

Hagtornveien 5

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

44

Eiendommen

53

Tekniske dokumenter

Hagtornveien 5

Prisantydning	9 600 000
Omkostninger	260 990
Totalpris	9 860 990
Bruksareal	263,0 m ²
BRA-I	241,0 m ²
BRA-E	22,0 m ²
TBA	71,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	995 m ²
Byggear	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. Gulv er nymalt i 2026, og gir en nydelig finish til etasjen. 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 RET1, RX11	12 min 🚶 5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	29 min 🚶

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	11 min ⚡ 1 km
Presteroød 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
Presteroød 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



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

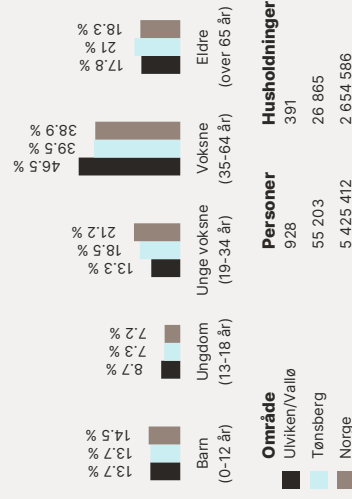


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulviken/Vallø	928	391
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

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 ⚡

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

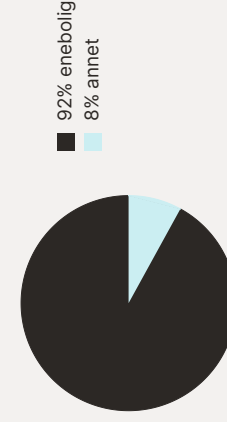


Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

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

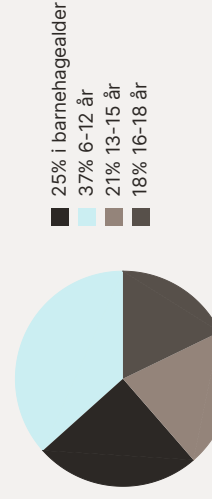


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

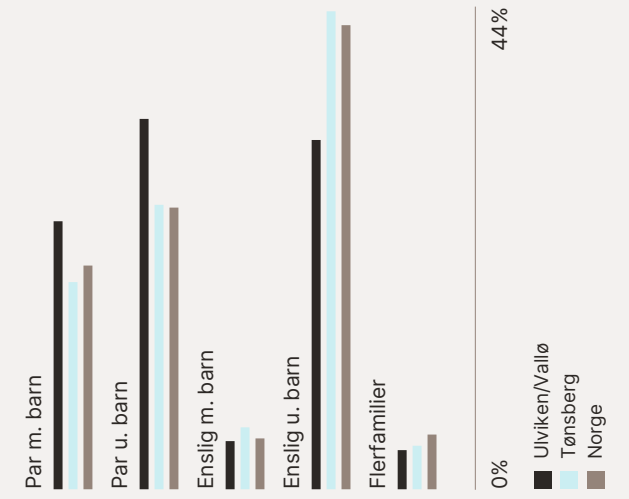
Varer/Tjenester

📦 Tolvstrød Senter	12 min ⚡
📦 Boots apotek Tolvstrød	13 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

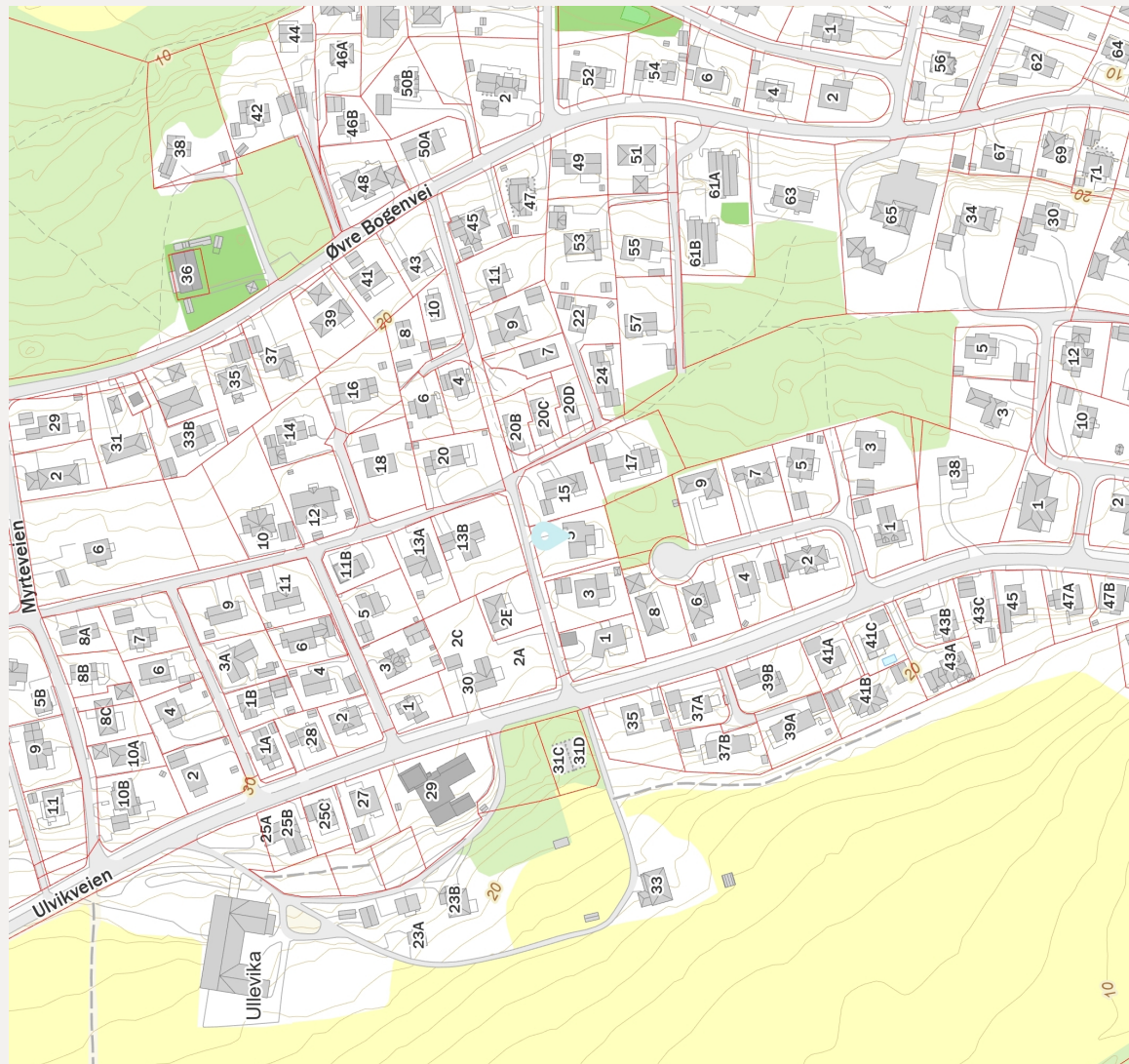


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Ulviken/Vallø	Tønsberg	Norge
Gift	41%	41%	33%
Ikke gift	45%	45%	54%
Separert	12%	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	2%	4%



Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan nablene 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

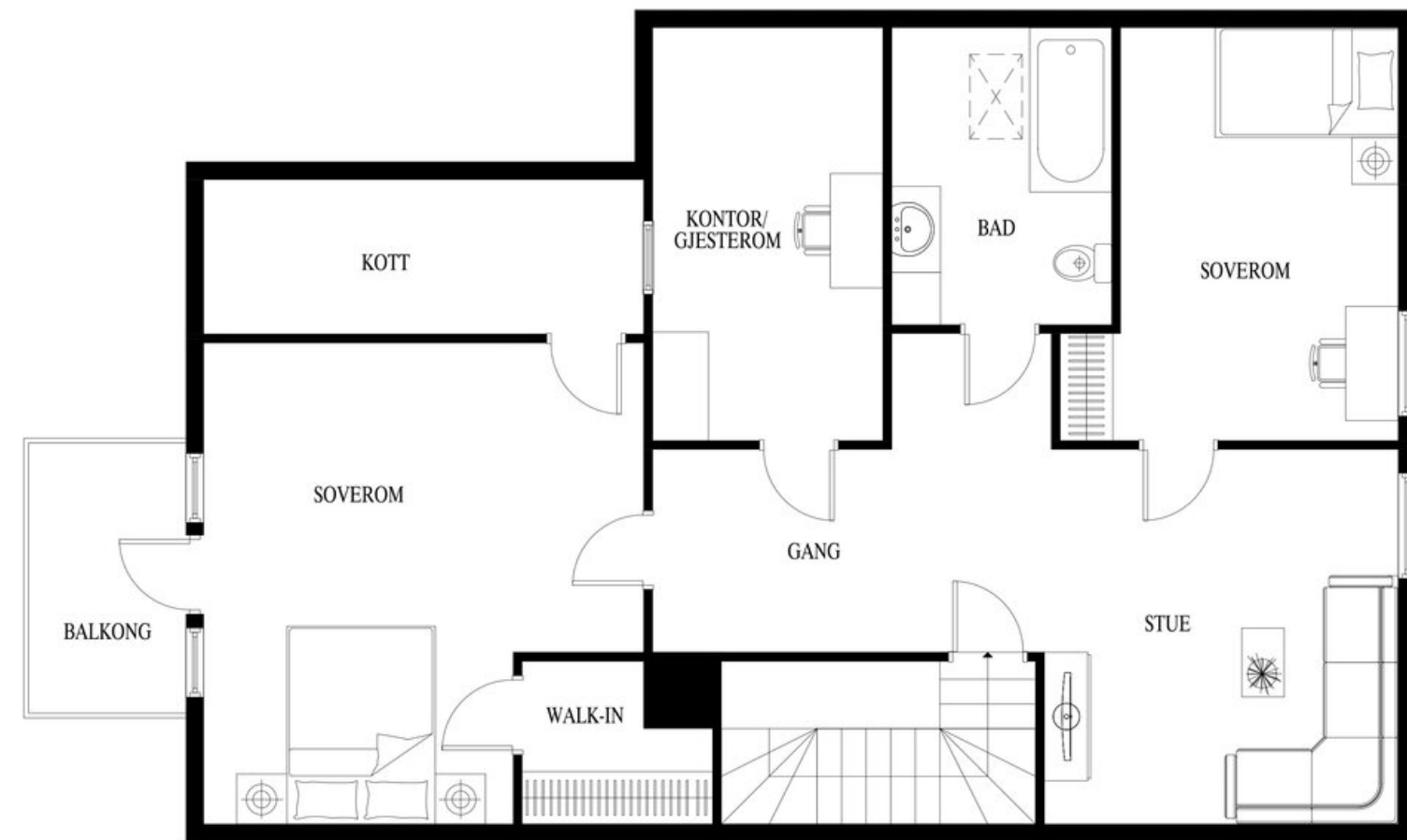
BRA-I 241,0 m²

BRA-E 22,0 m²

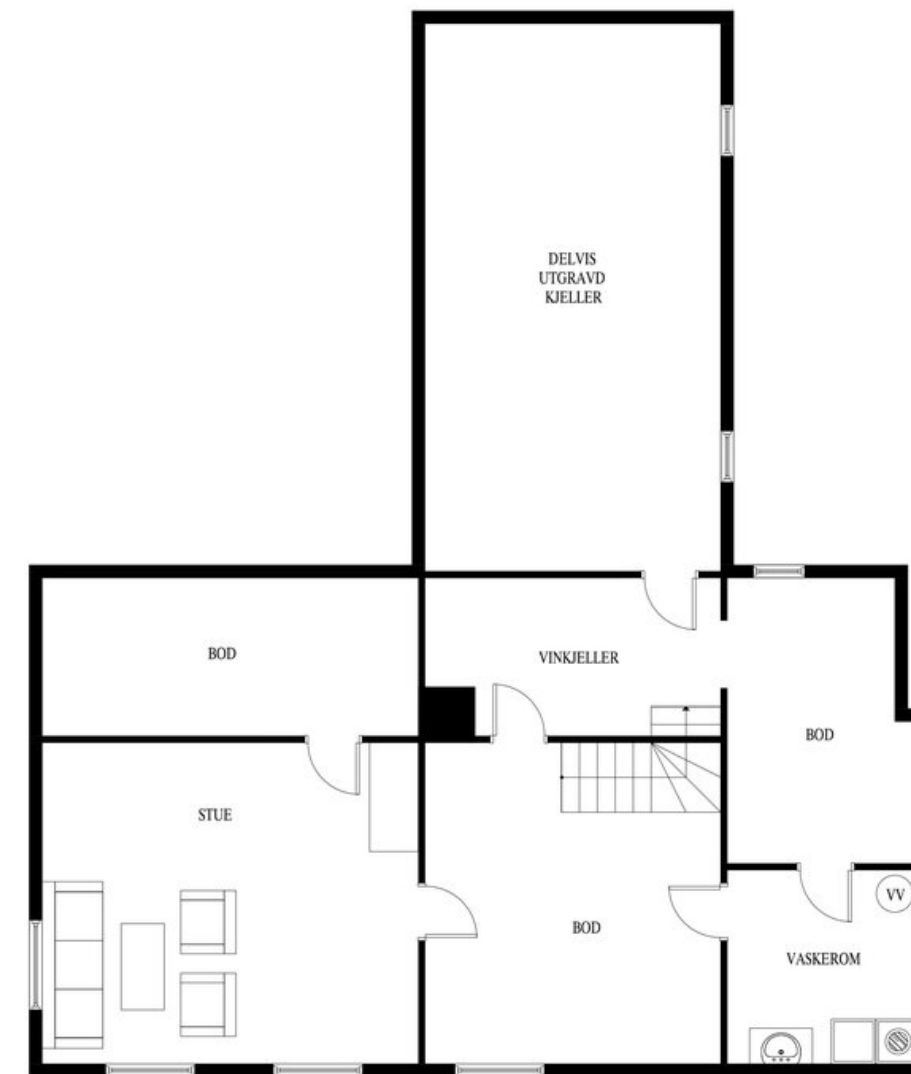
TBA 71,0 m²



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.

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 skjernet 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 kjølfrysenskap,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 blandebatter 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.

- Førrige 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 varmemefolie 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)
Festekontraksdato: 10.08.1966
Festekontrakt start dato: 10.08.1966
Festekontrakt 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. Strømstøtteordning 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 9 600 000,-

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

240 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 860 990,- 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.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %).

For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 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 bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse 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:

Festekontrakt/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 disses assuransesum. 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 avgivereieiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap og stor fryser, 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 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,-. Egenerklærings skjema 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 budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere).

Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør.

Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Steinar Hamlet Nielsen og Ann-Elin Trulsen.

Dato

23.04.2026

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

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen /

+47 98 49 08 10 / bw@partners.no.

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

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Hagtornveien 5, 3152 TOLVSRØD

08 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Hagtornveien 5	Hagtornveien 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et selskap, 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 gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

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, sponer 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 Kværnemyr

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

Huseier har montert baderomsplater Berry/Alloc etter gjennomført moteringskurs hos Masbo Tebeekke

2.4.1 Navn på arbeid

Byttet blandebatterier 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 blandebatteri 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 baderomsgulvet

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-tekker ved Top Tak AS utbedret feilen ved ny under-tetting av pipe for å sikre god fuktsperre og forhindre vanninntrengning. Det ble samtidig gjennomført tetting rundt takvinduet for sikre tilfredstillende 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 huseier som hjelpemann

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømmer Jan Andersson

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 Haugan

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 huseier som hjelpemann

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tømmer 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 uaglærte**
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 sette 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**

Side 5

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 kontaktpunter 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 kontaktpunter 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

Side 6

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**
et 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 strømmaler til nytt TKS sikringskap ute med oppgradering av hovedledningen til 3fas 50A. Ny 32A kura 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), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

Side 7

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 eeg.

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 tomt/vanert eller fylt igjen?
Det har vært parafintank tidligere som er gravd opp og fjernet for 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 eeg.

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 eeg til ventilasjonsystemet

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

Side 8

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 garasjegalv og ned i kjellergangen uendret siden vi flyttet inn i 2009 vi har ikke gjort noe med det. Konferert med bygningskyndig som "normalt"

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
 Det har blitt satt Nordpeis innsett 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 brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 9

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 søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liguende?**
 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 **Forsligger 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. Både av Telenor og Altibox.
 Hoved strømkabel til boligene i området ble lagt i bakken av Lede i stedenfor 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

Side 11

Egenerklærings skjema

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	



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 bygningsakkyndige 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.

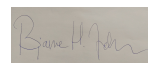


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhenglig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 2 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

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningsens bruk eller verdi
- vesentlige etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekst, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearlegg
- 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 vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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 erfaringsdata, 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 innhentning 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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etsjeskille 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. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking 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 dører, 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.
Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking 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 stuket til toppen av membranen ved dørtersekelen er 60.

Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 5 av 21



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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/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

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

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](#)

Oppdragsnr.: 22008-1328

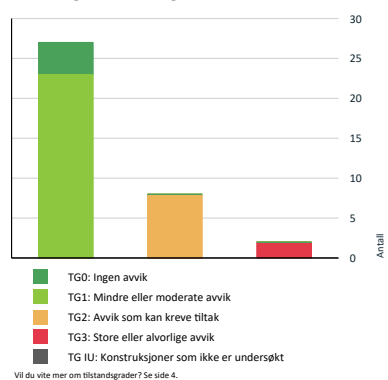
Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 6 av 21



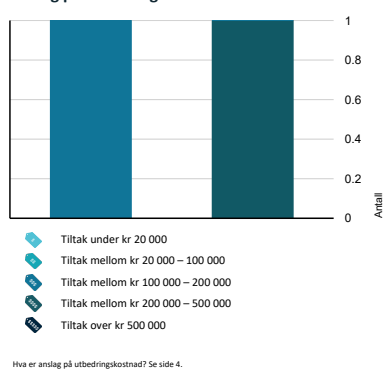
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 7 av 21



Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1969

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør 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

10-3 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



Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på soverom oppe er fra 2020.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

10.2 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 dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Terrassedøren i leiligheten er noe utett og trekker litt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasser på bakkenivå og balkong i 2. etasje. Hoved terrassen ny i 2021

10.1 Utvendige trapper

Skifer belagt trapp til inngang og tretrapp fra terrasse

INNVENDIG

10.1 Overflater

Innvendig er det golv av parkett,laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

10.2 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.

10.1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Peisovn fra ca. 2014

10.1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drønering'

Oppdragsnr.: 22008-1328 Befaringsdato: 10.12.2025 Side: 9 av 21



Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

10.1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. krypkjelleren har noe synlig fjell og vannsig som rennet til oppgruset grunn.

10.1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

10.1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte døre, formpressede dører og noen hjemmelagede dører i kjelleren.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

10.3 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

10.9 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

10.1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 22008-1328 Befaringsdato: 10.12.2025 Side: 10 av 21



Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD

10.2 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

10.2 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

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

10.9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJELLER > VASKEROM

10.3 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



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

10.9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

10.1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kaffemaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRROM

10.2 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.

10.3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert 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 1.1.1997?
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

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

Nei

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

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

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Ja

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

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.

10.9 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 bygningsakkyndige har oppdaget. Tærskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

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

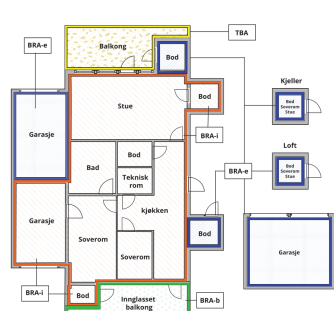
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Innerte bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenhetene)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenhetene) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhetene)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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?

Ja Nei

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 tll 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

Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 17 av 21

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

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

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	141	145		0	995.4 m ²	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 beplântning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 18 av 21

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	
2	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 19 av 21

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

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



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 situasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på 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 tjenestetyer.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel 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 innefelt 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 hultaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hultaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlatas, 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 undersøkelser.

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/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 22008-1328

Befaringsdato: 10.12.2025

Side: 20 av 21

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (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 (hulltapping): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal alttåsjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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, bygningsakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

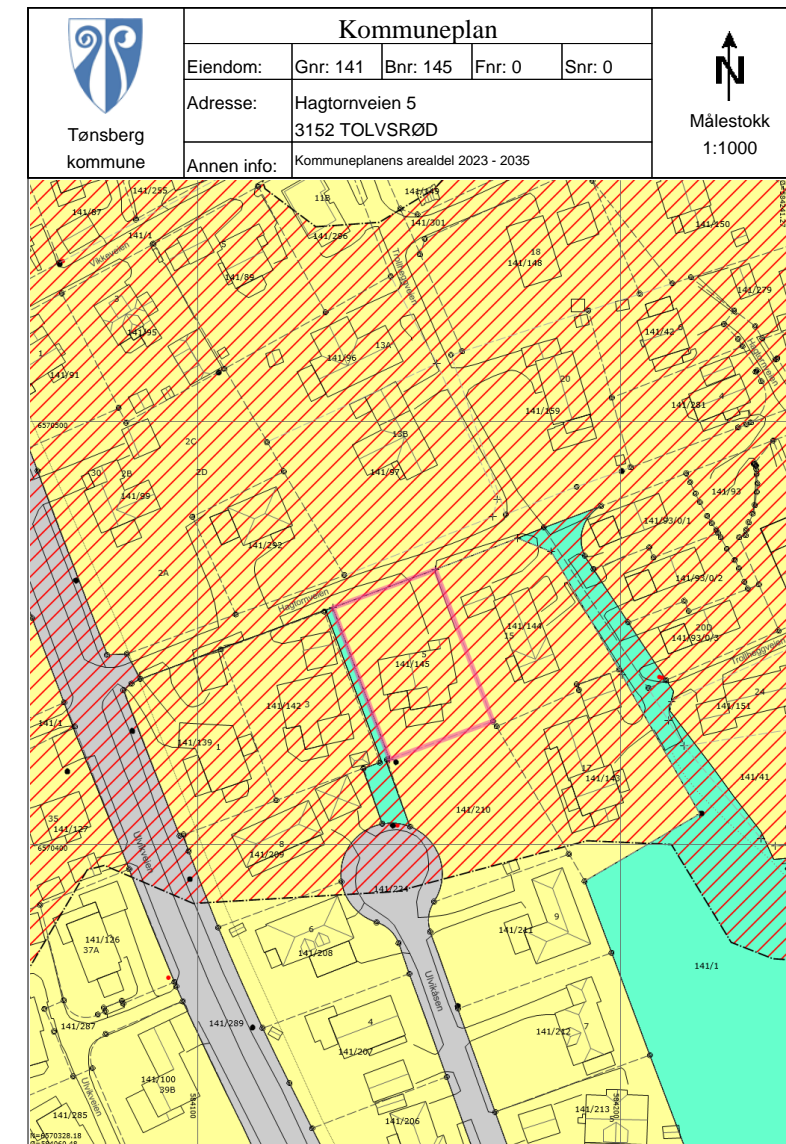
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/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://samtakke.vendu.no/W77503>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppdren ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



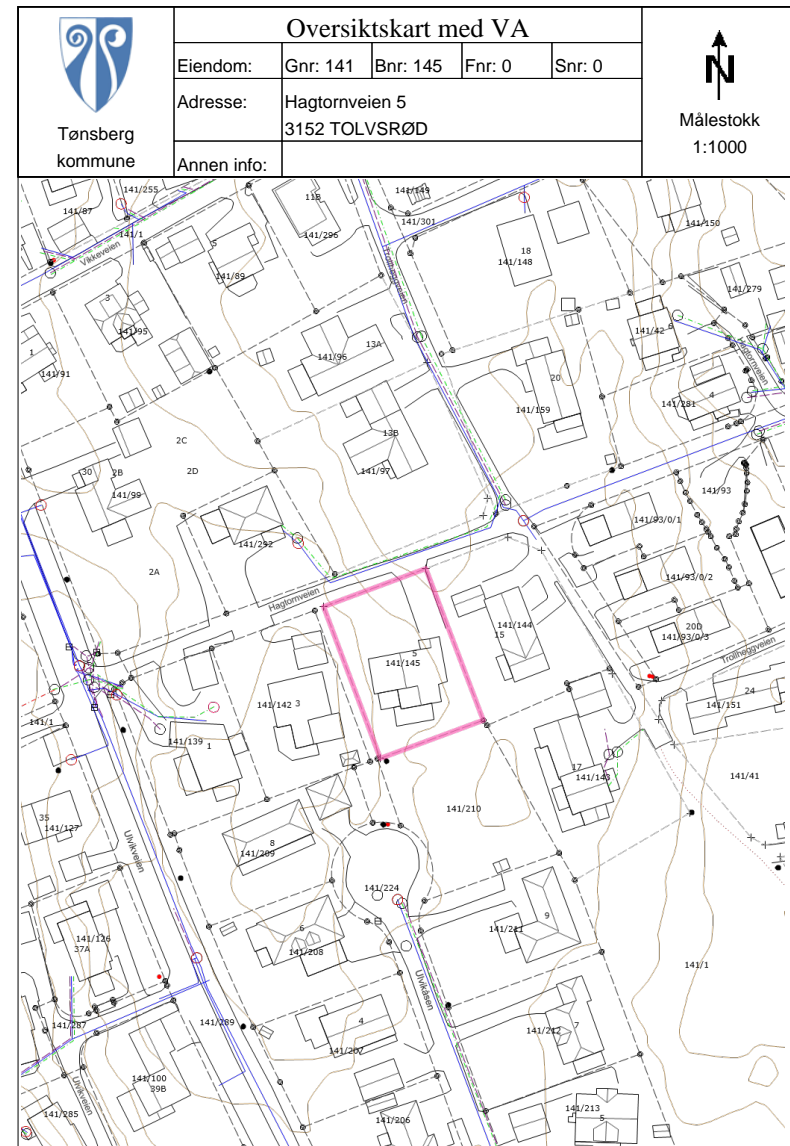
17.12.2025 13:37:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		MatrikelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningslinje		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
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Náværende		Veg - Náværende
	Blå/grønnstruktur - Náværende		KpOmråde gjeldende		Høydekurve

17.12.2025 13:37:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



17.12.2025 13:35:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Slamavskiller
○ Kum - annen eier	○ Sandfangskum	☐ Sluk
— Avløp felles	— Overvannsledning	— Spillvannsledning
— Vannledning uten Vestfold vann	— Nøyaktig eiendomsgrense	— Anslått eiendomsgrense
⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikelnummermedSnr.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	— Bygningslinje	— Fasadeliv
— Mønelinje	— Takkant	— Takoverbyggkant
— Taksprang	— Trapp inntill bygg	— Veranda
— Annet vegareal avgrensning	— Vegdekkekat	— Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	— Høydekurve	

17.12.2025 13:35:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Tollbodgaten 22

0 2 L D X / 121029 semens
141/145:0:0 1968 1 - Ferdigattest

Tønsberg, 8/9 1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted	Hagtornveien, Ulvika	G.nr. Br.nr.	141/145
Arbeids art	Nybygg	Sak. nr.	263/66
Bygningens art	Enebolig		
Byggherre	Kåre Jonsson		
Byggemelder	" "		
Ansvarshavende	Ivar Berg		

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Kjell Lier
Bygningssjef

Gunnar Hornsvæd
Gunnar Hornsvæd

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens §131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

	Tønsberg kommune Byggesak	Saksbehandler: Direkte telefon:	Lasse Frednes
		JpID:	21/169773
		Vedtaksdato	Vedtaksnummer
		06.12.2021	1693/21

Steinar Hamlet Nielsen
Hagtornveien 5
3152 TOLVSRØD

Hagtornveien 5 - 141/145 - oppføre tilbygg til stue og soverom - Ferdigattest

Tiltakshaver:	Steinar Hamlet Nielsen, Hagtornveien 5, 3152 TOLVSRØD			
	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	141	145		
Bygningnummer:	162046934			
Bygningstype:	Enebolig			
Tiltakstype:	Tilbygg			
Arkivsaksnummer:	20/16230			
Vedtaksnummer:	DFUB 1009/20			

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

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	06.12.2021	Lasse Frednes
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

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

Dagbok nr. **3234**
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) nmr. 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 oppføres 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:

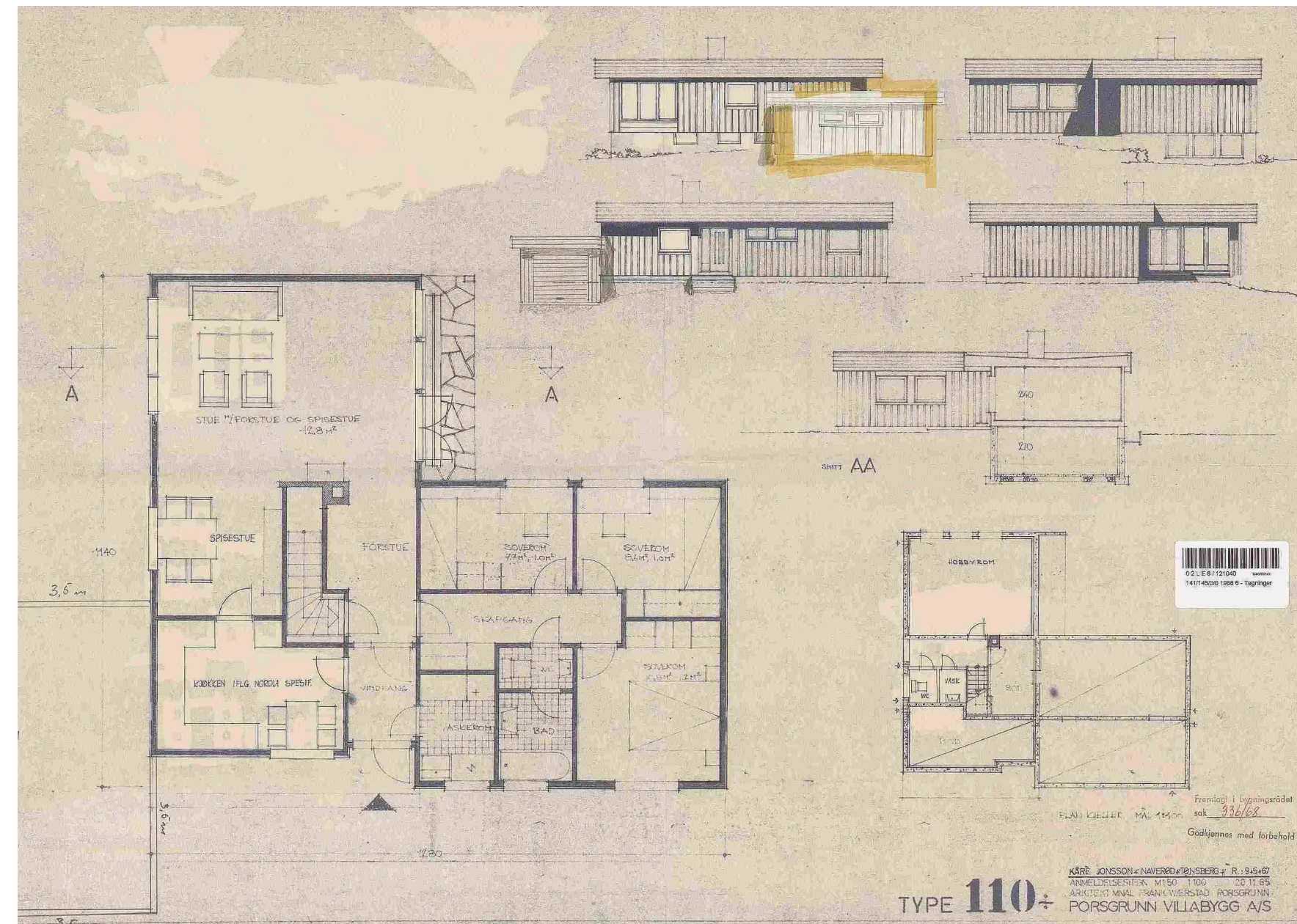
Harry Grange

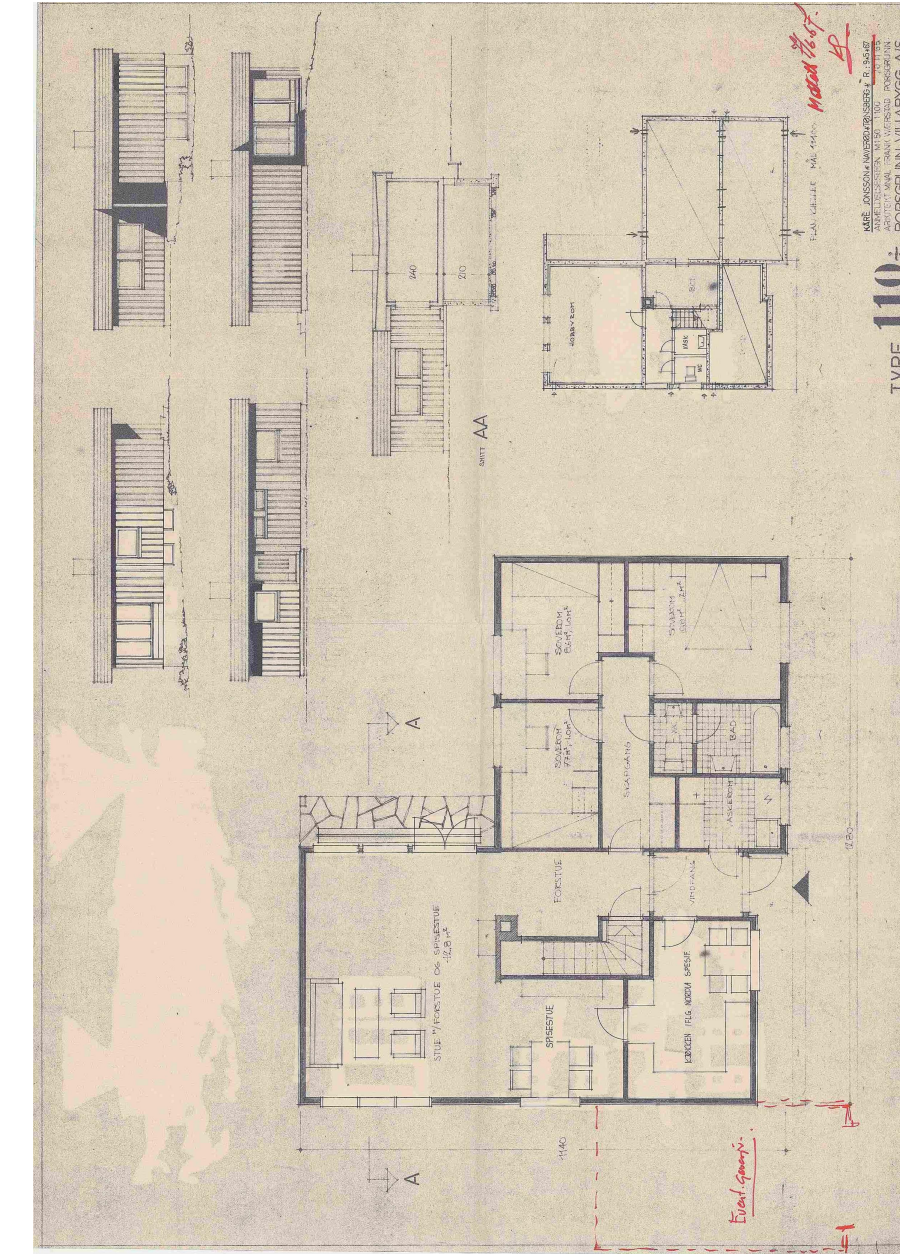
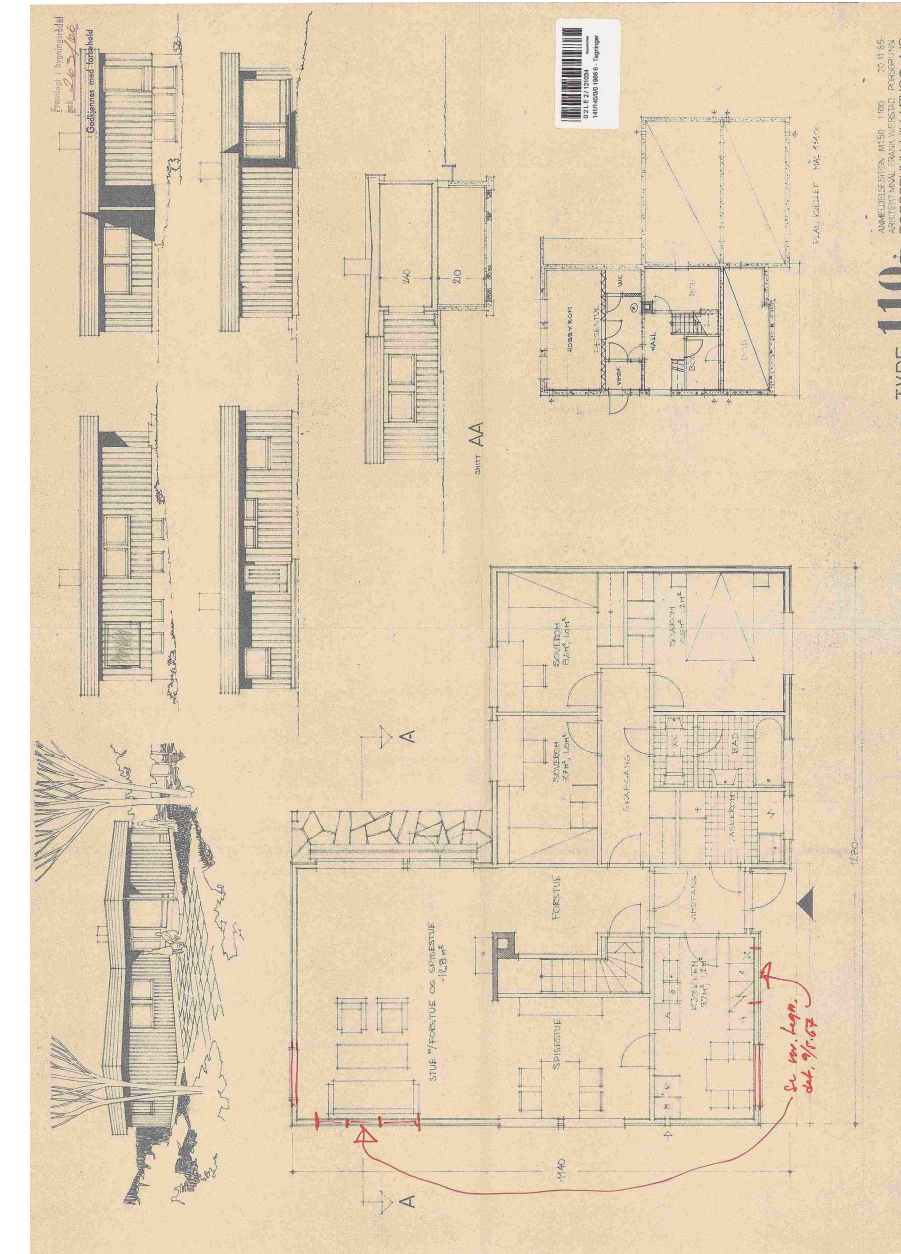
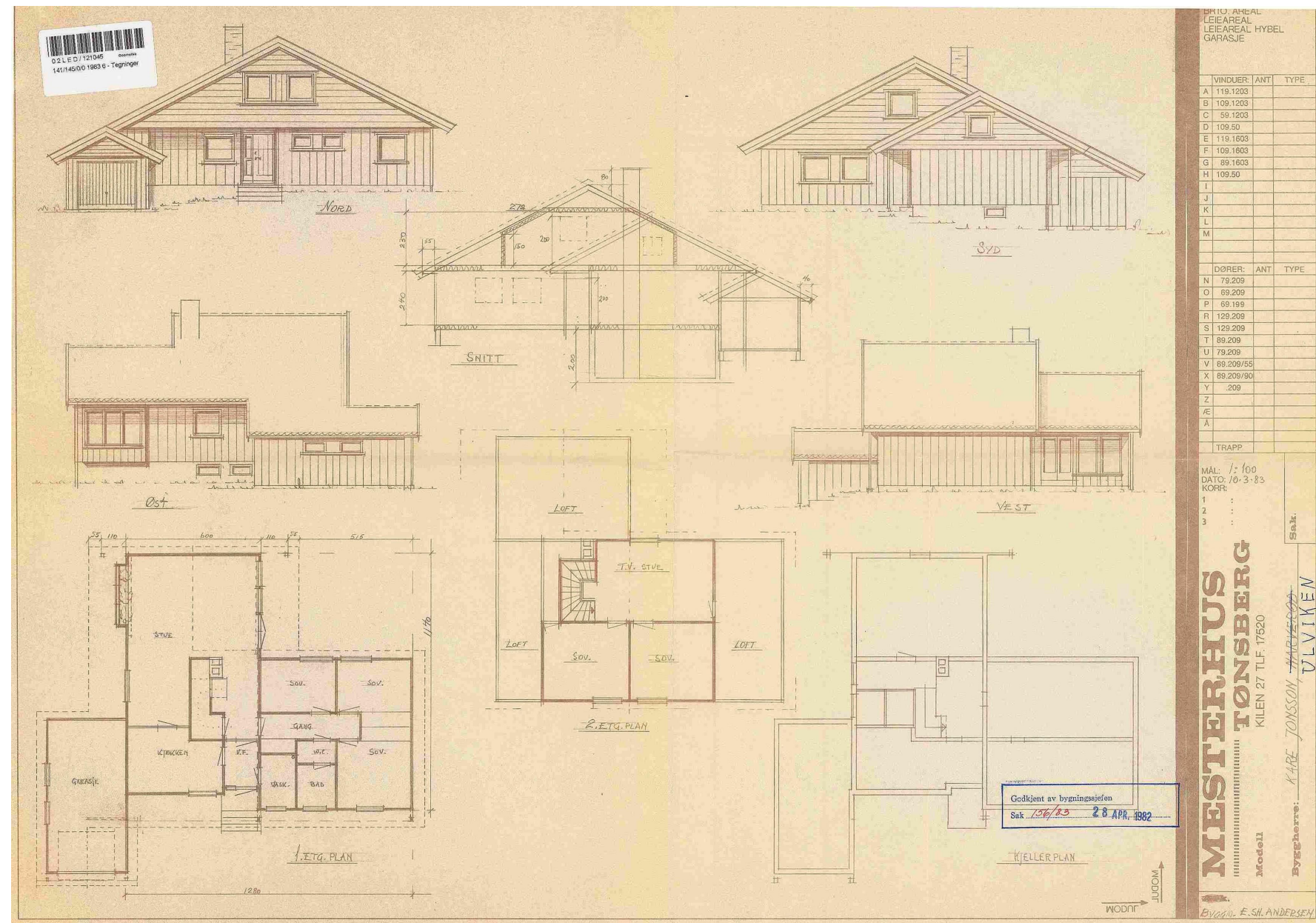
Som leier:

Kåre Jonsson

Til vitterlighet:

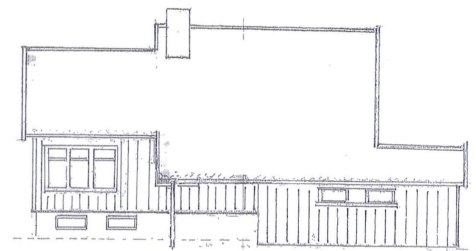
Odd R. Th.



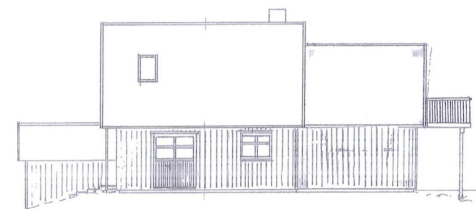


Tegninger:

Side 3 av 5



FASADE ØST



FASADE VEST

Area:

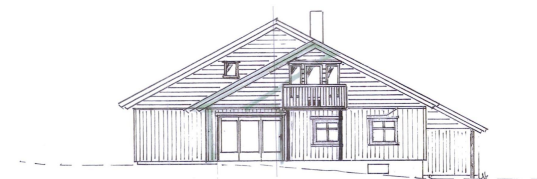
Tomteareal: 994m².

Nytt bebygd areal: 15m².

Utnyttelsesgrad (BYA): 17,6%.

Nabomerknader:

Det har ikke kommet inn merknader fra varslede naboer.



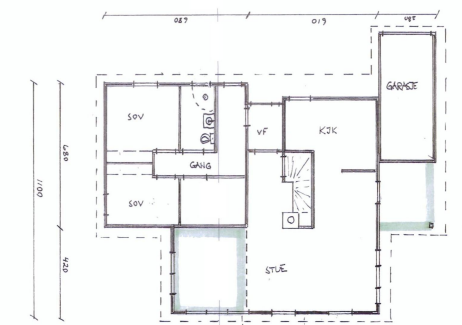
FASADE SYD

MÅL 1:100 10.03.2020
HAGTØRVEIEN 5, 3162 TRUSLEND
Gnr. 141 Bnr. 145



FASADE NORD

MÅL 1:100 10.03.2020
HAGTØRVEIEN 5, 3162 TRUSLEND
Gnr. 141 Bnr. 145



PLAN 1 ETG.

MÅL 1:100 10.03.2020
HAGTØRVEIEN 5, 3162 TRUSLEND
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 salgsopp-gaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinopp-heng, 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, krokhenge 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.

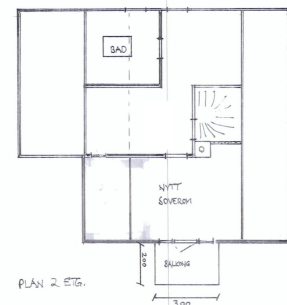
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.

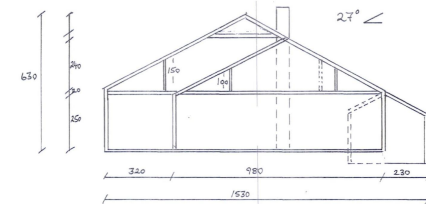
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.




PLAN 2. ETG.
MÅL 1:100 10.03.2020
HAGTENVEIEN 5, 3152 TRUSKVED
GNR 144 BNR 145




SNITT

MÅL 1:100 10.03.2020
HAGTENVEIEN 5, 3152 TRUSKVED
GNR 144 BNR 145



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 bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet 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 bygningforsikring. 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 bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post 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 Eiendomsmeielforbund 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 forbrukerkjøper. 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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeielforbundet

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!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene 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 bygningsskyndige 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.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
 No-søktakt.no
 NEF.no
 Forbrukerrådet.no
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 salgsoppgåve og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

--	--


Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 14.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling

av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no