

Rosenlundveien 22A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

40

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

Rosenlundveien 22A

Prisantydning	8 390 000
Omkostninger	230 740
Totalpris	8 620 740
Bruksareal	258,0 m ²
BRA-I	207,0 m ²
BRA-E	51,0 m ²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	705 m ²
Byggeår	1998

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

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







Standard

Velkommen til Rosenlundveien 22A på attraktive Ringshaug!

Frittliggende enebolig med utleiedel og dobbel garasje. Høyt og fritt beliggende med fri og fin utsikt til sjøen og skjærgården.

Boligen er arkitekttegnet - fasademessig en tøff og spennende arkitektur.

Nydelige vindussammensetninger - store og flotte vinduer som bidrar til at det strømmer inn rikelig med lys og man kan enkelt nyte den fine sjøutsikten.

Svært innholdsrik og funksjonell bolig, med flere og gode bruksalternativer. Stuen i hovedetasjen, et herlig rom med ekstra god takhøyde. Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet - rommene tilsammen er selve hjertet i huset og det naturlige samlingspunkt. Stuen har også utgang til terrasse på to sider, enkel tilgang til de fine utearealene.

Svært hyggelig kjøkken med stor spiseplass. Her kan man dekke bord til hyggelige lag for familie og venner. Funksjonell og praktisk kjøkkeninnredning med benkeplate i heltre. Legg merke til de fine takvinduene - virkelig en fin detalj som bidrar til at det slippes inn lys og man får også stjernehimmelen rett inn i rommet.

Interiørmessig gjennomgående inspirerende og appellerende - boligen har virkelig noe ved seg og oser av nydelig og god atmosfære. Eiendommen bør sees!

Velkommen til en hyggelig visning!























Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert og hyggelig boligområde på Ringshaug

Kun få hundre meter til sjøen og Ringshaug badestrand - fra boligen kan man rusle ned til stranden ta seg et morgen- og kveldsbad hver dag i sommersesongen.

Ringshaug er et populært sted - perfekt for alle aldre! Fine barnehager og barne- og ungdomsskole i nabolaget. Kort vei til Tolvsrød med flere servicefunksjoner, forretninger, dagligvarebutikk samt hyggelig kafé som serverer nydelig kaffelatte. Vallø småbåthavn med bowling, restaurant og uteservering samt Skallevold badestrand er også å finne i nærområdet. Rett ovenfor huset er det en fin lekeplass i naturskjønne omgivelser. Her er det bla helt nytt klatrestativ og sklie.

Ved Ringshaug badestrand er en velutstyrt lekeplass (Leikvin), samt flotte tur- og friluftsområder som er ideelt for gåturer, løping og sykling. En herlig kyststi strekker seg videre mot Skallevoldstranden og Karlsvika.

Ellers er det god busskommunikasjon med Tønsberg sentrum like ved eiendommen.

Her vil man trives - velkommen!

Rosenlundveien 22A

Nabolaget Ringshaug vest - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚶 Hvitveisstien Linje 116A, N116	1 min ⚡ 0.1 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	12 min 🔄 5.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	29 min 🔄

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Prestørød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	5 min 🔄 2.4 km
Sandåsøen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	6 min 🔄 2.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Prestørød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	5 min 🔄 2.5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min 🔄 5.5 km
Færder Videregående skole 750 elever	12 min 🔄 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ringshaug	10 min ⚡
-------------	----------



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

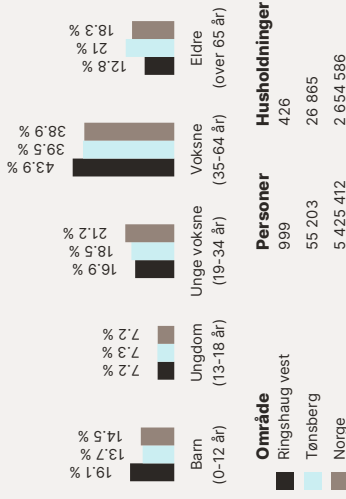


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringshaug vest	999	426
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringshaug barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Solsikken Kanvas-barnehage (0-5 år) 84 barn	14 min ⚡ 1.3 km
llebrekke barnehage (1-5 år) 68 barn	20 min ⚡ 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvsrød PostNord	19 min ⚡ 1.7 km
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	19 min ⚡ 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

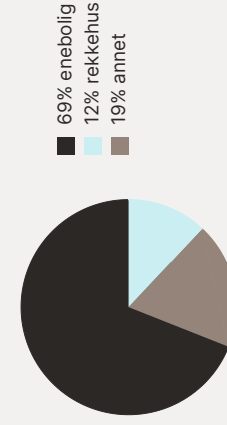


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

🏃 Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	7 min ⚡ 0.6 km
🏃 Ringshaug Ungdomsskole - fotbal... Ballspill	8 min ⚡ 0.7 km
🏃 Level treningssenter	5 min 🔄
🏃 Pro Gym Vallø	6 min 🔄

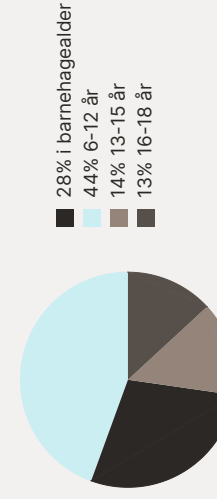
Boligmasse



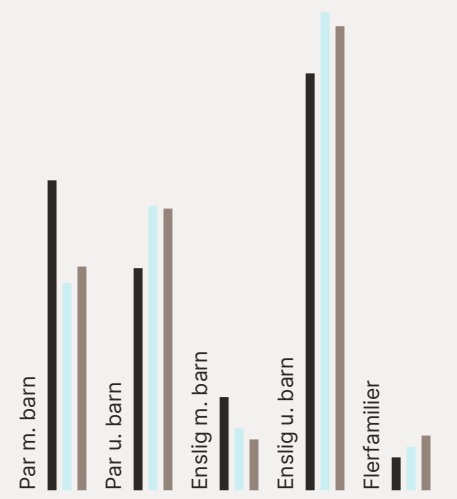
Varer/Tjenester

📦 Tolvsrød Senter	19 min ⚡
📦 Boots apotek Tolvsrød	20 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

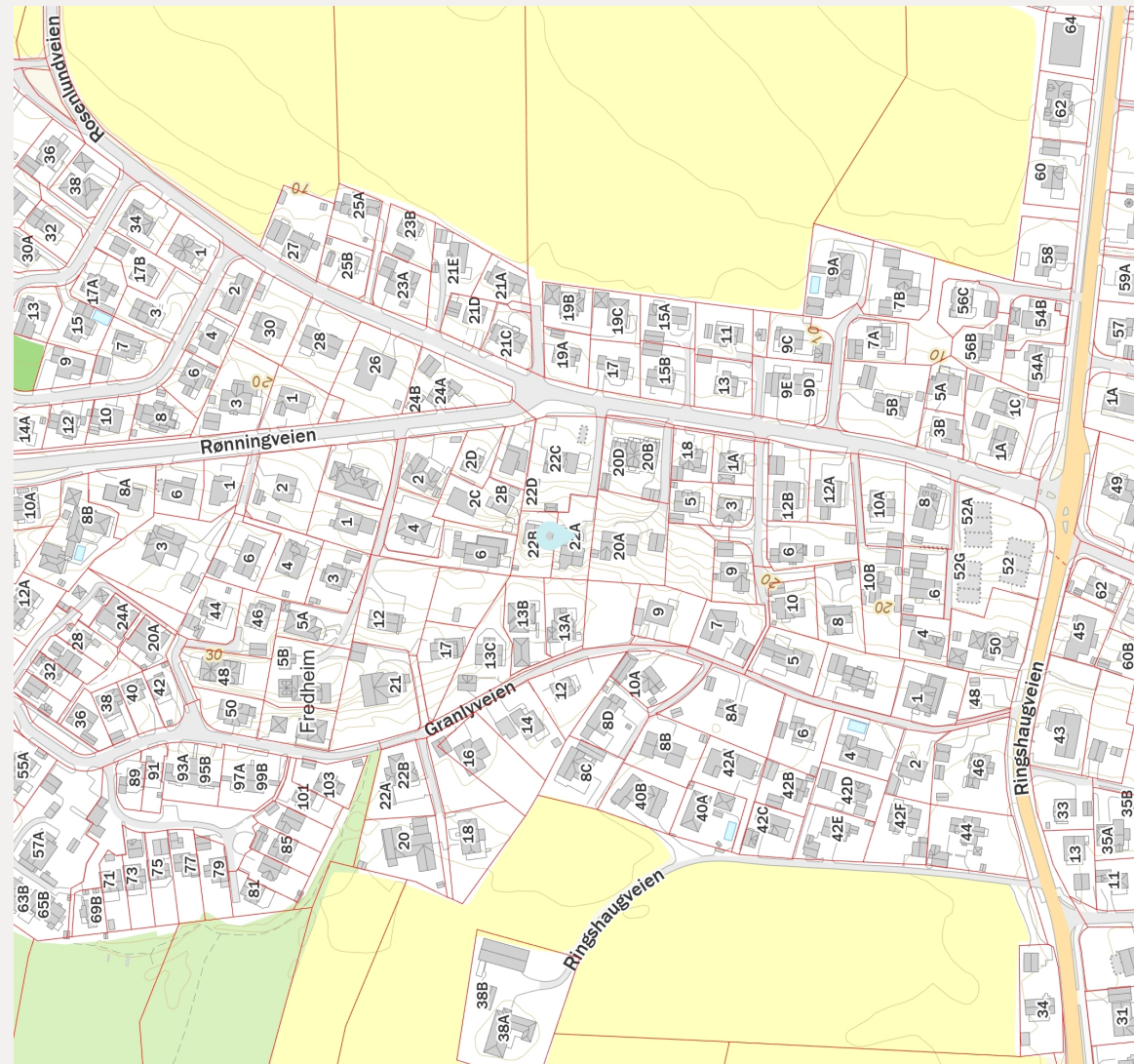


Sivilstand

Sivilstand	Ringshaug vest	Tønsberg	Norge
Gift	31%	33%	33%
Ikke gift	54%	54%	54%
Separert	12%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%	4%



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



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 naboen vurderer nablaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innhold

Frittliggende enebolig med hybel/leilighet inneholder:

1. etasje: Hoveddel: Entré med garderobeskap, hall med trapp opp, bod/praktisk garderobe, 2 soverom, dusjbad med wc, badstue og vaskerom.
2. etasje: Trappegang, stue med vedovn og utgang til uteplass, kjøkken med stor spise plass og soverom med direkte adkomst til eget dusjbad/wc med servant i innredning.

Loftsetasje: Oppgang og stue.

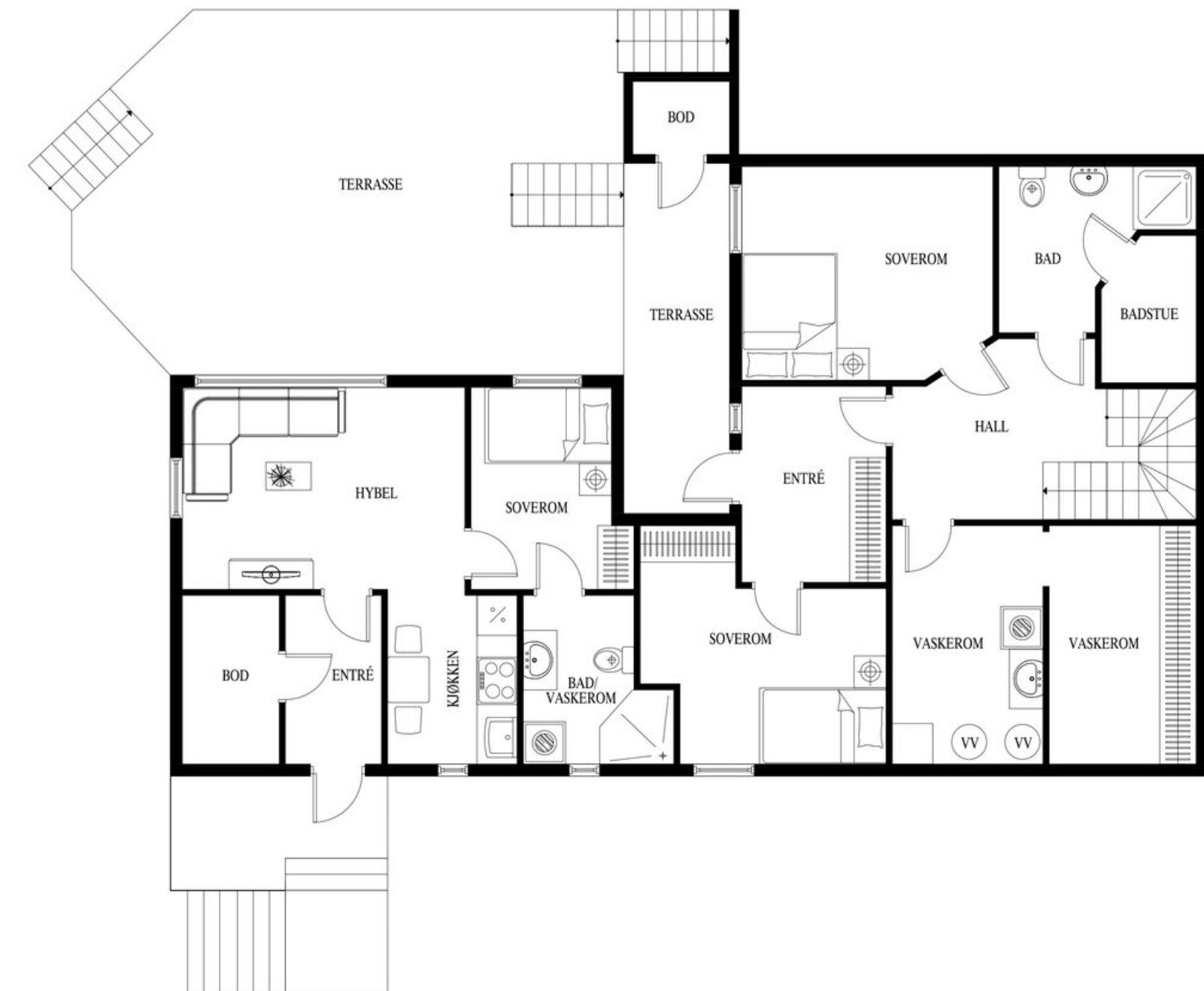
Hybel/leilighet over garasjen og med egen inngang på nordsiden av huset.

Kjeller: Bod, verksted/lager, samt dobbel garasje.

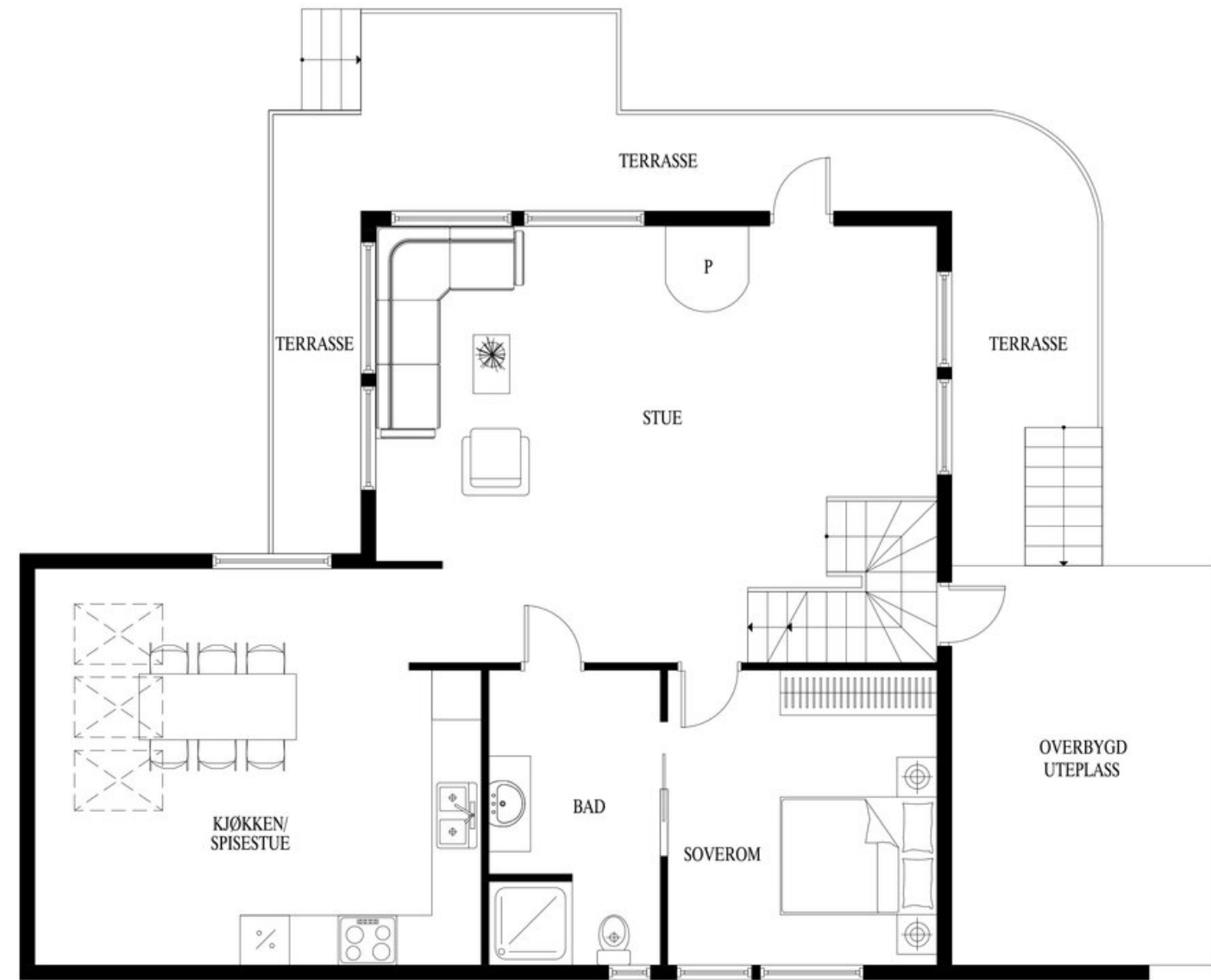
BRA 258,0 m²

BRA-I 207,0 m²

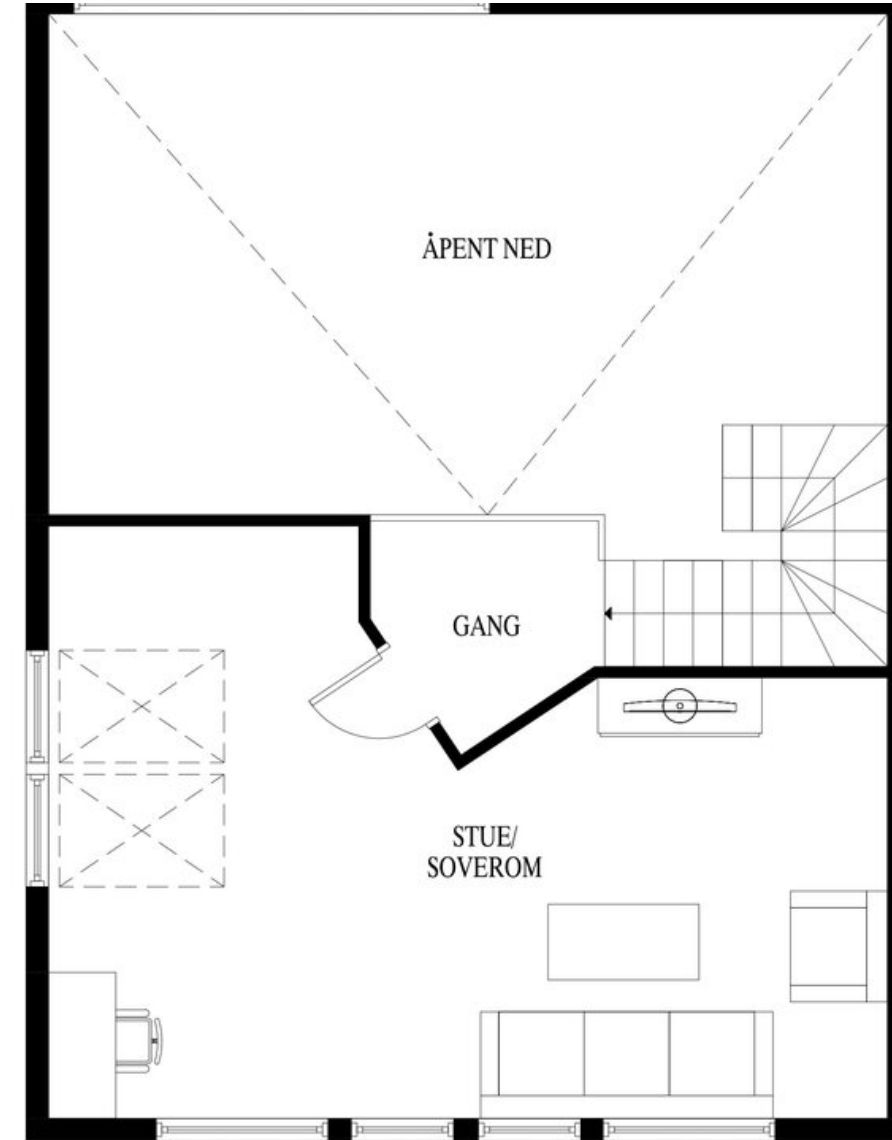
BRA-E 51,0 m²



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: 258,0 m²

- BRA-i: 207,0 m²
- BRA-e: 51,0 m²

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

1. plan (garasje):

BRA-e: 51m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje og bod.

2. plan (inngang):

BRA-i: 59 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, hall med trapp, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

2. plan (leilighet):

BRA-i: 42 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, stue, kjøkken, bad og soverom.

3. plan (hoved):

BRA-i: 79 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Stue, kjøkken, bad og soverom.

4. plan (loft):

BRA-i: 27 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Loftstue.

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 utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 03.12.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Velkommen til Rosenlundveien 22A på attraktive Ringshaug!

Frittliggende enebolig med utleiedel og dobbel garasje. Høyt og fritt beliggende med fri og fin utsikt til sjøen og skjærgården.

Boligen er arkitekttegnet - fasademessig en tøff og spennende arkitektur.

Nydelige vindussammensetninger - store og flotte vinduer som bidrar til at det strømmer inn rikelig med lys og man kan enkelt nyte den fine sjøutsikten.

Svært innholdsrik og funksjonell bolig, med flere og gode bruksalternativer. Stuen i hovedetasjen, et herlig rom med ekstra god takhøyde. Stuen ligger i tilknytning til kjøkkenet - rommene tilsammen er selve hjertet i huset og det naturlige samlingspunkt. Stuen har også utgang til terrasse på to sider, enkel tilgang til de fine utearealene.

Svært hyggelig kjøkken med stor spiseplass. Her kan man dekke bord til hyggelige lag for familie og venner. Funksjonell og praktisk kjøkkeninnredning med benkeplate i heltre. Legg merke til de fine takvinduene - virkelig en fin detalj som bidrar til at det slippes inn lys og man får også stjernehimmelen rett inn i rommet.

Interiørmessig gjennomgående inspirerende og appellerende - boligen har virkelig noe ved seg og oser av nydelig og god atmosfære. Eiendommen bør sees!

Velkommen til en hyggelig visning!

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Garasje er integrert i boligen.

Byggemåte

Eiendommen omfatter en enebolig med separat leilighet. Boligen er fra 1998 og går over 4 plan. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Innvendig

Hoveddelen har fliser og parkett på gulv. Vegger og himlinger består av panel og tapet. Leiligheten har laminat på gulv. Vegger og himlinger har tapet, panel og malte flater.

Våtrom

Bad - plan 3: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne toalett. Det er fliser på vegg og panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

Bad – plan 2: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser og panel på vegger. Det er panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er malte vegger og panel i himling. Gulvet har vinylbelegg og varmekabler i gulv. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad – leilighet: Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Hoveddel: Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet: Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Innredningen har normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vindfang. Det er et eget sikringsskap i leilighet. Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Stoppekran er lokalisert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er installert luft-/luft varmepumpe i stuen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 4 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Innvendig > Rom Under Terreng – plan 1: Det er konstatert høyt fuktinnivå og synlig skade i vegg.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er ikke montert rekkverk på støttemur. Det er krav om rekkverk ved alle kanter/høydeforskjeller over 50 cm.
- Våtrom > 2. plan (inngang) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran/slukmansjett kan ikke påvises i sluket, noe som indikerer en utett overgang mellom membran og sluk. Badet har imidlertid gulv av betong på grunn, og sett i sammenheng med utførte fuktsøk og målinger, ser det ikke ut til å ha oppstått skader på grunn av dette. Eventuell membran har passert halvparten av sin forventede levetid.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 4 bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet er fra byggeår og vurderes mot gjeldende forskrift på oppførelsestidspunktet. Alder på badet tilsier at det bør påregnes renovering.
- Våtrom > 2. plan (inngang) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Vegger i våtsone er grunnmur mot terreng.
- Våtrom > 2. plan (inngang) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da rommet våtsone kun er gulv som består av betongplate mot grunn.
- Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da

det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot yttervegg og vegg mot annen boenhet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 26 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendig > Terrassedekker med skifer.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Radon.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Kjøkken > 3. plan (hoved) > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > 2. plan (inngang) > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. plan (inngang) > Bad > Overflater gulv.

- Våtrom > 2. plan (inngang) > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. plan (inngang) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vi gjør oppmerksom på at ingen bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

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

- Det har vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom. Varmekabel i våtrom i leilighet.
- Det er utført arbeid i 2025 av faglært via M-Tek AS. Reparert varmekabel i våtrom. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- Det har lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt. I forbindelse med kraftig regnvær kom det noen dråper vann ved pipeløpet. Tak, og undertak ble sjekket, uten at det ble avdekket hull/lekasje. Til tross for at det har vært kraftig regnvær etter denne hendelsen, har vil ikke registrert ytterligere avvik.
- Det er observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje. Det er egen trapp til underetasje/garasje. Da trapperommet ikke har heltak, vil det ved mye nedbør (regn/snø) være

utsatt for regn/snø og medfølgende fuktighet.

- Det har vært feil på det elektriske anlegget. Jordingsfeil.
- Det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe. Det er påmontert stigesikring på taket, samt montert nye ildfaste steiner i brennkammeret på peisovn. Utført 2025.
- Usikker på om det kan være fuktighet på nedre del av vegg ved "innvendig" dør til garasjeanlegg. Gjelder spesielt ved store nedbørsmengder.
- Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
- Nye takvinduer i kjøkken, kjølerom er fjernet i kjøkken.
- Ny parkett i kjøkken, stue og tv-stue/kontor i 2. etasje.
- Malt kjøkken og tv-stue/kontor.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 12.01.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 705,80 kvm.

Nydelig tomt på toppen og med huset plassert perfekt inn i terrenget. Flere fine og lune uteplasser. Utstrakt bruk av nydelig skifer og stentrapp. Lettstelt og herlig hage som har flott fjell opp i dagen. Rikelig med flotte busker og bed. Terrassen på vestsiden – virkelig en herlig uteplass som er delvis overbygget og her er murt opp en flott utepeis – her kan man sitte i helt usjenerte

og solrike omgivelser. Terrassen på sydsiden må også fremheves. Gårdsplassen og innkjørselen er belagt med belegningssten. På skrått bak huset er det en liten lekeplass – perfekt for barnefamilier. Velkommen til en fantastisk flott eiendom og tomt!

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bileilighet datert 26.04.1999.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Reviderte tegninger må innsendes.
- Leiligheten må være adskilt fra hovedboligen med minimum B30 kvalitet før hovedbolig tas i bruk.
- Vindu i innvendig hjørne med avstand I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen opplyser:

- Utfylling og planering av terreng/ny trapp 2000.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er tegnet bod-/kjøl i deler av kjøkkenet, denne er i dag fjernet. Det er tegnet soverom på loftet, dette er fjernet og det er kun en stor stue. Godkjente tegninger for plan, fasade og vindu samt godkjente tegninger for utfylling og planering av terreng og ny trapp er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Hybel/leilighet er pt. i dag leid ut kr. 9 300,- pr. mnd.

Løpende leieforhold fra 01.12.2025 med 3 mnd.

oppsigelse.

Det er egen strømmåler for hybel/leilighet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med ildsted, varmekabler, luft-/luft varmepumpe og ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var 20 000 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 oktober 2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Det er egen strømmåler for hybel/leilighet.

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 13.03.2025:

- Skorsteinsløp: Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.
- Ildsted vedovn 1. etasje stue: Ildsted scan 22 er feil montert det skal i henhold til produktokumentasjonen/ monteringsveiledning stå minst 20 cm fra brennbart materiale bak ildstedet og 30 cm til siden.

- Selger har gitt tilbakemelding til brannvesenet om fremdrift tilknyttet avvik ved at sklisikring er montert og at arbeid tilknyttet vedovn 1. etasje stue er påbegynt og planlegges lukket innen utgangen av juni 2025. Brannvesenet har registrert selgers tilbakemelding på fremdriftsplan som tilfredsstillende. I tillegg har selger opplyst i egenerklæringsskjemaet at det er påmontert stigesikring på taket, samt montert nye ildfaste steiner i brennkammeret på peisovn - utført 2025.

Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen at det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 13.03.2025. Siste feiebesøk ble utført 13.03.2025. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Be om kopi av feie og tilsynsopplysninger, rapport etter tilsyn med fyringsanlegget, selgers tilbakemelding til brannvesenet samt brannvesenets tilfredsstillende registrering av selger tilbakemelding ved henvendelse til meglers kontor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 390 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger: 209 750,00,- (Dokumentavgift) 19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 620 740,- 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. 29 623,- for 2025.

Dekker vann, avløp, tilsyn/feing og renovasjon.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/kabel-TV/internettilknytning ved Telenor utgjør kr. 2 074,- pr. mnd. Selger opplyser utstyr leies av Telenor (Wifi Ruter og T-We Boks II), og kjøper kan overta leien hvis Telenor aksepterer det.
- Privat adkomstvei deles med naboen. Brøyteavtale med naboen hvor felles snøfres som administreres og står hos naboen. Utgifter deles til drift og vedlikehold. Se forøvrig Bestemmelse om veg tinglyst 03.09.1997 med dagboknr. 11656 som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Man må kunne forvente kostnader tilknyttet drift og vedlikehold av felles vann, spillvann og overvannskopling fra Rosenlundveien og frem til T-rør som eiendommen har sammen med gnr. 139 bnr. 500. Jf. Bestemmelse om vann/kloakkledning tinglyst 03.09.1997 med dagboknr. 11653 som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket

innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 869 814,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 479 257,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I henhold til kommuneplan, 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 eller Tønsberg kommune.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke:

https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Det er ført overvann-, spillvann- og vannledning fra kum/kran og videre i adkomstvei. Kum/kran er anlagt nær hjørnet av boligen ved integrert garasje ved anlagt trapp. Se forøvrig oversiktskart med VA som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er tinglyst rettighet om Bestemmelse om adkomstrett den 06.06.1994 med dagboknr. 6509 som omhandlet at Rosenlundveien 22A med gnr. 139 bnr. 467 har rett til adkomst over naboeiendom Rosenlundveien 22C og D med gnr. 139 bnr. 66. Servituten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er tinglyst Bestemmelse om garasje/parkering den 12.09.2003 med dagboknr. 12327 som omhandler at naboeiendommen i Rosenlundveien 22B med gnr. 139 bnr. 500 har rett til å benytte en parkeringsplass i østre hjørne på eiendommen. Servituten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er tinglyst rettighet om Bestemmelse om vann/kloakkledning den 03.09.1997 med dagboknr. 11666 som omhandler at Rosenlundveien 22A med gnr. 139 bnr. 467 og Rosenlundveien 22B med gnr. 139 bnr. 500 har rett til å føre vann, spillvann og overvann over Rosenlundveien 22C og D med gnr. 139 bnr. 66 sin

eiendom i veitrasé. Servituten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/rettigheter på gnr. 139 bnr. 467 som følger eiendommen ved salg:

- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 03.09.1997, dagboknr. 11653, gjelder: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. felles for gnr. 139 bnr. 467 og 500. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Eiendommene gnr. 139 Bnr. 467 og 500 har felles vann, spillvann og overvannskopling fra Rosenlundveien og frem til T-rør. Eiere er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av anlegget de forbruker. Servituten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om veg, tinglyst 03.09.1997, dagboknr. 11656, rettighetshaver gnr. 139 bnr. 500, gjelder: Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Eiendommen gnr. 139 bnr. 467 gir gnr. 139 bnr. 500 rett til å kjøre over sin eiendom i veitrasé. Servituten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om garasje/parkering, tinglyst 12.09.2003, dagboknr. 12327, rettighetshaver gnr. 139 bnr. 500, gjelder: Kan ikke slettes uten samtykke fra eier av gnr. 139 bnr. 500. Eiendommen gnr. 139 bnr. 500 har rett til å benytte en parkeringsplass i østre hjørne på eiendommen gnr. 139 bnr. 467. Servituten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende rettighet på eiendom gnr. 139 bnr. 467 som følger ved salg:

- Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 06.06.1994,

dagboknr. 6509, rettighetshaver gnr. 139 bnr. 467, gjelder: Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Det gis rett for gnr. 139 bnr. 467 til adkomst over gnr. 139 bnr. 66. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende rettighet på eiendom gnr. 139 bnr. 66 som følger ved salg:

- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 03.09.1997, dagboknr. 11666, rettighetshaver gnr. 139 bnr. 467 og 500, gjelder: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Eiendommen gnr. 139 bnr. 66 gir gnr. 139 bnr. 467 og 500 rett til å føre vann, spillvann og overvann over sin eiendom i veitrasé. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel tilknyttet salget av denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Integrerte hvitevarer.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

Lysekrone stue og lampen på kjøkkenet.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke

kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

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

forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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 Carl Erik Fagernæs og Merethe Fagernæs.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rosenlundveien 22A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 139, bnr. 467 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28251023.

Megler og meglers vederlag

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

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 50 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. 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 Jeanette Sørvik
+47 90 23 95 40 / js@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

14.01.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Rosenlundveien 22A, 3150 TOLVSROD

03 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Rosenlundveien 22A	Rosenlundveien 22A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

oktober 2020

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, mer enn 5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Fagermæs, Carl Erik

Selger

Fagermæs, Merethe

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

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabel i våtrom i leilighet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparert varmekabel i våtrom

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M-Tek AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I forbindelse med kraftig regnvær kom det noen dråper vann ved pipeløpet. Tak, og undertak ble sjekket, uten at det ble avdekket hull/lekasje. Til tross for at det har vært kraftig regnvær etter denne hendelsen, har vil ikke registrert ytterligere avvik.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

Side 2

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

Beskriv omfanget

Det er egen trapp til underetasje/garasje. Da trapperommet ikke har heltak, vil det ved mye nedbør (regn/sno) være utsatt for regn/sno og medfølgende fuktighet.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jordingsfeil

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rep av varmekabel bad

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M-Tek AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er påmontert stigesikring på taket, samt montert nye iddfaste steiner i brennkammeret på peisovn. Utført 2025.

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

Beskriv omfanget

Usikker på om det kan være fuktighet på nedre del av vegg ved "innvendig" dør til garasjeanlegg. Gjelder spesielt ved store nedbørsmengder.

Side 4



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 søknadpliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, lof eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

26 **Er utleidedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
 Ja Nei Vet ikke

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

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

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

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

Boligselgerforsikring
Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 95641140

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Fagernæs, Carl Erik	2025-12-03	Fagernæs, Merethe	2025-12-11
Identification		Identification	
Fagernæs, Carl Erik		Fagernæs, Merethe	

Egenerklærings skjema

Signed by:		
Fagernæs, Carl Erik	03/12-2025	BANKID
Fagernæs, Merethe	13:10:53	BANKID
	11/12-2025	
	15:21:09	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Rosenlundveien 22 A, 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 139, bnr. 467

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 Rapportdato: 12.01.2026 Oppdragsnr.: 20315-2026 Referansenummer: G57329
Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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



Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tiffeller 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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2026 Befaringsdato: 03.12.2025 Side: 2 av 25

Rosenlundveien 22 A, 3150 TOLVSRØD
Gnr 139 - Bnr 467
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlveien 98
3160 STOKKE



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 fultsk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • 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).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffesansvar.

Oppdragsnr.: 20315-2026 Befaringsdato: 03.12.2025 Side: 3 av 25

Rosenlundveien 22 A, 3150 TOLVSRØD
Gnr 139 - Bnr 467
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: 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.



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 innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2026 Befaringsdato: 03.12.2025 Side: 4 av 25



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig med separat leilighet. Boligen er fra 1998 og går over 4 plan.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Hoveddelen har fliser og parkett på gulv. Vegger og himlinger består av panel og tapet.

Leiligheten har laminat på gulv. Vegger og himlinger har tapet, panel og malte flater.

VÅTROM

BAD - plan 3
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne toalett. Det er fliser på vegg og panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

BAD - plan 2
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser og panel på vegger. Det er panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

VASKEROM
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er malte vegger og panel i himling. Gulvet har vinybelegg og varmekabler i gulv. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD - leilighet
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

HOVEDDEL
Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integriert stekeovn og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LEILIGHET
Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Innredningen har normal bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i vindfang. Det er et eget sikringskap i leilighet.

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Stoppekran er lokalisert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er

på ca. 200 liter.

Det er installert luft-/luft varmepumpe i stuen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

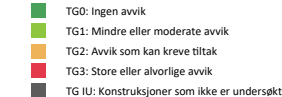
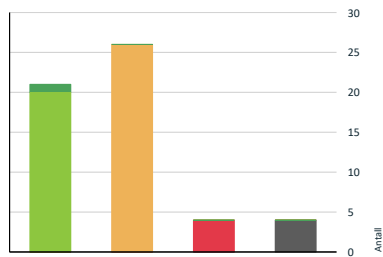
Det er tegnet bod-/kjøl i deler av kjøkkenet som ikke er bruktendret. Det presieres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2 -21.

[Gå til side](#)

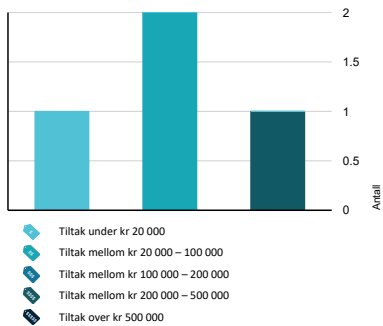


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det presieres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr. Dette kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfældige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimater er basert på skjønn og det utelukkes ikke at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Utevendig > Utevendige trapper [Gå til side](#)

1 Innvendig > Rom Under Terreng - plan 1 [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (inngang) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (inngang) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (inngang) > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utevendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

1 Utevendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utevendig > Dører [Gå til side](#)

1 Utevendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

1 Utevendig > Terrasedekker med skifer [Gå til side](#)

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

1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 3. plan (hoved) > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 3. plan (hoved) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (inngang) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (inngang) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (inngang) > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (inngang) > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. plan (leilighet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1998

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

TO 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at nederste kledningsbord på gavlegger mot syd har liten avstand til terrasedekke. Dette medfører at luftingen ikke fungerer optimalt, og at nederste kledningbord blir utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas utbedring av nederste kledningbord.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrer i tre. Boligen har innredet loft og skråhimling med panel. Vurdering av konstruksjonen er dermed gjort av synlig overflater.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isologlass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Det er liten klaring mellom siderist/kledning og vannbrett. Det skal også nevnes at vannbrett over og under vinduer ikke har beslag. Det er ikke et krav om beslag, men en anbefaling.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Tilstandsrapport

10.2 Dører

Inngangsdør i tre og terrassdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værsilte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør inn til garasjeplan har mye flassende maling og virker fuktutsatt. Ellers generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasser i trekonstruksjon som strekker seg rundt bygningen fra øst-syd-vest. Fundamentert til fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist noen mindre (men merkbare) skjevheter i terrasse mot syd.
- Rekkverk mot øst har for store åpninger mellom de liggende spilene. Det er krav om maks 2cm åpning i liggende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må foretas noe vedlikehold og oppretting av terrassegulv.
- Åpninger i rekkverk må gjøres mindre.

10.2 Terrassedekker med skifer

Utenfor inngangsdør er det lagt skifer på betongdekke over garasje/bod. Det er ukjent membran/tettesjikt under skifer, men det antas å være fra byggeår.

Det er også lagt skiferdekke på deler av terrasse mot nord/vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er påvist flere løse og sprukne skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Deler av skiferstein må utbedres/remonteres.

10.3 Utvendige trapper

Eiendommen har flere utvendige trapper som er murt opp i betong og naturstein. Disse trappene har ikke utforming og rekkverk iht dagens krav. Det er krav om rekkverk ved alle kanter/høydeforskjeller over 50cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: Under 20 000

INNENDIG

10.1 Overflater

Hoveddelen har fliser og parkett på gulv. Vegger og himlinger består av panel og tapet.

Oppdragsnr.: 20315-2026

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 9 av 25



Tilstandsrapport

Leiligheten har laminat på gulv. Vegger og himlinger har tapet, panel og malte flater.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av betongdekke. Det er målt skjevheter på inntil 17mm i ett soveorm (1.etg) og i loftsstue.

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.

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.

10.2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

10.1 Pipe og ildsted

Boligen har en stålpipe og lukket peisovn i stuen

10.3 Rom Under Terreng - plan 1

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod ved garasje har en vegg som er platet med sponplater. Ved dør mot trappeoppgang er det påvist fuktskade i plate som trolig skyldes vanninntrengning.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000



10.1 Rom Under Terreng - Plan 2

Oppdragsnr.: 20315-2026

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 10 av 25



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligens underetasje (plan 2) har vegger mot terreng som er dels utforet og dels synlige murvegger. Det er noe begrensede muligheter for å vurdere overflatene pga. innredninger. Det er ikke registrert noen synlige avvik eller indikasjoner med fuktindikator. Hulltaking er foretatt i ett av soverommene, og fuktnivå er målt til 13,8%.



10.1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

10.1 Innvendige dører

Boligen har malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM

3. PLAN (HOVED) > BAD

Generell

Badet er fra byggeår og vurderes mot gjeldende forskrift på oppførelsestidspunktet. Alder på badet tilsier at det bør påregnes renovering.

3. PLAN (HOVED) > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og panel i taket. Det er vindu i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfluger har riss/sprekker.

Det er også noen misfargede fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

3. PLAN (HOVED) > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 20 mm fall fra dør til sluk.

Oppdragsnr.: 20315-2026

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 11 av 25



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullvid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfluger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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.

3. PLAN (HOVED) > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekk opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. PLAN (HOVED) > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne toalett.

3. PLAN (HOVED) > BAD

10.2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. PLAN (HOVED) > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var ikke mulig pga. kjøkkeninnredning på tilstøtende vegg til våtsone. Den andre veggen er yttervegg. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjsonen. Ingen avvik registrert.

Oppdragsnr.: 20315-2026

Befaringsdato: 03.12.2025

Side: 12 av 25



Tilstandsrapport

2. PLAN (INNGANG) > BAD

Generell

Badet er fra byggeår og vurderes mot gjeldende forskrift på oppførelsestidspunktet. Alder på badet tilsier at det bør påregnes renovering.

2. PLAN (INNGANG) > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Det er fliser og panel på vegger. Det er panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er panel i våtsone (badstuevegg).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen skader som følge av dette, men etter dagens krav skal det ikke være panel i våtsone.

2. PLAN (INNGANG) > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 25 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noen fliser ved døren er tilnærmet løse.

Konsekvens/tiltak

- Sluke riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

2. PLAN (INNGANG) > BAD

10.3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/slukmansjett kan ikke påvises i sluket, noe som indikerer en utett overgang mellom membran og sluk. Badet har midlertidig gulv av betong på grunn, og sett i sammenheng med utførte fuktøk og målinger, ser det ikke ut til å ha oppstått skader pga. dette. Eventuell membran har passert halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må membranen skiftes, og dette vil i praksis medføre full renovering av badet.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



2. PLAN (INNGANG) > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett.

2. PLAN (INNGANG) > BAD

10.1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. PLAN (INNGANG) > BAD

10.8 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger i våtsone er grunnmur mot terreng.

2. PLAN (INNGANG) > VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeår og vurderes mot gjeldende forskrift på oppførelsestidspunktet. Alder på tilsier at det bør påregnes renovering.

2. PLAN (INNGANG) > VASKEROM

10.1 Overflater vegger og himling

Det er malte vegger og panel i himling.

2. PLAN (INNGANG) > VASKEROM

10.2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og varmekabler i gulv. Gulvet er tilnærmet flatt og har lokalt fall rundt sluk på 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



Tilstandsrapport

2. PLAN (INNGANG) > VASKEROM

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. PLAN (INNGANG) > VASKEROM

10.1 Ventilasjon

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

2. PLAN (INNGANG) > VASKEROM

10.1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

2. PLAN (INNGANG) > VASKEROM

10.8 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet våtsone kun er gulv som består av betongplate mot grunn.

2. PLAN (LEILIGHET) > BAD

Generell

Badet er fra byggeår og vurderes mot gjeldende forskrift på oppførelsestidspunktet. Alder på badet tilsier at det bør påregnes renovering.

2. PLAN (LEILIGHET) > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Det er vindu i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list). Listverk er uten synlige skader.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Sluke riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fliser med sprekker må skiftes, men det vil være naturlig å ta ved renovering av badet.

2. PLAN (LEILIGHET) > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 35 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist en sprukket flis på gulv i dusjzonen og svertesopp i silicofuger.

Konsekvens/tiltak

- Sluke riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger bør skiftes.

2. PLAN (LEILIGHET) > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekk opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. PLAN (LEILIGHET) > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettstisner. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.



Tilstandsrapport

2. PLAN (LEILIGHET) > BAD

10.1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

2. PLAN (LEILIGHET) > BAD

10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot yttervegg og vegg mot annen boenhet.

KJØKKEN

3. PLAN (HOVED) > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integriert stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en del slitasje i benkeplate rundt vasken som skyldes vannspl. Frontene har påvist noe slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av fronter og benkeplate.

3. PLAN (HOVED) > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. PLAN (LEILIGHET) > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Innredningen har normal brukslitasje.

2. PLAN (LEILIGHET) > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Stoppekran er lokalisert i vaskerom.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

10.1 Varmesentral

Det er installert luft-/luft varmpumpe i stuen.

10.3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i vindfang. Det er et eget sikringskap i leilighet.

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

Spørsmål til eier

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

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



Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Boligmappa.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

9. 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

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

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

10.0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

10.3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår hvor antatt utførelse er grunnmursplast, drensør og drenerende masser rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplasten er stedvis avsluttet for lavt ift. omkringliggende terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen gir risiko for svekket drenering. Grunnmursplast må føres minimum 10cm over terreng for å lukke avviket.

10.3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen sprekker i mur på hver side av garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av sprekker.

10.3 Forstøtningsmurer

Eiendommen har noen støttemurer i betong/naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke monteret rekkverk på støttemur. Det er krav om rekkverk ved alle kanter/høydeforskjeller over 50cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres rekkverk der murene er over 50cm høye.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

10.3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng av fjell. Gårds plass/innkjørsel er belagt med asfalt og skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en del sprukne og løse skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/skifting av skiferstein.

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

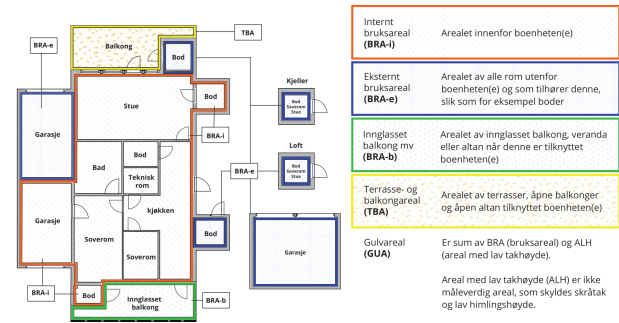
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Innert bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

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

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

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

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

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

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



Carport og/eller garasjefloer i felles garasjeantlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningsakkyndig 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Innert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. plan (loft)	27			27	
3. plan (hoved)	79			79	
2. plan (inngang)	59			59	
2. plan (leilighet)	42			42	
1. plan (garasje)		51		51	
SUM	207	51			
SUM BRA				258	

Romfordeling

Etasje	Innert bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. plan (loft)	Loftstue		
3. plan (hoved)	Stue, kjøkken, bad, soverom		
2. plan (inngang)	Vindfang, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, bad, vaskerom, bod		
2. plan (leilighet)	Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom		
1. plan (garasje)	Garasje, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tegnet bod-/kjøl i deler av kjøkkenet som ikke er bruktendret. Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	139	467		0	705.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rosenlundveien 22 A

Hjemmelshaver

Fagernæs Carl Erik, Fagernæs Merethe

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktittak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og da som ikke krever umiddelbare tiltak.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningsakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette er hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 brunevner og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observert 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammer elektrode og piggler).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegråd: 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 oppgås 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket 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://samtykke.vendu.no/G57329>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



TØNSBERG KOMMUNE

Kommuneutvikling

Eventyrhus AS
Smidsrødveien 109
3120 Tønsberg

Deres ref.: Deres brev Vår ref.: Dato: av: 99/005141-61 0139/0467 - 26.04.99
JOS

Rosenlundveien 22a - midlertidig brukstillatelse bileilighet

Gbnr. 0139/0467
Bygnnr. 20462884
Jnr. 25087/97
DFUB-sak 826/97
Arbeidets art Nybygg
Byggets art Bolig m/bileilighet

DET GIS MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENEVNTE ARBEID.

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

1. Tillatelsen gjelder bileilighet.
2. Reviderte tegninger må innsendes. Frist 14 dager.
3. Leiligheten må være adskilt fra hovedbolig med min. B30 kvalitet før hovedbolig tas i bruk.
4. Vindu i innvendig hjørne med avstand <8,0m må ha F30 kvalitet og kan ikke være åpningsvindu. Frist før hovedbolig tas i bruk.

Jon Sørseth
Jon Sørseth
overark

Kopi sendt: Brannsjefen, ansvarshavende, WP

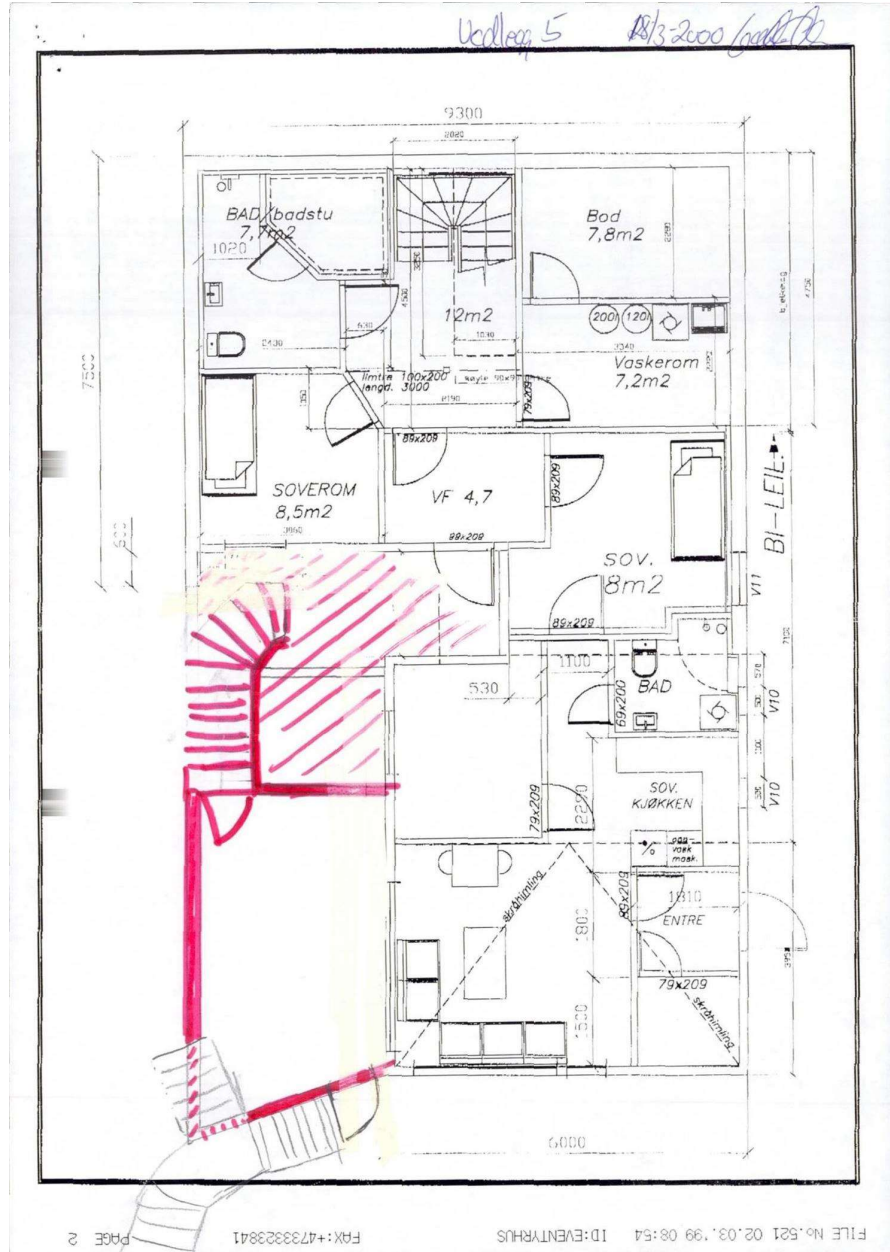
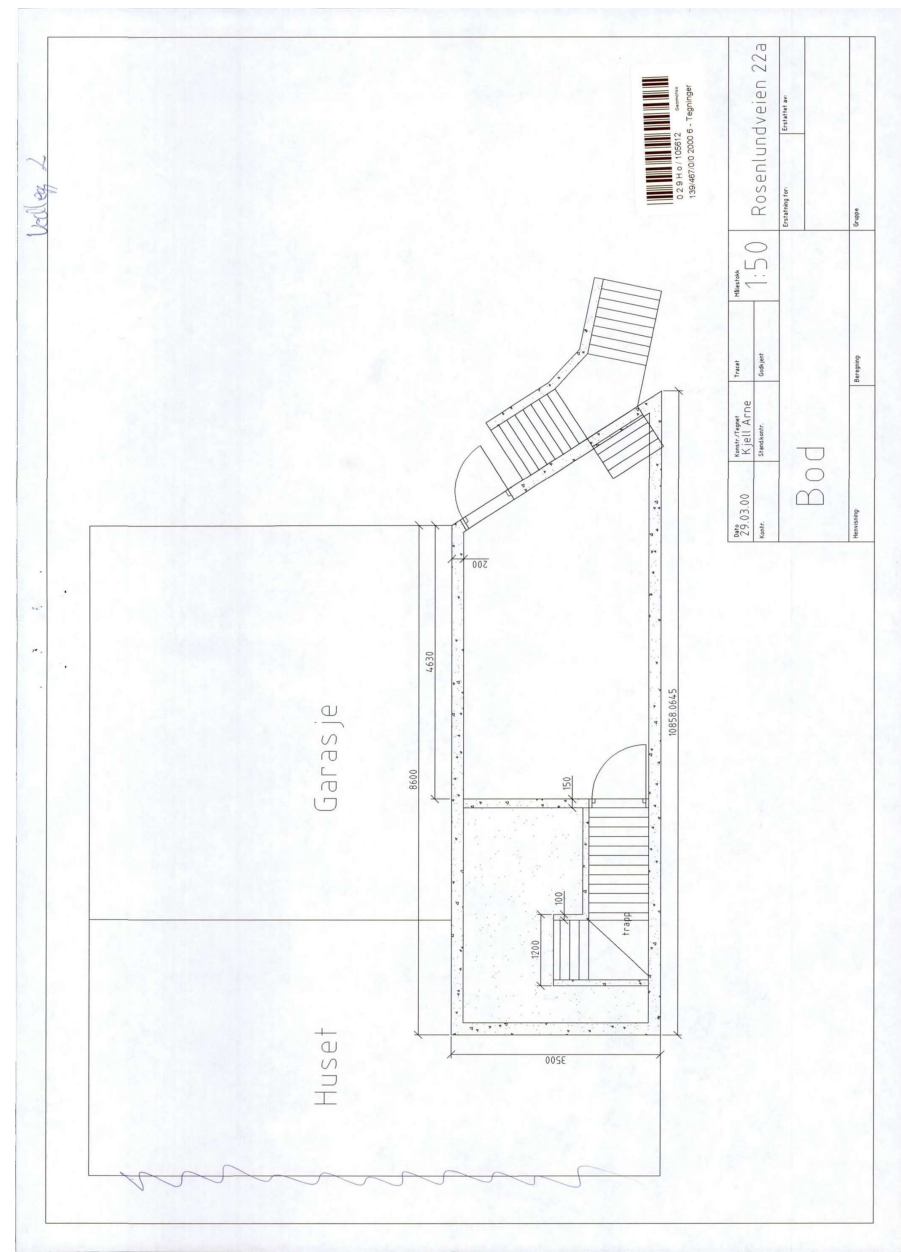


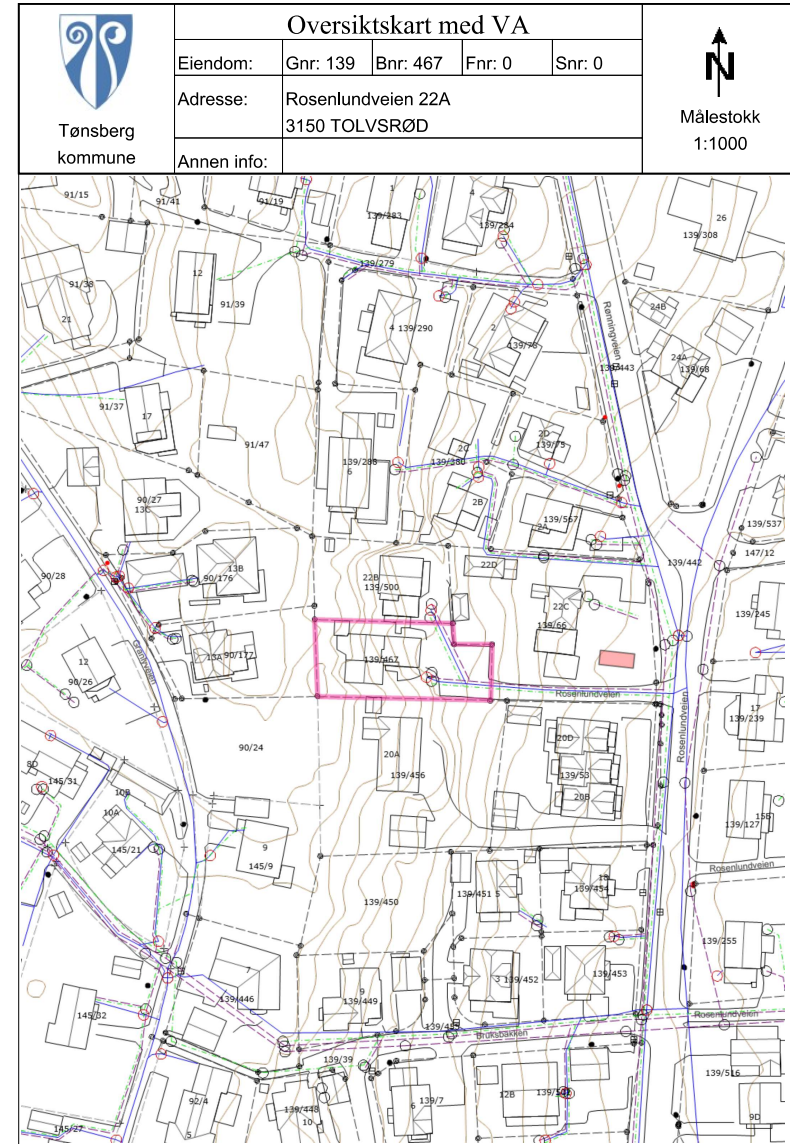
0 2 9 H E / 1 0 5 6 0 2
139/467/00 1997 1 - Ferdiggjestet

Postadresse:
Tollbodgate 22
3111 Tønsberg
Norge

Besøksadresse:
Byfogdøkken
Halvdan Wilhelmsens allé 1 3110
Tønsberg

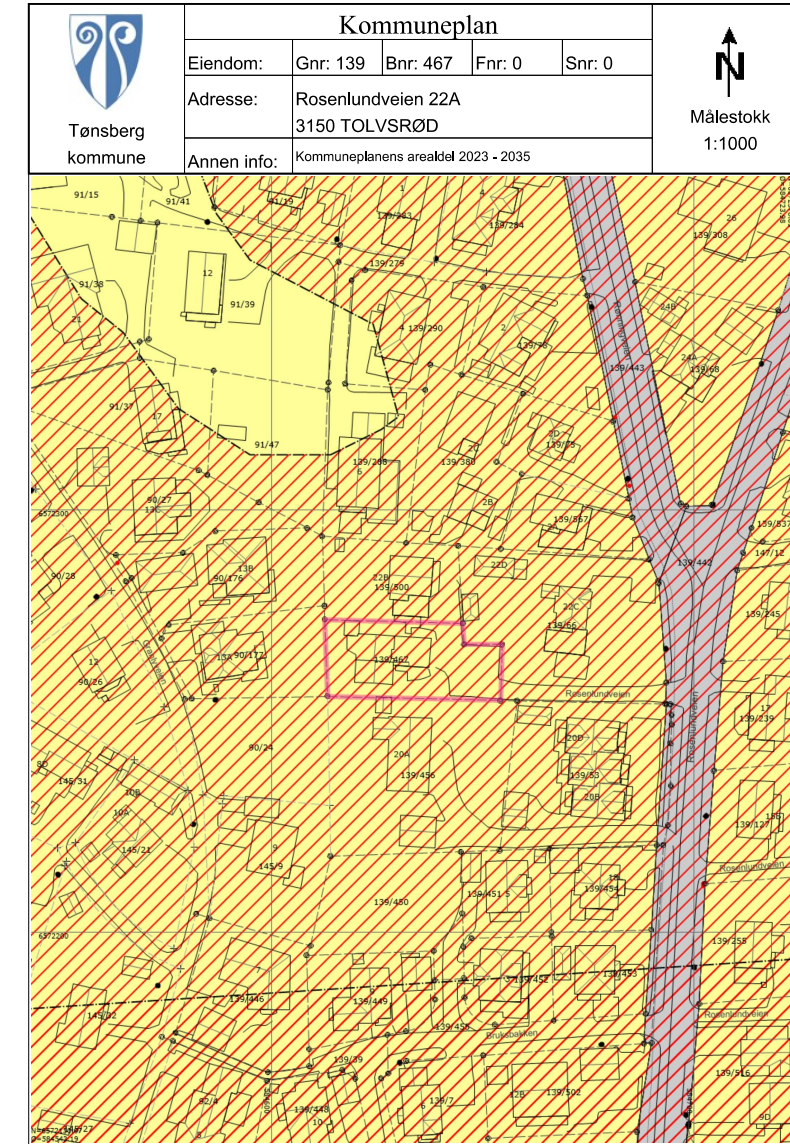
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10





Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Sandfangskum	
	Overvannsledning	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	
	Kran	
	Sluk	
	Spillvannsledning	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikkelnummer.	
	Skap	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Husnummer med bokstav	
	Høydekurve	
	Kum - annen eier	
	Drensledning	
	Vannledning uten Vestfold vann	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
	Sti	
	Kommunalveg gatenavn .	

26.11.2025 17:25:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekant	
	Husnummer med bokstav	
	Samleveg - På bakken - Nåværende	
	Grense for faresoner	
	Boligbebyggelse - Nåværende	
	Høydekurve	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikkelnummer.	
	Skap	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Sti	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Ras- og skredfare	
	Veg - Nåværende	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	
	Grense for arealformål	
	Flomfare	
	KpOmråde gjeldende	

26.11.2025 17:26:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

REGISTRERT
 - 3 SEPT 1997
VEDLIKEHOLDSAVTALE FOR
TØNSBERG BYHETT
VANN, SPILLVANN OG OVERVANN
Dagboknr.: 11653
GJELDENE GBNR. 139/467 OG.....139/500.

De 2 ovennevnte eiendommer har felles vann, spillvann og overvannskopling fra Rosenlundveien og frem til siste T-rør.

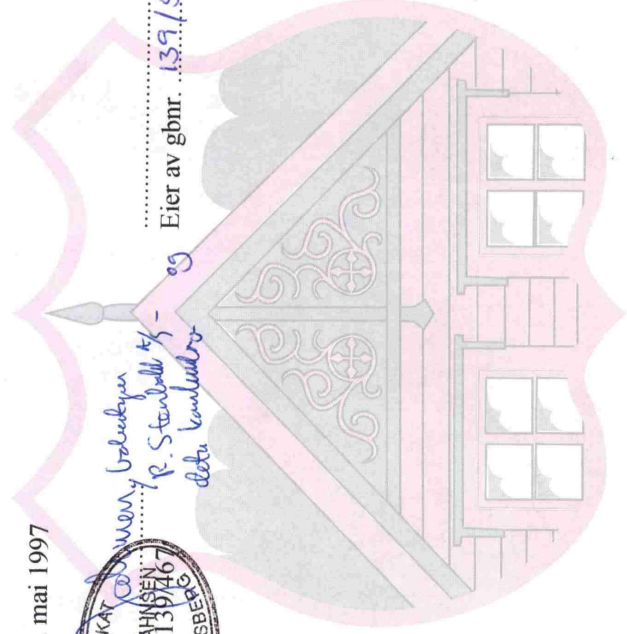
Eiere er solidarisk ansvarlige for drift og vedlikehold av den del av anlegget de forbruker.

Denne avtale skal tinglyses og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg 30. mai 1997


 Eier av gbnr. 139/467
 og
 Eier av gbnr. 139/500

Advokat
 Jahn M. Jørgensen
 P. Stenballe 1/3 -
 detta kundeskriv



Doknr. 11653 Tinglyst 03.09.1997 Emb. 091

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
 - 3 SEPT 1997
AVTALE
TØNSBERG BYHETT
 Dagboknr.: 11656

Eiendommen gbnr. 139/467, gir herved gbnr. 139/500, rett til å kjøre over sin eiendom i veitrase.

Denne avtalen skal tinglyses og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg 14/8-97


 Eier av gbnr. 139/500

Advokat
 Jahn M. Jørgensen
 P. Stenballe 1/3 - detta kundeskriv



Doknr. 11656 Tinglyst 03.09.1997 Emb. 091

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

12 SEPT. 2003

TØNSBERG TINGRETT
DAGEBOKNR.: 12327

Erklæring

Eiendommen gnr. 139 bnr 500 i Tønsberg Kommune har rett til å benytte en parkeringsplass i østre hjørne på eiendommen gnr. 139/467 i Tønsberg Kommune.

TØS. 30/9.03

Rettstet:

Bente Wilhelmsen

Parkeringsområdet forutsettes enhet til eiendommen gnr. 139 bnr. 500.

Denne avtalen kan tinglyses som en heftelse på gnr. 139, bnr. 467, og kan ikke slettes uten samtykke fra eier av gbnr. 139/500.

Tønsberg, dato: 23/9-2003

Signaturer:

Bente Wilhelmsen

Eier av gnr. 139 bnr. 467
BENTE WILHELMSEN
190700
GUTTORUM LIEGSTENSEN
030735

Camilla B. Nøzen

Eier av gnr. 139 bnr. 500
CAMILLA B. NØZEN
150268
PERE FINNAR NØZEN
191067



Doknr. 12327 Tinglyst. 12.09.2003 Emb. 091

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- 1 -

E R K L Å R I N G

REGISTRERT

06 JUNI 1994

Tønsberg byfjell

Dageboknr. 6509

Det gis herved rett for gnr. 139 bnr. 467 i Tønsberg kommune til adkomst over gnr. 139 bnr. 66.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 139 bnr. 66 og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg bygningsråd.

29.11-1993

Bente Wilhelmsen

Hjemedstaver til

gnr. 139 bnr. 66



Doknr. 6509 Tinglyst. 06.06.1994 Emb. 091

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

REGISTRERT
- 3 SEPT 1997
TØNSBERG BYRET
Dagboknr.: 11666

Eiendommen gbnr. 139/66 gir gbnr. 139/467 og139/500... rett til å føre vann, spillvann og overvann over sin eiendom i veitrase.

Denne avtalen skal tinglyses og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

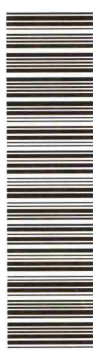
Tønsberg 30. mai 1997

F. L. L. S. og J.
Eier av gbnr. 139/66.

Bett
KOPI

ADVOKAT
TRULSA, SKJERVE
31 00 TØNSBERG

Doknr: 11666 Tinglyst: 03.09.1997 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM




OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



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 EiendomNorge.

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
Eiendomsorgan for forbrukerorganisasjonene

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: siktakt.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 rettsreglene tilknyttet budgivning. 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:


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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 12.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no