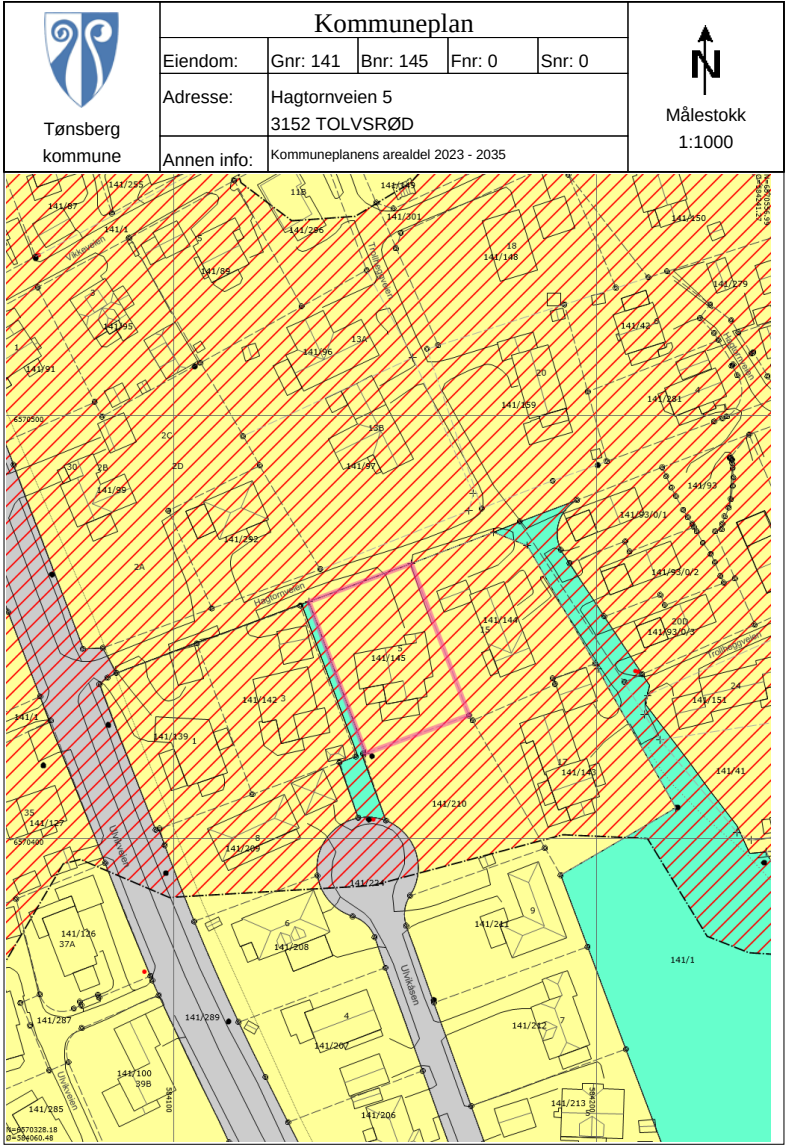
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

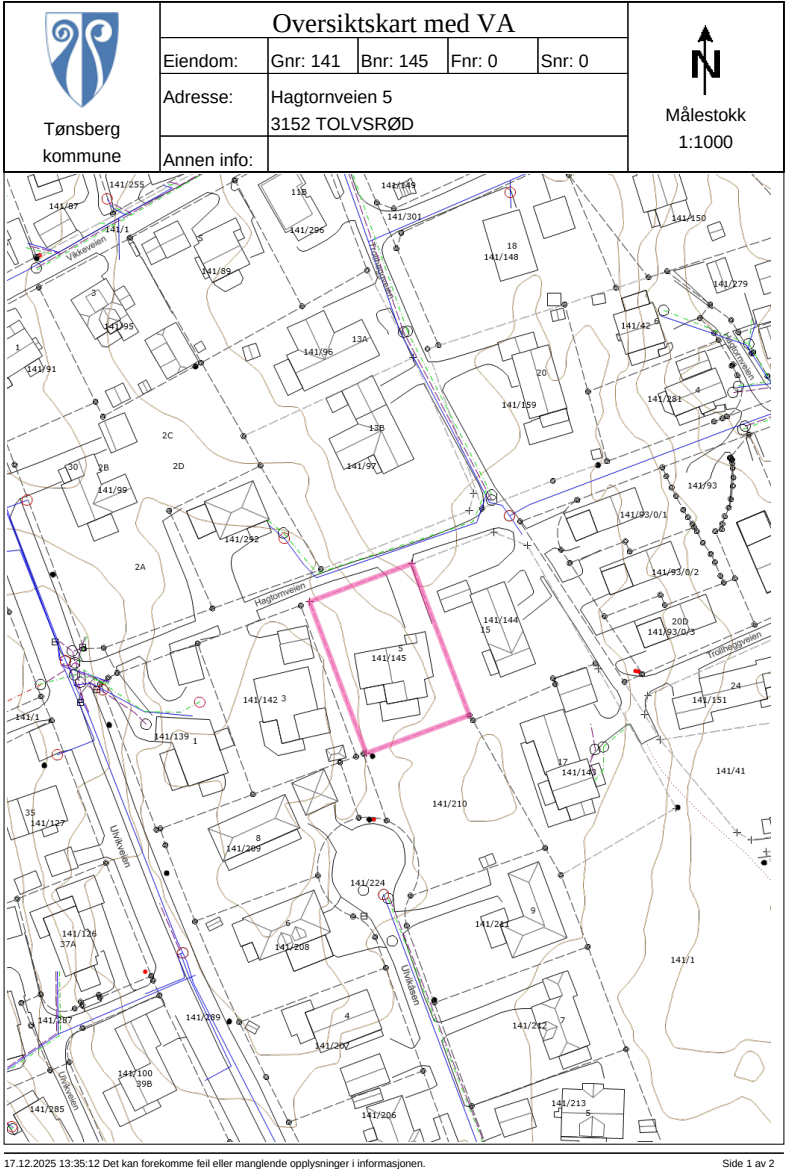
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/477503>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrreden ved taksering av bolig eller frittdisus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsslinje	Fasadeliv	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Gang-/sykkelveg - På bakken	Grense for arealformål	Grense for faresoner
- Nåværende	Boligbebyggelse - Nåværende	Veg - Nåværende
Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Høydekurve



Stempel kr.100,- 20/8-66 av
Jarlsberg sorenskriverembete

Dagbok nr. 3231
Jarlsberg sorenskriverembete
20 AUG. 1966

Festekontrakt.

Undertegnede Harry Grange, f. 24/4-1927, som grunneier, og Kåre Fredrik Jonsson, f. 7/10-1923, som leier, har d.d. inngått sådan leiekontrakt:

Harry Grange bortfester herved til Kåre Fredrik Jonsson en parsell, (byggetomt) gnr. 141, bnr. 145 av sk.m. 0,02 i Sem, areal iflg. målebrev, 994m² på følgende betingelser:

Festetiden er 99 - niogtitiår - regnet fra 10/8-1966.

I årlig avgift betaler leieren kr. 398,- (trehundreogtiti-åttekroner). Avgiften betales forskuddsvis til grunneieren eller hans fullmektig en gang pr. år, første gang den 10/8-1966, fra hvilken dato leieforholdet begynner.

Avgiften blir å regulere hvert 7. år, etter levekostnadsindeksen.

Til sikkerhet for avgiftens rette innbetaling har grunneieren l. prioritets pant i de til enhver tid på tomten stående eller oppførtes bygninger, samt i tilfelle brann i disses assuresesum.

Grunneieren er dog villig til å vike prioritet for grunneieren for et l. prioritets lån inntil 60% av lånetaksten for den eiendom som blir oppført på tomten.

Hvis den årlige festeavgift ikke blir betalt innen 6 - seks - måneder etter forfalltid, har grunneieren rett til å innkreve festeavgiften ved rettslig inndrivelse.

Ved salg av påstående bygninger på tomten har festeren rett til å overdra festeretten til hvemsomhelst.

Festeren bekoster selv utgifter til vei, vann og kloakk, samt fremtidig vedlikehold av disse ting.

Parsellens innhegning, (oppføring og vedlikehold av forsvartlig gjerde,) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

Festet medfører ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren.

Samtlige omkostninger ved overdragelsen, nemlig stempel og tingl. av festekontrakten, samt målebrev, bæres i sin helhet av festeren.

Denne kontrakt er utsendt i to likelydende eksemplarer, hvorav grunneier og leier erholder et eksemplar hver.

Tønsberg, den 10. august 1966.

Som grunneier:

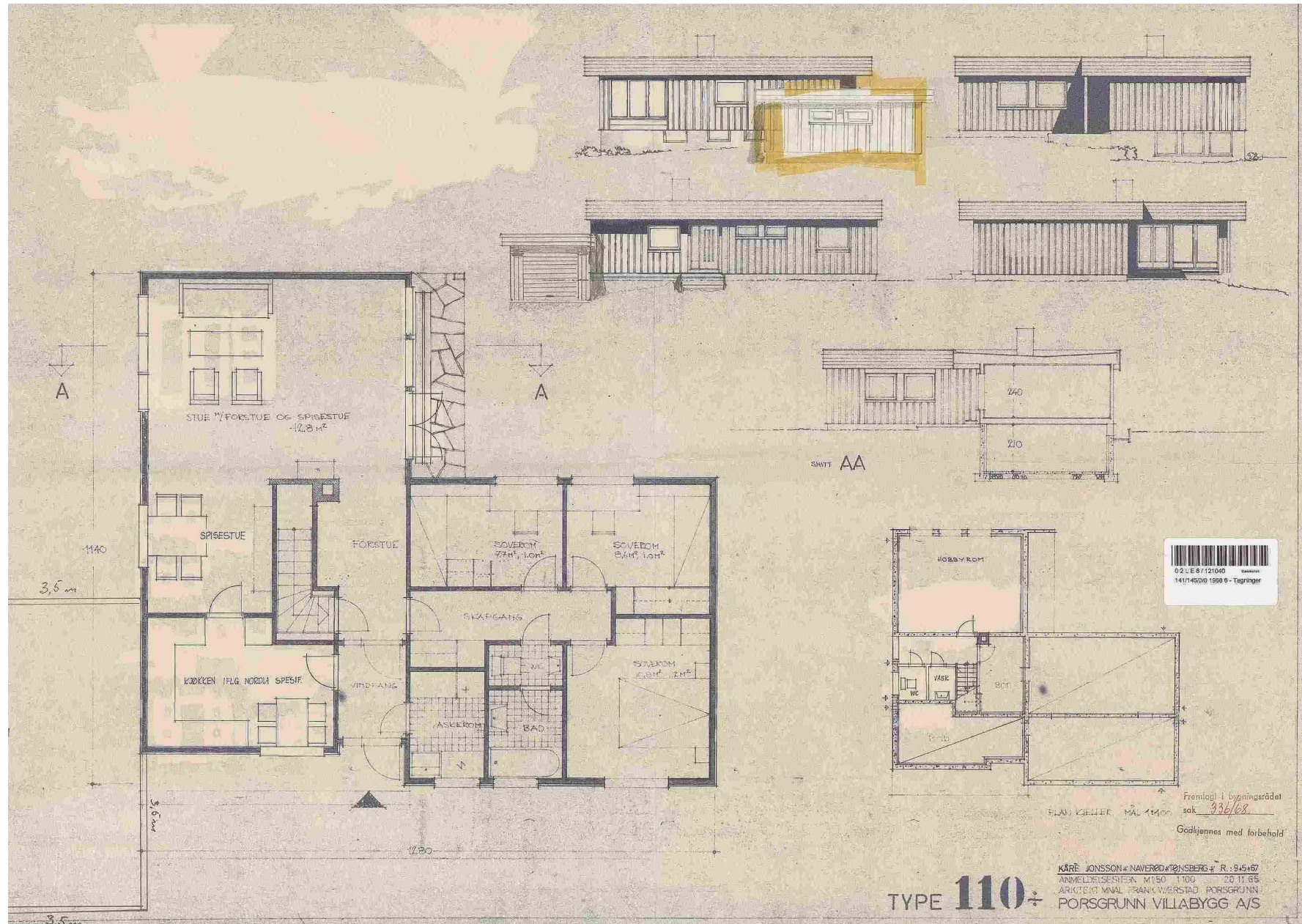
Som leier:

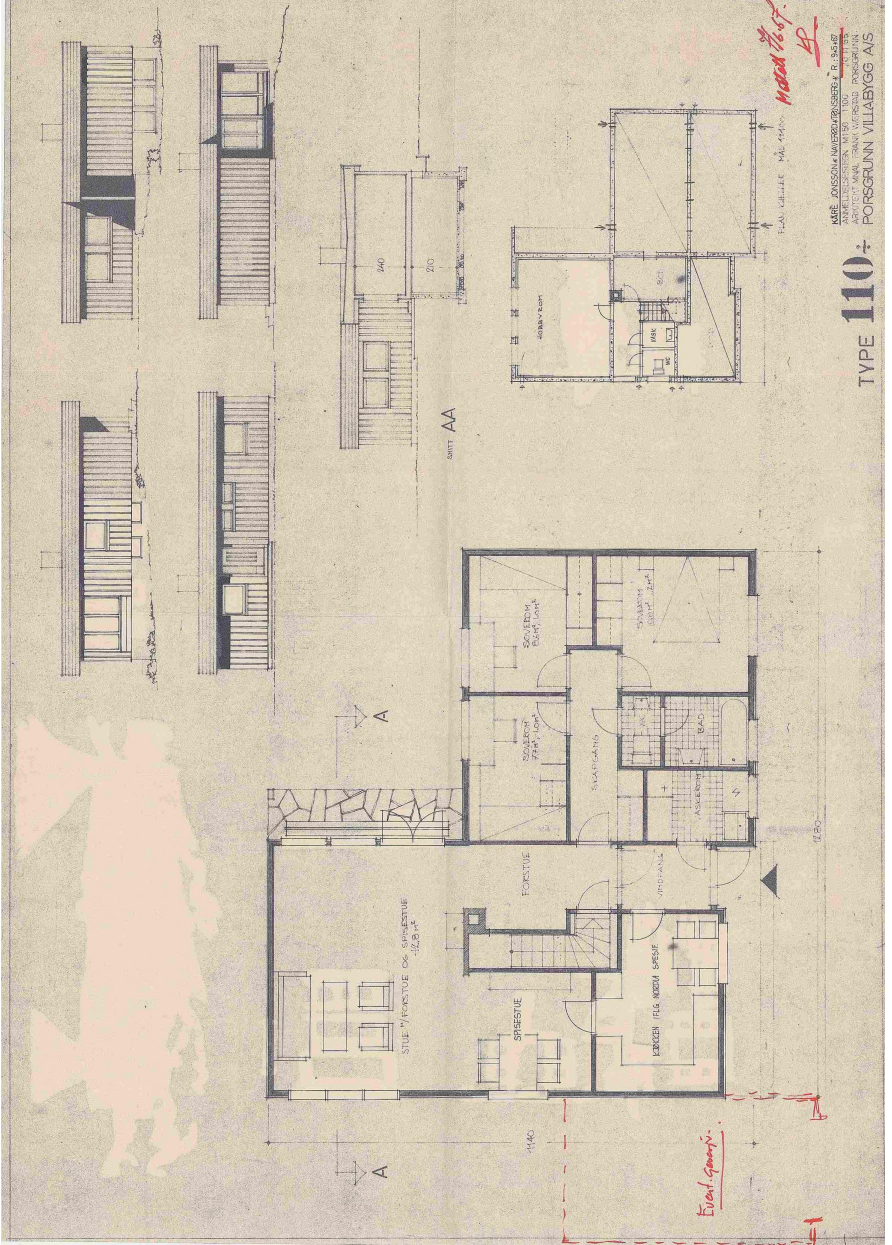
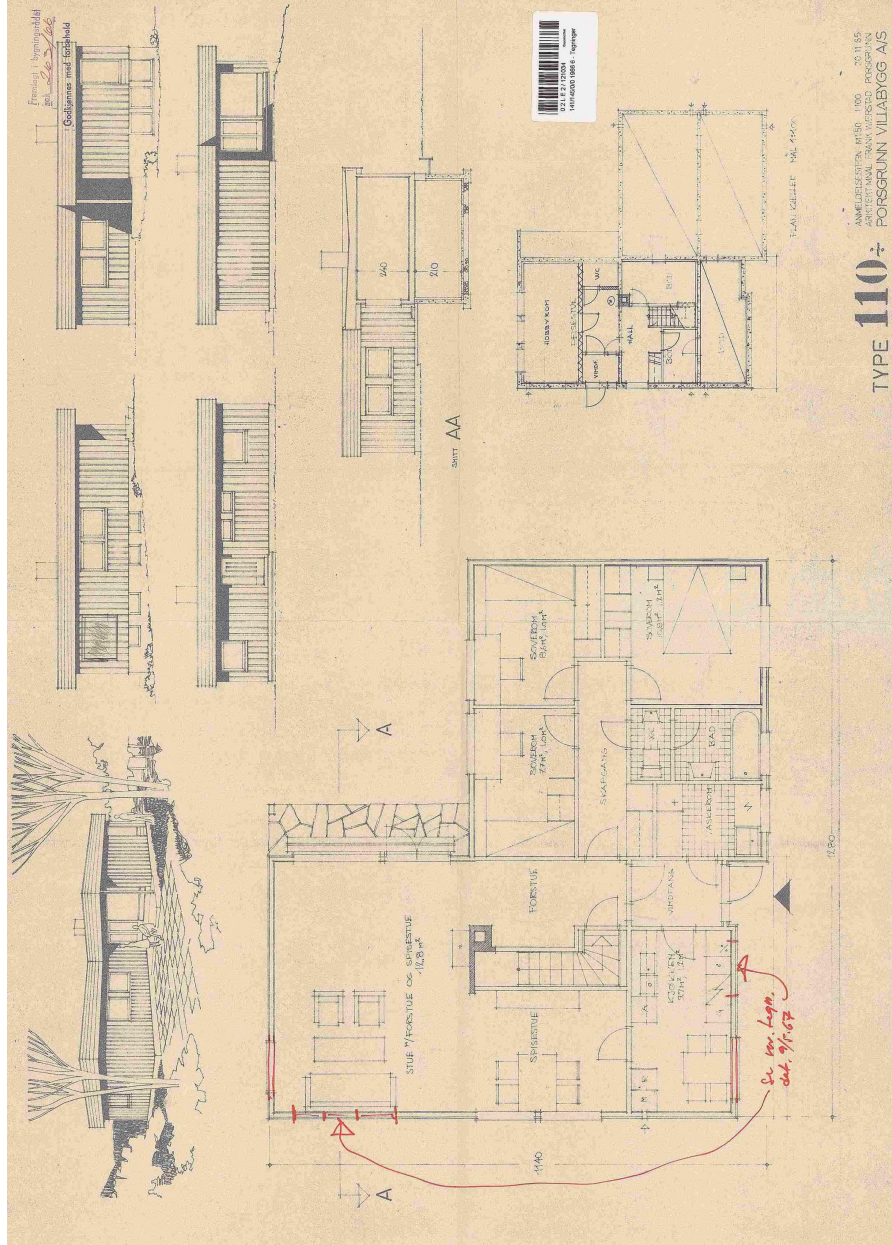
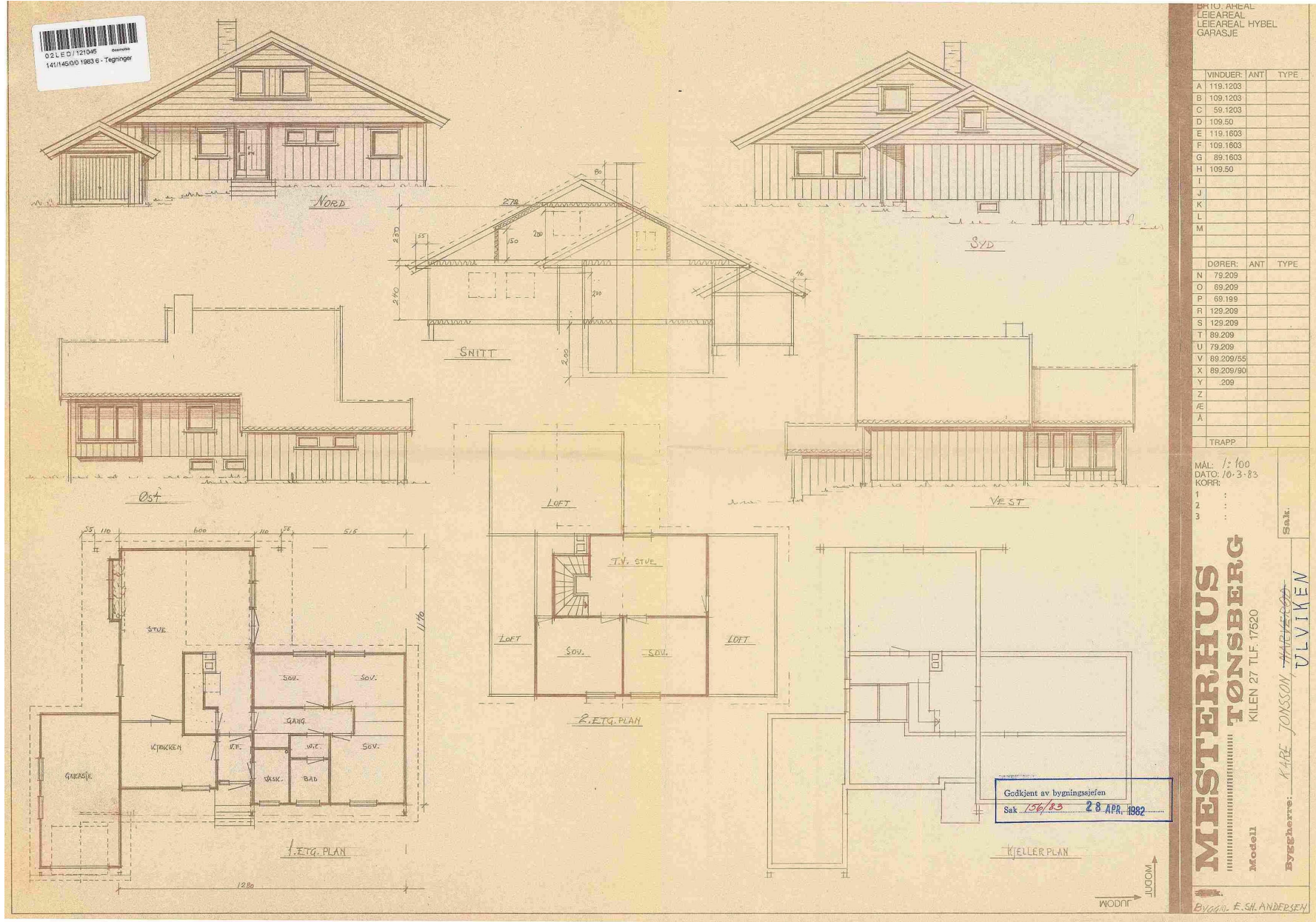
Harry Grange

Kåre Jonsson

Til vittherlighet:

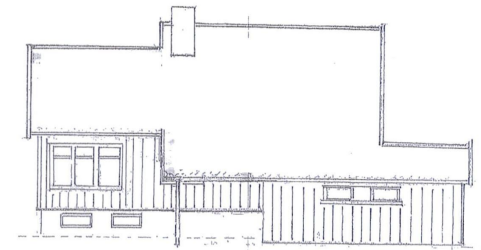
Edith R. H.



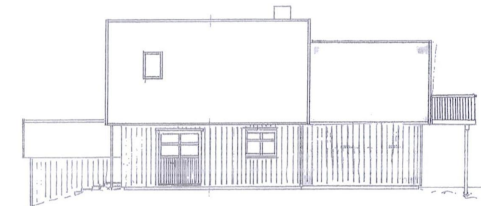


Tegninger:

Side 3 av 5



FASADE ØST



FASADE VEST

Areal:

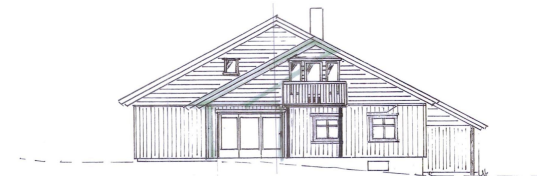
Tomteareal: 994m².

Nytt bebygd areal: 15m².

Utnyttelsesgrad (BYA): 17,6%.

Nabomerknader:

Det har ikke kommet inn merknader fra varslede naboer.



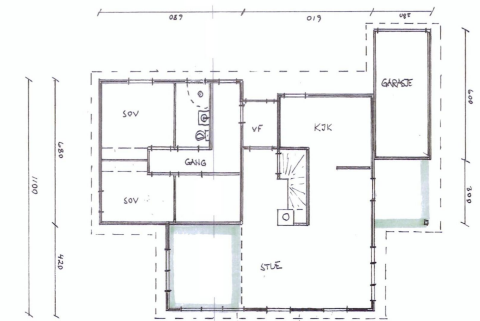
FASADE SYD

MÅL 1 : 100 10.03.2020
HAGSTRENNEN 5, 3162 TRONDHØM
GNE 141 GNE 145



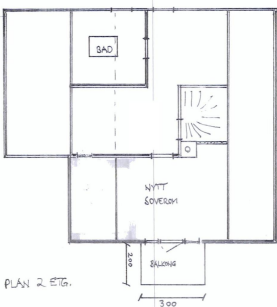
FASADE NORD

MÅL 1 : 100 10.03.2020
HAGSTRENNEN 5, 3162 TRONDHØM
GNE 141 GNE 145



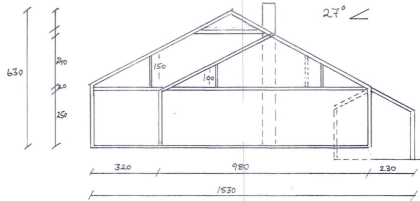
PLAN 1 ETG.

MÅL 1 : 100 10.03.2020
HAGSTRENNEN 5, 3162 TRONDHØM
GNE 141 GNE 145



PLAN 2. ETG.

MÅL 1:100 10.03.2020
HAGTØENVEIEN 5, 3152 TRULSØED
GNR 141 BNR 145



SNITT

MÅL 1:100 10.03.2020
HAGTØENVEIEN 5, 3152 TRULSØED
GNR 141 BNR 145



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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

- Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**

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

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

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer?
Les her!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon

tilstandsrapporten

versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

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

☐

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 14.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

