

Fagersandveien 9

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Fagersandveien 9

32

Beliggenhet

42

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter

Fagersandveien 9

Prisantydning	10 200 000
Omkostninger	275 990
Totalpris	10 475 990
Bruksareal	216,0 m ²
BRA-I	163,0 m ²
BRA-E	53,0 m ²
TBA	34,0
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	319 m ²
Byggeår	1930

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Fagersandveien 9

Nydelig eiendom beliggende i første rekke mot sjøen. Her kan du sitte i stuen og følge med på båttrafikk og yrende badeliv fra stuen. Eiendommen grenser til herlige friområder, bl.a. den idylliske badestranden på Rødstein. En lokal perle som er populær på sommerstid. Her nyter lokale familier både morgenbad og kveldsbad.

Boligen holder gjennomgående god standard og har vært gjenstand for jevnlig oppussing og oppgradering. Bl.a. er yttertak med glasert takstein lagt nytt i 2023. Deler av utvendig kledning er fornyet i 2023 og -26, samt en god del vinduer er nye i senere år. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Boligen er innholdsrik og går over tre plan. Man kommer inn i en praktisk hall med garderobe. Videre til en koselig stue med peis og nydelig utsikt over Tønsbergs flotte skjærgård. Spisestuen og kjøkken må fremheves. Et deilig allrom med direkte adkomst til en nyere, og herlig terrasse som grenser til friområder og sjø. Her har du full kontroll på det som skjer i skjærgården. Kjøkkenet er fra 2015 og har bra med både skap- og benkplass samt det er integrerte hvitevarer. På innsiden av kjøkken er det en praktisk kontorkrok samt bod/spiskammers. I boligens andre etasje er det en soveromsgang med stor skyvedør garderobe, 2 soverom samt et toalettrom. Denne etasjen gir en fin feriefølelse med nydelig utsikt. Underetasjen er innredet med et soverom, et stort bad, vaskerom, toalettrom samt lagringsplass.

Underetasjen til garasjen er innredet med en stue samt bad - perfekt for gjester eller ungdommen.

Her har du en utrolig idyllisk eiendom i første rekke mot sjøen - Bo sjønært og nyt både båt- og strandliv hele året!



























Beliggenhet

Husvik er et veletablert og barnevennlig boligområde med flotte turområder samt sjø og strand i umiddelbart nærhet. Fra boligen er det få meter til Husvik barneskole, offentlig kommunikasjon, samt sjø og strand. Husvik er mest kjent for sin nærhet til skjærgården. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Badestranden på Rødstein, en lokal perle med deilige bademuligheter grenser til eiendommen. Eller så er Klopp like i nærområdet med flott badestrand og småbåthavn samt tilbud om badstue vinterstid.

Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet Jarlsø som har kafé/restaurant, velværesenter samt Joker dagligvareforretning. Ellers byr området på Flint med et flott idrettsanlegg, flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. Det er også kort vei til lekeplass, klatrevegg, golfbaner, skiløyper og treningssenter.

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

Fagersandveien 9

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚏 Jarlsøveien Linje 111	3 min ⌛ 0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	14 min ⌛ 5.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	31 min ⌛

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	13 min ⌛ 1.1 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	7 min ⌛ 4.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	9 min ⌛ 4.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	18 min ⌛ 8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min ⌛ 6.3 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min ⌛ 7 km

«Et hyggelig og pent nabolag

:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Fagersandveien 9

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚏 Jarlsøveien Linje 111	3 min ⌛ 0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	14 min ⌛ 5.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	31 min ⌛

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	13 min ⌛ 1.1 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	7 min ⌛ 4.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	9 min ⌛ 4.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	18 min ⌛ 8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min ⌛ 6.3 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min ⌛ 7 km

«Et hyggelig og pent nabolag

:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

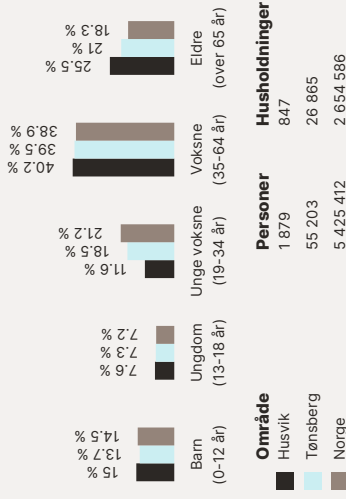
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husvik	1 879	847
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år)	4 min ⌛ 2.1 km
Råelåsen barnehage (1-5 år)	5 min ⌛ 2.3 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år)	5 min ⌛ 2.4 km
50 barn	

Dagligvare

Joker Jarlsø	6 min ⌛ 0.5 km
Søndagsåpent	
Kiwi Råel	5 min ⌛ 2.7 km
Post i butikk, PostNord	

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

Primære transportmidler

🚗 1. Egen bil

🚌 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Gateparkering

Lett 94/100



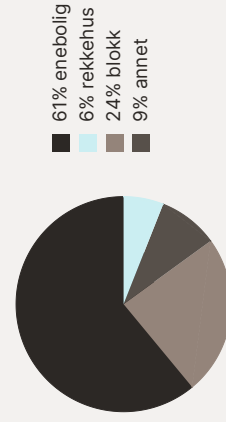
Vedlikehold hager

Godt velholdt 93/100

Sport

🏆 Bergsletta Balløkke Ballspill	8 min ⌛ 0.7 km
🏆 Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	10 min ⌛ 0.9 km
🏃 Fitnesspoint Jarlsø	6 min ⌛
🏃 PDL Center Tønsberg	5 min ⌛

Boligmasse



«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "ait" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

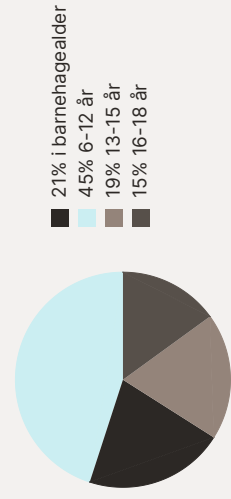
Sitat fra en lokalkjent



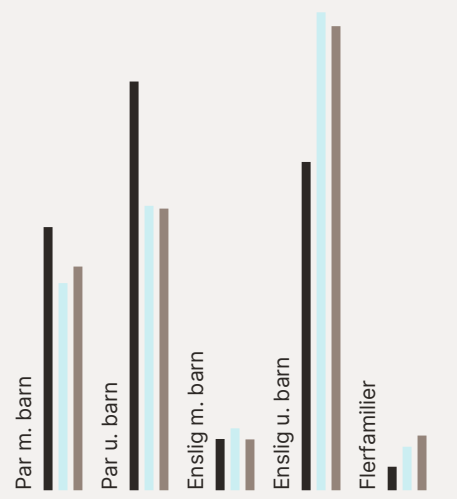
Varer/Tjenester

🏪 Tolvstrød Senter	6 min ⌛
🏪 Boots apotek Tolvstrød	6 min ⌛

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

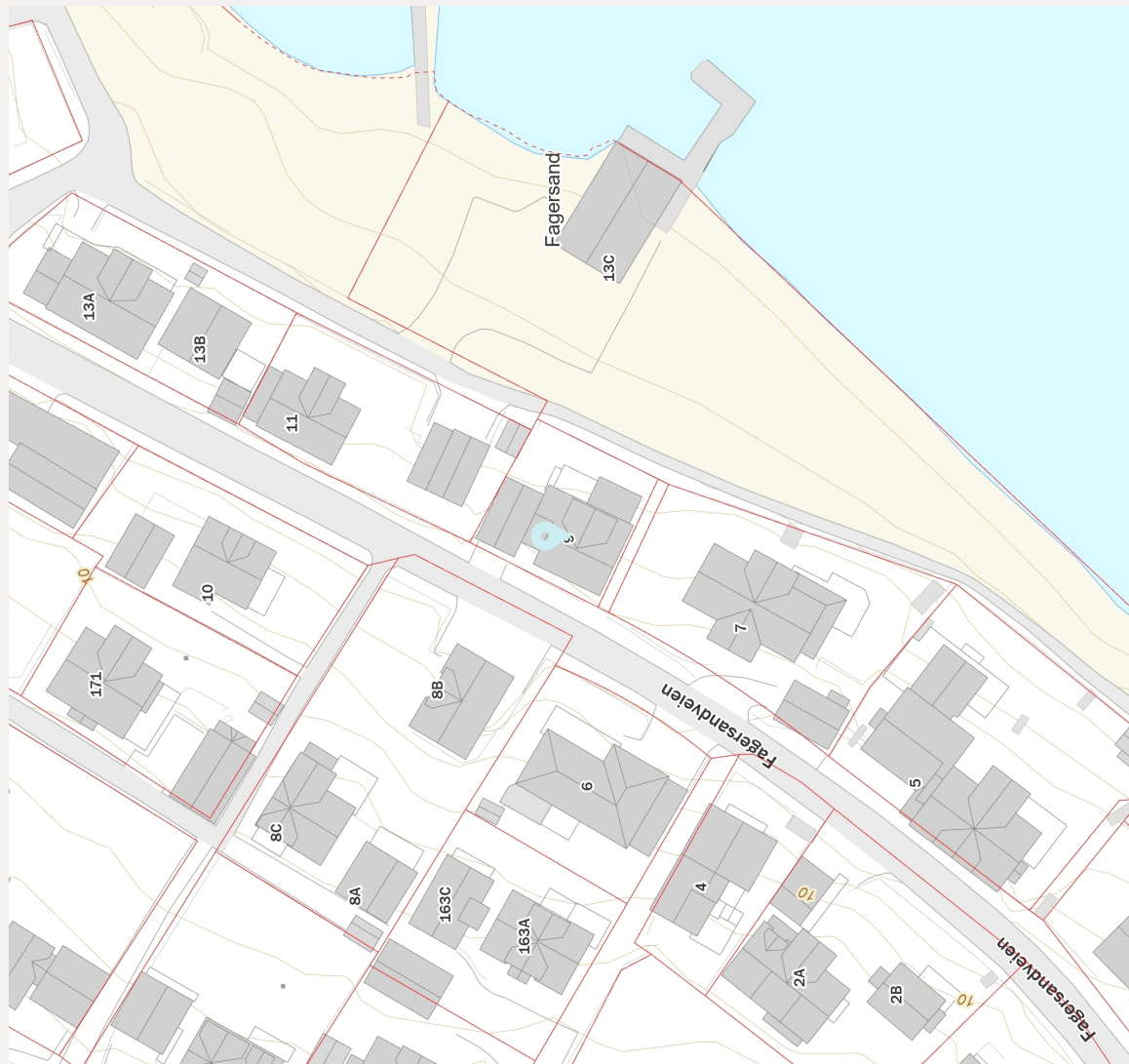
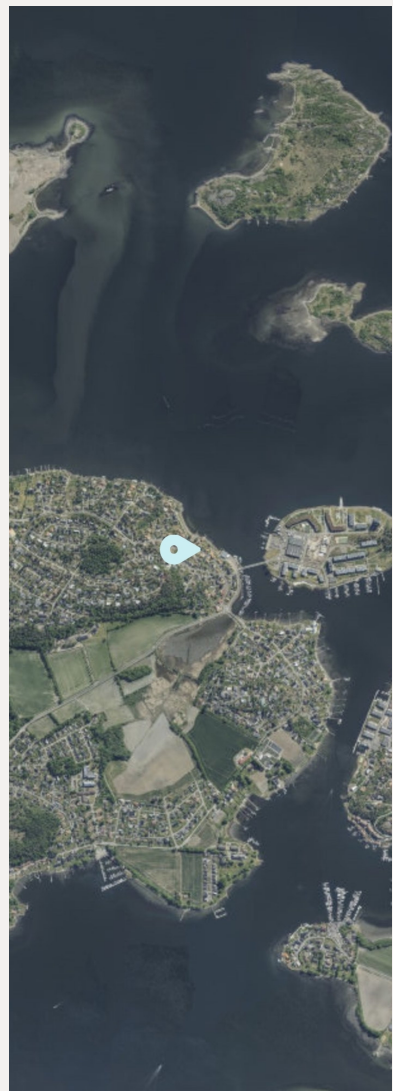


0%	
Husvik	44%
Tønsberg	
Norge	

Sivilstand

Sivilstand	Husvik	Tønsberg	Norge
Gift	45%	33%	33%
Ikke gift	43%	54%	54%
Separert	8%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%

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





Innhold

Kjeller med gang, toalettrom, soverom, bad og vaskerom (innredning er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen).

1. etasje med entré, stue, kjøkken, gang/kontor og matbod.
2. etasje med gang, 2 soverom og toalettrom.

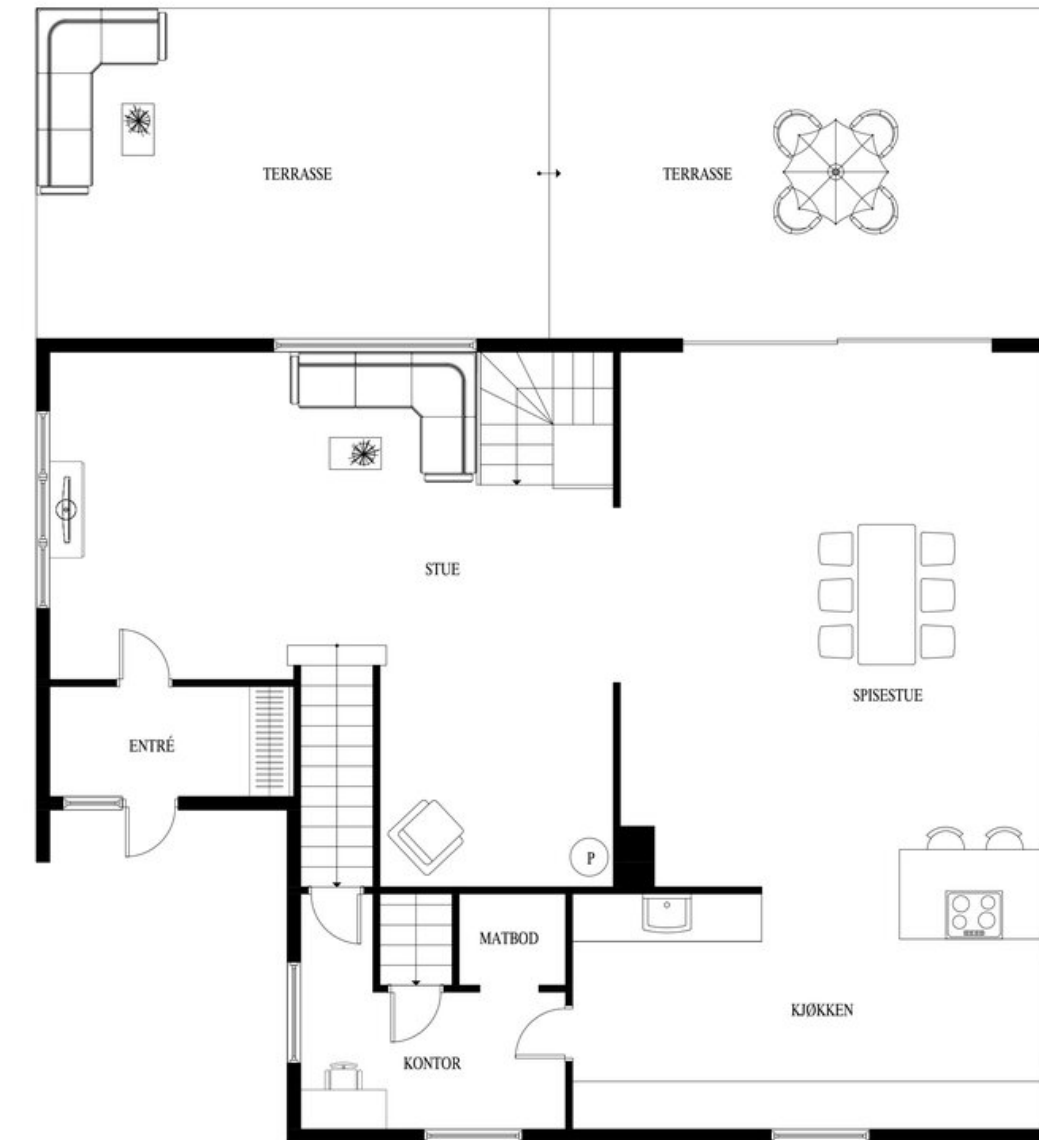
Garasje med innredet underetasje (ikke omsøkt og godkjent hos kommunen).

BRA 216,0 m²

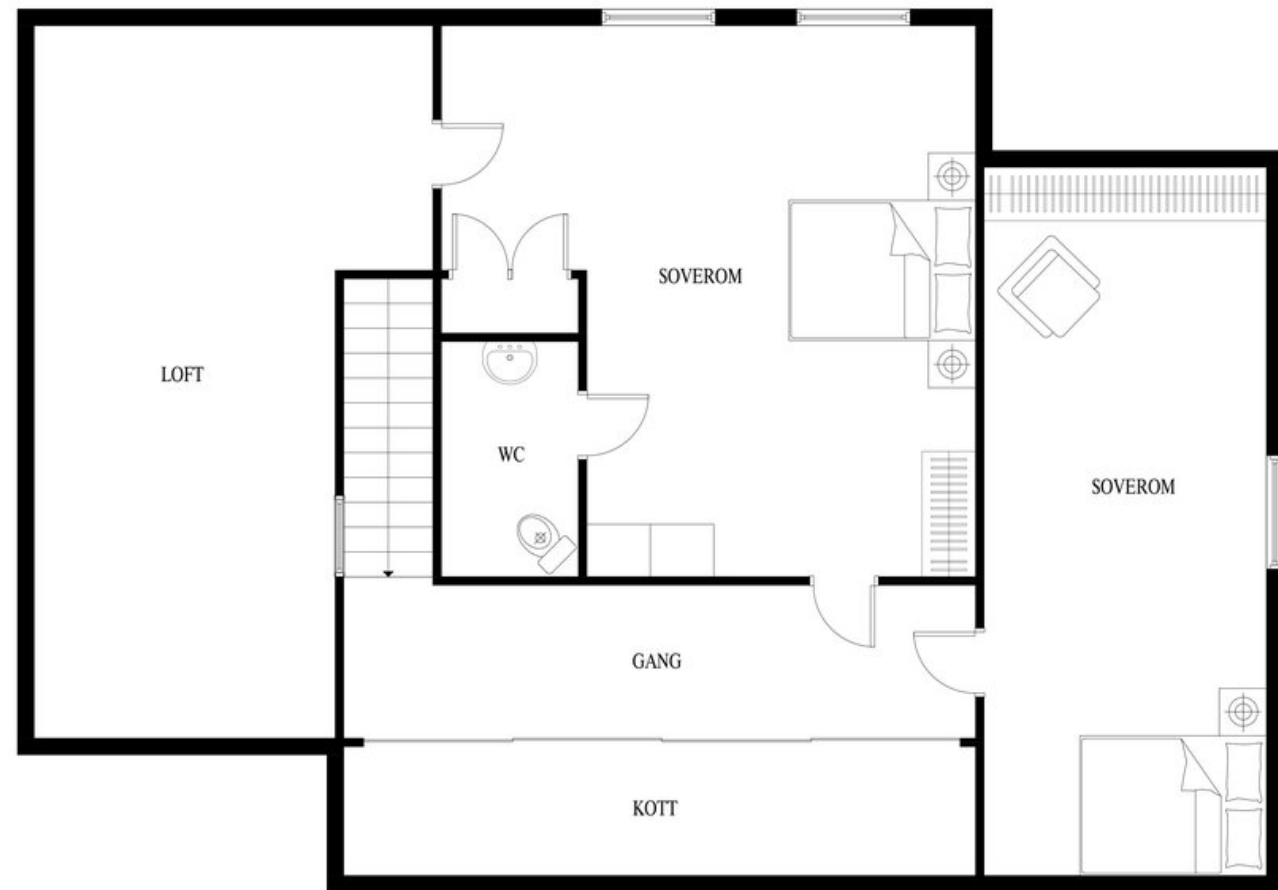
BRA-I 163,0 m²

BRA-E 53,0 m²

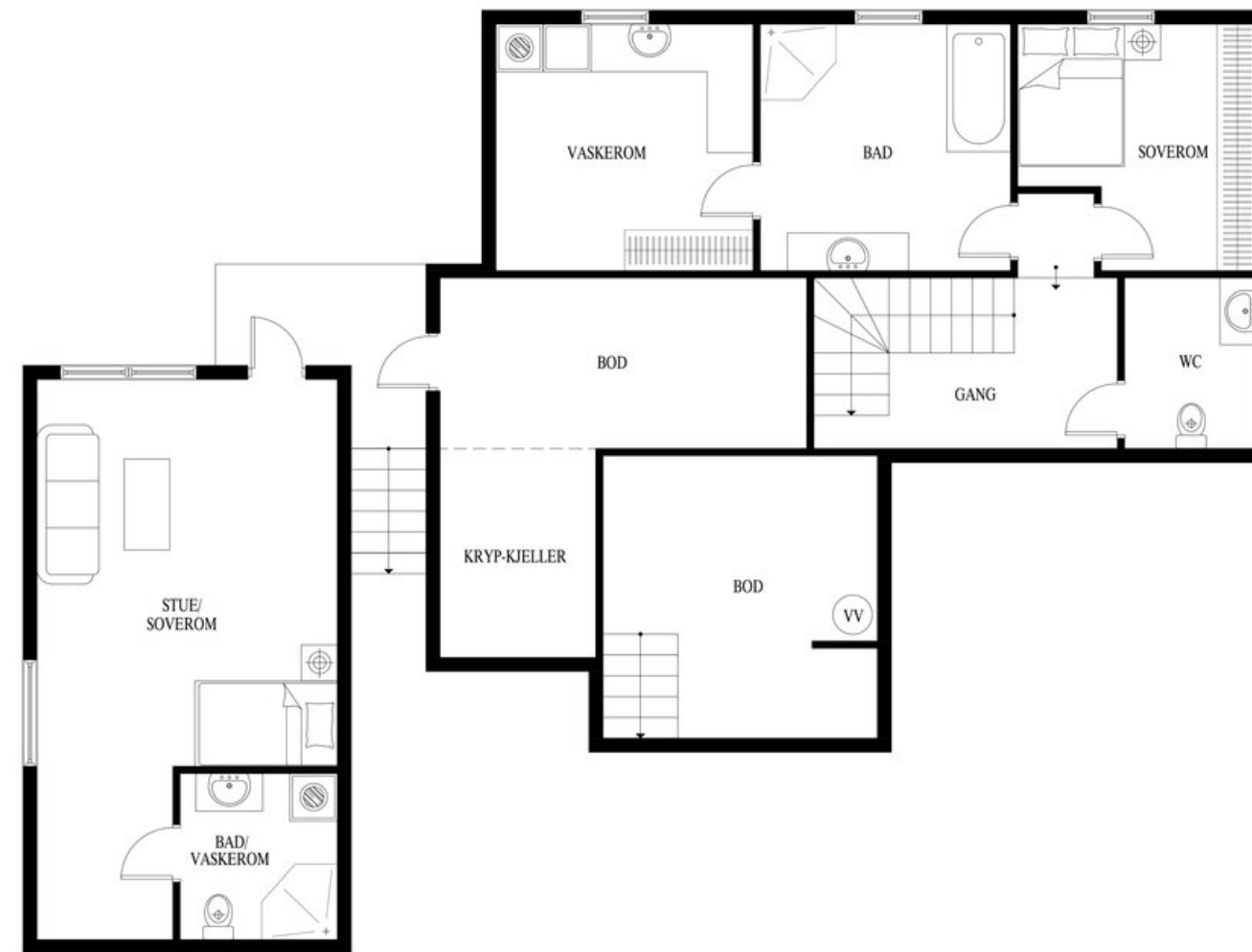
TBA 34,0 m²



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: 216,0 m²

- BRA-i: 163,0 m²
- BRA-e: 53,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 34,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 42 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:
Gang, toalettrom, soverom, bad og vaskerom.

1. etasje:

BRA-i: 78 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:
Entré, stue, kjøkken, gang/kontor og matbod.
TBA: 34 m².

2. etasje:

BRA-i: 43 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:
Gang, 2 soverom og toalettrom.

Garasje:

BRA-e: 53 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: 1. etasje med garasje og underetasje med stue og bad.

Arealer som ikke er medtatt i beregningen pga. for lav takhøyde:

- Uinnredet kjellerdel (innvendig) har gulvareal på 6 m².
- Uinnedet kjellerdel (utvendig adkomst) har gulvareal på 7 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler.

Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 17.10.2025, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i garasje og i gårdsplass.

Byggemåte

Eiendommen omfatter en eldre enebolig som er utvidet på 1990-tallet, samt frittstående garasje fra 2007. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med glasert teglstein. Vinduer og ytterdører i tre med 3- og 2-lags glass.

Innvendig

Gulv: Fliser, parkett og laminat. Vegger: Malte flater, panel
Himlinger: Panel, himlingsplater.

Våtrom

Bad: Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

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

Kjøkken

Innredning fra 2015 med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, kombiovn, platetopp og oppvaskmaskin. Takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom i kjeller inneholder toalett og servant. Mekanisk avtrekk i yttervegg. Fliser på gulv, malte vegger og panel i himling. Toalettrom i 2. etasje inneholder toalett og servant. Det er laminat på gulv, malte vegger og panel i himling. Rommet har naturlig ventilering

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i den gamle kjellerdelen. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Luft/luft varmepumpe i stuen. Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvaresklæring fra montert el-billader i 2023. Utover dette foreligger ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider, selv om det sannsynligvis er utført div. arbeider gjennom årene.

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

- Våtrom > Underetasje i garasjen> Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Radon.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger).
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger).

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

- Fjernet utslagsvask og håndvask fra det som i dag brukes som spiskammer. Utført i 2025 av faglært ved Henriksen Rørleggerbedrift AS.
- Fra før tak ble byttet, var det en skjelden gang vanninntregning ved sterk nedbør i kombinasjon med sterk vind fra øst. Ingen råte som følge av dette ble funnet da taket ble byttet. Ingen vanninntrenging etter bytte av tak.
- Bytte av tak. Ny undertakspapp, lekter, takstein, takrenner og nedløp. Ny pipehatt og luftehatt. Utført i 2023 av faglært ved Heen Bygg AS.
- Etterisolert, ny kledning og nytt vindu (3-lags aluminiumskledd utvendig) på nordvegg (over inngangsparti). Utført i 2023 av faglært ved Heen Bygg AS.
- Fjerning av tidligere tilbygg på terrasse. Nytt terrassedekke og rekkverk. Etterisolering og ny kledning på østvegg samt nytt vindu og terrassedør (3-lags). Utført i 2026 av faglært ved Heen Bygg AS.
- 3 nye vinduer (3-lags aluminiumskledde utvendig) på soverom, bad og vaskerom i kjeller. Utført i 2022 av ufaglært.

- Nye vinduer (3-lags aluminiumskledde utvendig) på hovedsoverom i 2.etasje. Utført for tidligere eier sommer 2020, ved faglært Byggmester Thomas Lindhjem AS.
- Det er noe saltutslag på veggen i kjellergang og på vaskerom. Det er også tidvis (veldig sjelden, ikke skjedd i mitt eie) noe vann fra grunnmur som kommer inn i husets opprinnelige kjeller ved kraftig regnvær. Dette renner ut i sluk i kjeller.
- Drenert rundt garasje da denne ble bygget. Utført av tidligere eier i 2007 (ufaglært).
- Drenert rundt ny del av kjeller. Utført av tidligere eier i 1998 (ufaglært).
- Nye stikkontakter og utelys på terrasse. Utført i 2026 av faglært ved Åsgården Elektro AS.
- Ny el-billader i garasje. Utført i 2023 av faglært ved BlueTec AS.
- Kommunale vann- og avløpsledninger i Fagersandveien ble byttet i 2017/2018. Separering av spillvann og overvann fra Fagersandveien 9 ble gjort i forbindelse med dette, etter pålegg fra Tønsberg kommune. Utført av Seim Maskin AS desember 2017.
- Montert varmepumpe i stue. Utført i 2018 av faglært ved Re Varmeteknikk AS. Service på varmepumpe ble utført i 2026 av Varmepumpemannen Klima AS.
- Sprekk i grunnmur på vestvegg. Sprekken har vært der i mange år og ikke blitt synlig større.
- Det hender det er sukkermaur på kjøkken og bad/vaskerom på våren. Forsvinner ved å spraye en runde med insektsspray rundt grunnmuren på huset.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 26.02.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 319,00 kvm.

GBNR. 158/55 har et areal på 294 m².

GBNR. 158/367 har et areal på 25 m².

Byggegrense mot sjø går i eiendomsgrensen mot øst.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Ingen dokumentasjon på boligen i deres arkiv - hverken byggeår, tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Tilbygg og ombygging enebolig samt ombygging av sidebygning til garasje 1964.
- Kvist og terrasse 1991.
- Endre tak på garasje 2002.

Det foreligger ikke tegninger for kjeller og underetasje i garasje. Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller/garasje ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring.

Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som varige oppholdsrom.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler i gang, kontor, kjøkken og spiskammers i 1. etasje, varmekabler i vaskerom, bad, soverom og toalett i kjeller, varmekabler på bad og oppholdsrom i kjeller under garasje, panelovn på gjestesoverom i 2. etasje samt varmepumpe og klebersteinsovn i stuer i 1. etasje.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var 26 000 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 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 03.01.2023. Siste feiebesøk ble utført 15.09.2023.

Følgende ble anmerket etter tilsynet

- Skorstein har noe dårlige fuger.
- Påse at det er tilstrekkelig med forbrenningsluft til ildstedet i oppstillingsrommet.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 10 200 000,-

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

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

10 475 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 21 111,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox, utgjør ca. kr. 899,- pr. mnd. (både Altibox og Telenor er tilgjengelig). Medlemskap i Husvik og Nes vel, utgjør ca. kr. 250,- pr. år.

Alarm, bygnings- og 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. 1 538 068,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 152 271,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med politenr. 1956553.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger og bevaring av bygninger med plannavn "Husvik/Fagersand", vedtatt 13.05.1998 med planID 52009. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrense samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vannledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen GBNR. 158/55:

Skjønn, tinglyst 05.12.1962, dagboknr. 504264, gjelder: Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn. Dokumentet er ikke tilgjengelig hos Kartverket.

Rettighet på eiendommen GBNR. 158/81 i Tønsberg kommune: Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 06.11.1964, dagboknr. 504601, gjelder: GBNR. 158/81 ga GBNR. 158/55 tillatelse til ombygging av enebolig i en avstand av 2,10 meter fra felles eiendomsgrense.

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

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

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

Konsesjon og odel

Eiendommen GBNR. 158/367 er ubebygd og det må derfor signeres på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken og el-billader.

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/aksje-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 eigedom (avhendingslova) Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Andreas Mjør.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Fagersandveien 9. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 158, bnr. 55 og gnr. 158, bnr. 367 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28251034.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. 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 Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

17.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Fagersandveien 9, 3124 TØNSBERG

15 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagersandveien 9	Fagersandveien 9	

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?

November 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.
5 år og 3 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1956553

Informasjon om selger

Selger

Mjor, Andreas

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fjernet utslagsvask og håndvask fra det som i dag brukes som spisskammer

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Henriksen Rørleggerbedrift A/S

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

Fra før tak ble byttet, var det en skjelden gang vanninntrengning ved sterk nedbør i kombinasjon med sterk vind fra øst. Ingen røte som følge av dette ble funnet da taket ble byttet. Ingen vanninntrengning etter bytte av tak.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av tak. Ny undertakspapp, lekter, takstein, takrenner og nedløp. Ny pipehatt og luftehatt

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2

Heem Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
 2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Entersolert, ny kledning og nytt vindu (3 lags aluminiumskledd utvendig) på nordvegg (over inngangsparti)

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Heem Bygg AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
 2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Fjerning av tidligere tilbygg på terrasse. Nytt terrassedekke og rekkverk. Entersolering og ny kledning på østvegg samt nytt vindu og terrassedør (3 lags)

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Heem Bygg AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
 2022

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 3 nye vinduer (3 lags aluminiumskledd utvendig) på soverom, bad og vaskerom i kjeller.

4.5.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
 2020

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Nye vinduer (3 lags aluminiumskledd utvendig) på hovedsoverom i 2.etg. Utført for tidligere eier sommer 2020

Side 3

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Byggmester Thomas Lindhjem AS

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ikke relevant for denne boligen.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Det er noe saltnislag på veggen i kjellergang og på vaskerom.
 Det er også tidvis (veldig skjelden, ikke skjedd i mitt eie) noe vann fra grunnmur som kommer inn i husets opprinnelige kjeller ved kraftig regnvær. Dette renner ut i sluk i kjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
 2007

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Drenert rundt garasje da denne ble bygget. Utført av tidligere eier.

8.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**
 1998

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Drenert rundt ny del av kjeller. Utført av tidligere eier.

Elektrisitet

Side 4

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
 2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Nye stikkontakter og utelys på terrasse

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Åsgården Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
 2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Ny elbillader i garasje.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 BlueTec AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommens privat vannforsyning ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

Side 5

13.1.2 **Årstall**
 2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Kommunale vann og avløpsledninger i Fagersandveien ble byttet i 2017/2018 Separering av spillvann og overvann fra Fagersandveien 9 ble gjort i forbindelse med dette, etter pålegg fra Tonsberg kommune. Utført av Seim Maskin AS desember 2017

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Seim Maskin AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
 2018

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

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Montert varmepumpe i stue.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Re Varmeteknikk AS

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

16.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**
 2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Service på varmepumpe.

Side 6



16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Varmepumpemannen Klima AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekk i grunnmur på vestvegg. Sprekken har vært der i mange år og ikke blitt synlig senere.

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

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det hender det er sukkerormer på kjøkken og bod/vuakerom på våren. Forsviner ved å spraye en runde med insektspray rundt grunnmuren på huset.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

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

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger bruksstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 7



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

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

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

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
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 83970873

Side 8

Egenerklæringskjema

Name Date
Mjør, Andreas 2026-02-15

Identification
 bankID Mjør, Andreas

Egenerklæringskjema

Signed by: 15/02-2026 BANKID
Mjør, Andreas 15:12:25

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

Tilstandsrapport

Enebolig
 Fagersandveien 9, 3124 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 158, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 Rapportdato: 26.02.2026 Oppdragsnr.: 20315-1996 Referansenummer: ZA7525
 Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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



Norsk takst

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



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

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

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik
 Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
 948 60 545



VEDVIK TAKSERING

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 2 av 23

Fagersandveien 9, 3124 TØNSBERG
 Gnr 158 - Bnr 55
 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 bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlige etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, 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 pumpearlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 3 av 23

Fagersandveien 9, 3124 TØNSBERG
 Gnr 158 - Bnr 55
 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 4 av 23



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en eldre enebolig som er utvidet på 1990-tallet, samt frittstående garasje fra 2007.

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: 1930

UTVENDIG
Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med glasert teglstein. Vinduer og ytterdører i tre med 3- og 2-lags glass.

INNVEDIG
Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Malte flater, panel
Himlinger: Panel, himlingsplater.

VÅTROM
BAD
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN
Innredning fra 2015 med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrrert stekeovn, kombiovn, platetopp og oppvaskmaskin. Takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom i kjeller inneholder toalett og servant. Mekanisk avtrekk i yttervegg. Fliser på gulv, malte vegger og panel i himling.

Toalettrom i 2. etasje inneholder toalett og servant. Det er laminat på gulv, malte vegger og panel i himling. Rommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i den gamle kjellerdelen. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft/luft varmepumpe i stuen.

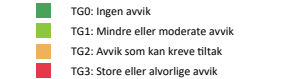
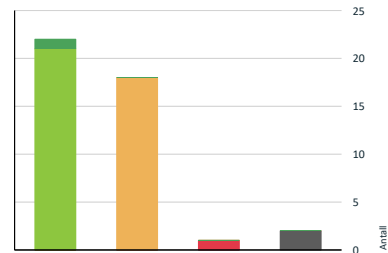
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvareklæring fra montert el-bil lader i 2023. Utover dette foreligger ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider, selv om det sannsynligvis er utført div. arbeider igjennom årene.

Arealer



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



Sammendrag av boligens tilstand

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

Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Garasje

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1930
Kommentar
Byggeår er ukjent, men eier opplyser at det er rundt 1930.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Taket har ikke snøfangere, noe som er et krav etter dagens byggeforskrifter. Det var imidlertid ikke et krav om snøfangere ved byggeår.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i av tre med kledning av liggende trepanel. Østveggen fikk ny kledning, samt 10cm etterisolering i 2026. Gavvegg mot inngangsparti har kledning fra 2023. Den øvrige kledningen er fra 1990-tallet. Ved stikkontroll registreres det lufting mellom kledning og vindspærre. Det gjenstod noe malingsarbeid ved terrasse/østfasen, men dette opplyses fullført før salg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon av sperrer i tre som er inspisert via kneloft mot nord. Det er opplyst at lufting er ivarettatt med diffusjonsåpent undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre konstruksjon med noen mindre nedbøyninger/skjevheter som er naturlig for alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for tiltak utover jevnlig inspeksjon.

Vinduer

Boligen har vinduer i tre med 2- og 3-lags glass som er skiftet fra 1990-2025:

- Det er 3 vinduer mot syd som antagelig er fra 1990-tallet.
- Stort fastkarmvindu i stue i tre med 3-lags glass fra 2025.
- Det er 3 vinduer i 1. etasje fra 2000.
- I 2. etasje fra 2019 og ett fra 2023.
- I kjeller er det 3 vinduer fra 2022.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gjelder vinduer fra 2000 med elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes å skifte enkelte vinduer, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.

10.1 Dører

Inngangsdør i tre med 3-lags glass fra 2000.
Terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass fra 2025.
Kjellerytterdører i tre av ukjent alder.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrase av støpt dekke med opplyst tekking av sveiset membran. Impregneret terrassegulv og malt rekkverk i tre fra 2026.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong. Disse har normal elde/slitasje, men ingen større avvik.

INNENDIG

10.1 Overflater

Gulv: Fliser, parkett og laminat.
Vegger: Malte flater, panel
Himlinger: Panel, himlingsplater.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt skjevheter i gulv på inntil 20mm som vurderes å være helt normalt for bygg av dene alder.

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.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da eiendommen ligger i et område med moderat til lav aksomhetsgrad. Det er ikke krav til radonmåling i egen bolig men det anbefales måling for å få kartlagt radon nivå.

10.2 Pipe og ildsted

Boligen har en pusset teglsteinspipe og lukket vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredet kjellerdel har synlige murvegger mot terreng. Det er påvist saltutslag på mur ved trappen og utslag med fuktindikator nederst på muren. Det er imidlertid ikke påvist noen ytterligere skader.

Uinnredet kjeller har betonggulv og synlige murvegger. Det måles også her noe utslag med fuktindikator i kjellergulvet, men ingen ytterligere skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

10.2 Innvendige trapper

Trapp ned til innredet kjeller av tre.

Trapp opp til 2. etasje av tre med rekkversspiler i stål.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper gjelder kjellertrapp.

Åpninger i rekkverk gjelder trapp til 2. etasje (krav om minimum 10cm åpning.)

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

10.1 Innvendige dører

Boligen har malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet er opplyst å være fra 1998.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

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

KJELLER > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet har ikke fall til sluk (tilnærmet flatt gulv).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

KJELLER > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukmansjett kan ikke påvises i sluket, noe som gir 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 oppstatt skader pga. dette. Det nevnes også at mansjett rundt rørgjennomføring i gulv har begynt. sprekke som følge av elde. Eventuell membran har passert halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med dagens bruk av dusjkabinett vil ikke overflatene bli direkte utsatt for fukt, og således er risikoen for skader redusert. Alder tilsier at det må påregnes renovering ettehvært, og da bør membran/tettesjikt utføres korrekt.



KJELLER > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

10.1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

10.10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 1998.

KJELLER > VASKEROM

10.1 Overflater vegger og himling

Rommet har malte vegger og panel i himling.

KJELLER > VASKEROM

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > VASKEROM

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukmansjett kan ikke påvises i sluket, noe som gir 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 oppstatt skader pga. dette. Rørgjennomføringer i gulv har usikker utførelse. Eventuell membran har passert halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risikoen for skader er liten med tanke på bruk og konstruksjon (betonggulv på grunn). Alder tilsier at det må påregnes renovering ettehvært, og da bør membran/tettesjikt utføres korrekt.



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har arbeidsbenk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

10.1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

10.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Innredning fra 2015 med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, kombiovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

10.2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje inneholder toalett og servant. Det er laminat på gulv, malte vegger og panel i himling. Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 13 av 23



Tilstandsrapport

Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens løsning, men NS3600 krever mekanisk avtrekk fra toalettrom. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

KJELLER > TOALETTRUM

10.1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller inneholder toalett og servant. Mekanisk avtrekk i yttervegg. Fliser på gulv, malte vegger og panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i den gamle kjellerdelen.

Vurdering av avvik:

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

10.2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak 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

Luft/luft varmepumpe i stuen.

10.1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.2 Elektrisk anlegg

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

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

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 14 av 23



Tilstandsrapport

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Det foreligger samsvarerklæring fra montert el-bil lader i 2023. Utover dette foreligger ingen dokumentasjon på utførte el-arbeider, selv om det sannsynligvis er utført div. arbeider igjennom årene.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er ikke totalrehabilitert ved et eksakt årstall, men det er foretatt enkelte oppgraderinger/utvidelser igjennom årene..

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?
Nei

Samsvarerklæring foreligger kun for el-bil lader.

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Nei

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

Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er gitt TG2 som følge av manglende dokumentasjon, og det anbefales i denne forbindelse å få gjennomført en el-kontroll for å avklare tilstand på el-anlegget.

Ja

Ja

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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler som branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 15 av 23



Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

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

Nei

- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

10.2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er stedvis synlig grunnmursplust på grunnmuren. Eier opplyser at drenering sannsynligvis er etablert ved oppføring av tilbygg, og senere utvidet når garasjen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det bemerkes at grunnmursplasten er avsluttet for lavt ift. terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetretz/kjeller vil og være avgjørende.

10.2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del har grunnmur av gråstein. Tilbygg med lettklinkeblokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss/sprekker som vurderes å være naturlig for alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

GARASJE

Byggeår

2007

Standard

Bygningen har garasje i 1. etasje og er innredet i underetasjen. Det er i utgangspunktet ikke krav om tilstandsvurdering av tilleggsbygg som garasje, men "rom under terreng" og "våtrom" er vurdert.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

INNENDIG

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 16 av 23



Tilstandsrapport

101 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen har vegger mot terreng som er foret ut og plateslått. Åpning i vegg ved varmtvannsbereder er benyttet for inspeksjon/fuktmåling. Ingen avvik registrert.

Det skal nevnes at utforede vegger mot terreng alltid er å regne som "risikokonstruksjon" der det er vanskelig å oppdage evt. skjulte skader. En TG1 på dette punktet er dermed ikke en garanti for at det ikke er fuktgjennomtrengning i veggene.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

103 Generell

Badet inneholder toalett, baderomsbøkel med servant og dusjkabinett. Det er fliser på gulv, panelplater på vegger og panel i himling. Rommet har plastsluk i gulv og naturlig ventilering.

Badet tilfredsstillende ikke dagen krav til våtrom som følge av:
- Manglende membran/tettesjikt.
- Manglende fall til sluk.
- Ikke tilfredsstillende ventilering (krav om mekanisk avtrekk).

Det er ingen tegn til skader i våtrommet. Dette har antagelig sammenheng med dusjkabinett og at badet er lite brukt. Det må allikevel settes TG3 fordi Norsk Standard 3600 angir dette ved manglende membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

103 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er en åpning i vegg ved varmtvannsbereder som er benyttet til inspeksjon/fuktmåling. Ingen avvik registrert.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

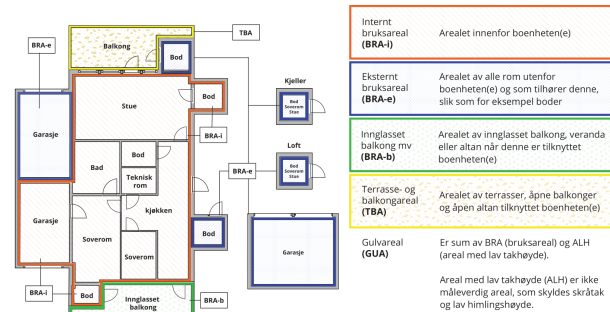
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og 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-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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?](#)

Arealer



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	43			43	
1. etasje	78			78	34
Kjeller	42			42	
SUM	163				34
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, gang/kontor, matbod		
Kjeller	Gang, toalettrom, soverom, bad, vaskerom		

Kommentar

Arealer som ikke er medtatt i beregningene pga. for lav takhøyde:
- Uinnredet kjellerdel (innvendig) har gulvareal på 6m2.
- Uinnredet kjellerdel (utvendig adkomst) har gulvareal på 7m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny takteking, samt kledning på en vegg og skiftet enkelte vinduer. Dokumentert med faktura.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		29		29	
Underetasje		24		24	
SUM		53			
SUM BRA		53			



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Underetasje		Stue, bad	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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, dagslysflate 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	161	2
Garasje	24	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Marius Vedvik	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	158	55		0	294,4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagersandveien 9

Hjemmelshaver

Mjør Andreas



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 21 av 23



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak 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 Rapportsammenheng være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

v) **Tilstandsgrad TG0U:**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 bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uragelmessigheter, 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.

PRESISERINGER

• 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, branncellet mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrern 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringer 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 brunerevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 22 av 23



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• 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 slitasjegrad: Forventet nedslitt 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 omsluttede vegger målt gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

Oppdragsnr.: 20315-1996

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 23 av 23

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/2A7525>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



13.02.2026 12:47:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikelnummer.		MatrikelnummermedFnr.		Vann
	Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	RpStøyGrense		Eksisterende tre som skal bevares		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Byggegrense		Bevaring av bygninger		Boligområde
	Almennytlig formål - forsamlingslokale		Kjøreveg		Turveg
	Annet friområde		Friområde i sjø og vassdrag		Felles avkjørsel
	Andre støysoner		Veg		Parkering
	Turveg		Kystkontur tekniske anlegg		Kystkontur
	Høydekurve				

13.02.2026 12:47:39 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

52009

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HUSVIK / FAGERSAND . Plan nr. 52009

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 13.05.98. Plankartet er i målestokk 1:1000.
- 1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
 - Spesialområde, jmf. plan-og bygningslovens § 25 nr.6.
 - Friområde, jmf. plan-og bygningslovens § 25 nr. 4.
 - Offentlig trafikkområde, jmf. plan-og bygningslovens § 25 nr. 3.
- 1.3 Illustrasjonsplan datert 01.06.1997 med beskrivelse av alle eiendommene innenfor planens begrensning viser bebyggelsens bevaringsverdi og anbefaling ved restaurering. Illustrasjonsplanen er rådgivende.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Hovedintensjonen med planen er å:
 1. Bevare det regulerte området som et helhetlig bygningsmiljø med miljømessige kvaliteter og verneverdier av stor lokalhistorisk betydning.
 2. Sikre friluftstinteressene i strandsonen.

Miljømessige kvaliteter relateres her til det fysiske miljøet med bygninger, hager, smett / stier og husenes beliggenhet i terrenget, samt områdets nærhet til sjøen.

Lokalhistorisk betydning / kvaliteter relateres til områdets maritime fortid (siste halvdel av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet). Stedet var opprinnelig bosted for fiskere/sjøfolk og har huset arbeidere ved Jarlsø Fabrikker.

- 2.2 Vegetasjon som er markert på plankartet datert 13.05.98 og vegetasjon i friområdene er overordnet vegetasjon i området som ikke tillates fjernet uten eventuell tillatelse fra kommunen.
- 2.3. Fylkeskonservatoren skal uttale seg til alle byggesøknader innenfor reguleringsområdet.

§ 3 SPESIALOMRÅDE FOR BEBYGGELSE

- 3.1 Med spesialområde forstås her et område med bebyggelse, stier (smett), offentlige veier, fellesområder, samt ett friområde, som er av slik historisk, antikvarisk, kulturell og miljømessig verdi at det skal søkes bevart.
- 3.2 Tillatt bebygg areal i prosent av tomteareal er BYA= 20%.

Tønsberg kommune

Side 1

Reguleringsbestemmelser

- 3.3 Bygninger markert med omriss i tykk strek defineres som bevaringsverdig bygning og kan ikke rives.
- 3.4 Bevaringsverdig bygning skal utvendig bevares i, eventuelt tilbakeføres til, sin opprinnelige stil. Tilbygg og påbygg kan tillates dersom de i sin størrelse og form er underordnet den bevaringsverdige bygning og i detalj tilpasset bygningens opprinnelige stil.
- 3.5 Bevaringsverdig bygning kan innvendig oppgraderes i tråd med moderne funksjonskrav.
- 3.6 Eventuell fradeling for oppføring av nybygg kan tillates dersom dette ikke medfører en bygningsstruktur og et bygningsmiljø som avviker fra det opprinnelige i området.
- 3.7 Bygning som ikke er markert på planen som bevaringsverdig kan fjernes, ombygges, tilbygges og påbygges innenfor intensjonene i denne reguleringsplanen og rammen av bygningslovgivningen forøvrig. Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling påse at bygningen er innpasset det bevaringsverdige bygningsmiljøet mht. bygningsstruktur, bygningsform, målestokk og farge.
- 3.8 Gjenoppførelse av bevaringsverdig bygning etter brann skal skje i henhold til bestemmelser om ny bygning. Denne skal oppføres på samme sted som tidligere oppførte bygg så langt dette er mulig.
- 3.9 Ved oppføring av ny bebyggelse skal det gjennomføres tiltak slik at anbefalt grenseverdi for innendørs støynivå i boliger kan overholdes.
- 3.10 Ved oppsetting av gjerder skal det benyttes materialer i tre. Høyde, utforming og fargevalg skal tilpasses til husets byggestil. Eksempel på gjerder som passer i området er stakittgjerde, gjerde med lekter med ulik detaljering i topp og vanlig stående plankegjerde m.fl.

§ 4 SPESIALOMRÅDE FRIOMRÅDE

- 4.1 Med spesialområde friområde menes her stier (smett) og et lekeareal/naturlig terrengdrag med vegetasjon mm.
- 4.2 Stiene i området kan skiltes for allmenn ferdsel.

§ 5 SPESIALOMRÅDE FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1 Med spesialområde for offentlige trafikkområder forstås her offentlig vei, herunder Fagersandveien.
- 5.2 Trafikkareal skal opparbeides og behandles slik at det i minst mulig grad strider mot det bevaringsverdige bygningsmiljøet.
- 5.3 Ved endring/utskifting av lysmaster skal disse utformes i tråd med det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Tønsberg kommune

Side 2

Reguleringsbestemmelser


§6
SPESIALOMRÅDE FELLESOMRÅDER

- 6.1 Med spesialområde fellesområder forstås her felles privat kjøre- og gangadkomst for den enkelte eiendom.
- 6.2 Fellesområder skal opparbeides og behandles slik at det i minst mulig grad strider mot det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

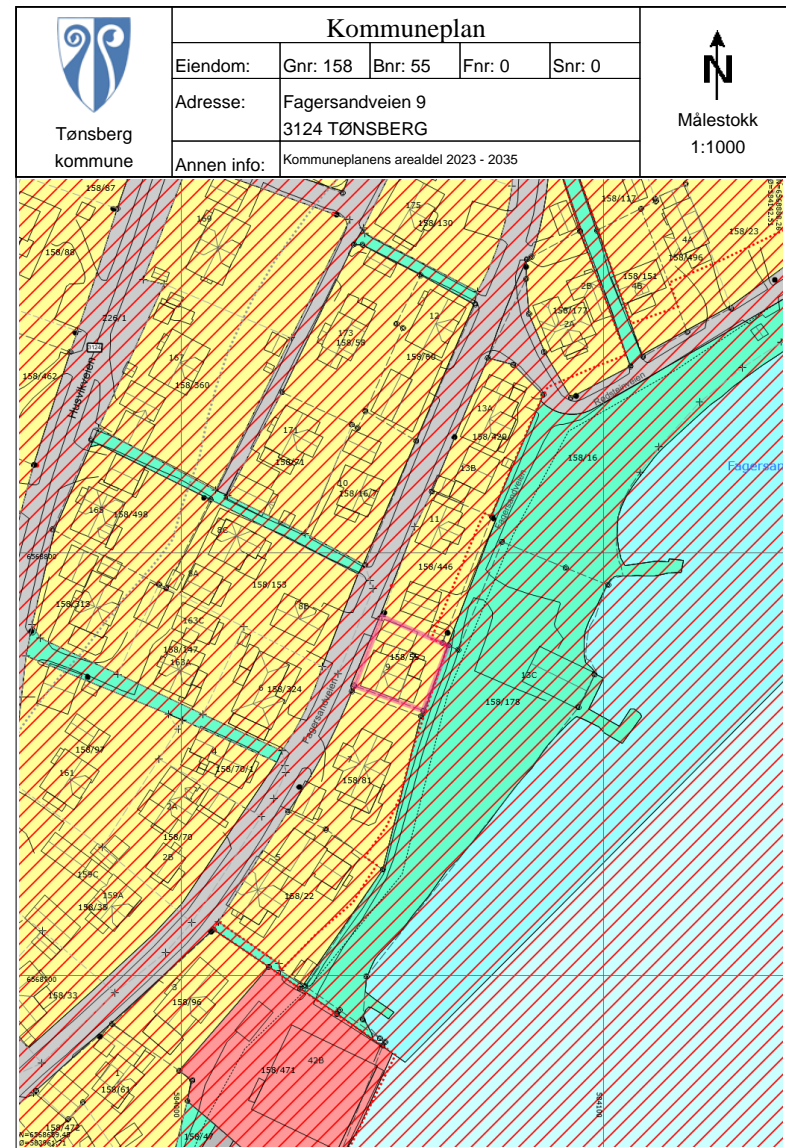
§7
FRIOMRÅDE

- 7.1 Med friområde forstås her strandområde, badeplass og friområde i sjø.
- 7.2 I forbindelse med barns lek kan det settes opp lekeapparater. Kommunen skal godkjenne lekeapparatene for oppsett og de kan sette krav til utforming og plassering.
- 7.3 Bebyggelse i tilknytning til strandområdet som omkleddningshus og toaletter kan bygges etter godkjenning fra det faste utvalg for plansaker. Eventuelle bygg skal underordne seg det eksisterende bygningsmiljøet i området.
- 7.4 Friområdet i sjøen reserveres til bading. Forholdet mellom bading, brettseiling og båtadkomst til eksisterende fortøyningsrettigheter kan reguleres ved bruk av badebøyer.
- 7.5 Rester etter båtfortøyninger skal bevares som kulturminne.
- 7.6 Eksisterende brygger kan opprettholdes. Det kan settes opp en brygge i tilknytning til eksisterende båthus på gbnr. 158/178 hvor det tidligere har stått en brygge, forøvrig er det ikke tillatt med nye brygger.
- 7.7 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i friområdet.
- 7.8 Båthuse/naustet skal bevares i, eventuelt tilbakeføres til, sin opprinnelige form. Bruken begrenses til båthus/naust.
- 7.9 Turvei kombinert adkomst fra Rødsteinveien forbeholdes som adkomst til tomter som vist på plan nr. 53010. Turveien skal være åpen for allmenheten.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
i møte 13.05.98, saksnr. 40/98


byggesaks- og arealplansjef

Endret i hht. vedtak i FUP-sak: 173/99 av 26.11.99

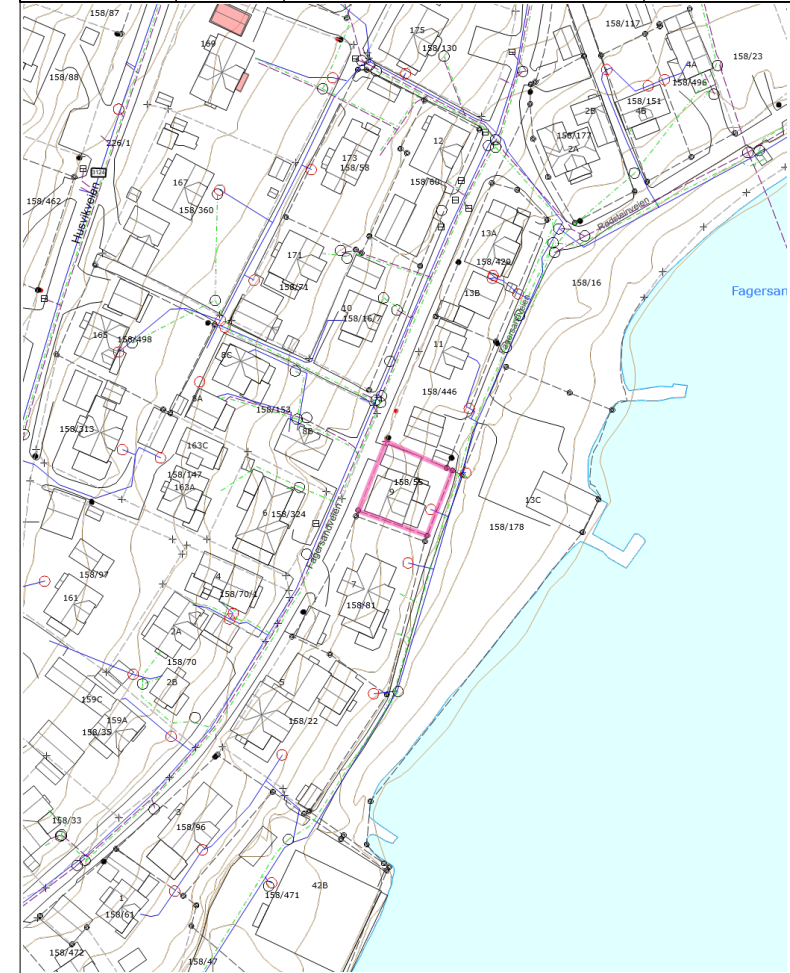


Tegnforklaring

- | | | |
|---|--|--|
| Strandlinje sjø | Byggegrense | Nøyaktig eiendomsgrense |
| Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt |
| Matrikelnummer. | MatrikelnummermedFrnr. | Vann |
| Samferdsel | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Skap | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Grunnmur | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Fylkesvegbok |
| Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| Hovedveg - På bakken - Náværende | Turveg/turdrag - På bakken - Náværende | Grense for arealformål |
| Ras- og skredfare | Boligbebyggelse - Náværende | Offentlig eller privat tjenesteyting - Náværende |
| Veg - Náværende | Parkering - Náværende | Blå/grønnstruktur - Náværende |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende | Friluftsområde - Náværende | KpOmråde gjeldende |
| Kystkontur tekniske anlegg | Kystkontur | Høydekurve |

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 55	Frnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagersandveien 9 3124 TØNSBERG			
Annen info:				



Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Kum - annen eier
○ Sandfangskum	☐ Sluk	↗ Overvannsledning
↗ Spillvannsledning	↗ Vannledning uten Vestfold vann	↗ Nøyaktig eiendomsgrense
↗ Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedFnr.	▲ Vann
• Samferdsel	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	↗ Bygningsdelelinje	↗ Bygningslinje
↗ Grunnmur	↗ Mønelinje	↗ Takkant
↗ Takoverbyggkant	↗ Taksprang	↗ Trapp inntill bygg
↗ Veranda	↗ Godkjente byggetiltak	↗ Annet vegareal avgrensning
↗ Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboaks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	↗ Kystkontur tekniske anlegg	↗ Kystkontur
↗ Høydekurve	■ Havflate	

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1964/504601/91 Attesteringstidspunkt 2026-02-13 13:39 Side 1 av 2

Dagbok nr. **4601**
Jarlsberg sorenskriverambete
- 6. NOV. 1964

Sem kommune

Bygningsvesenet

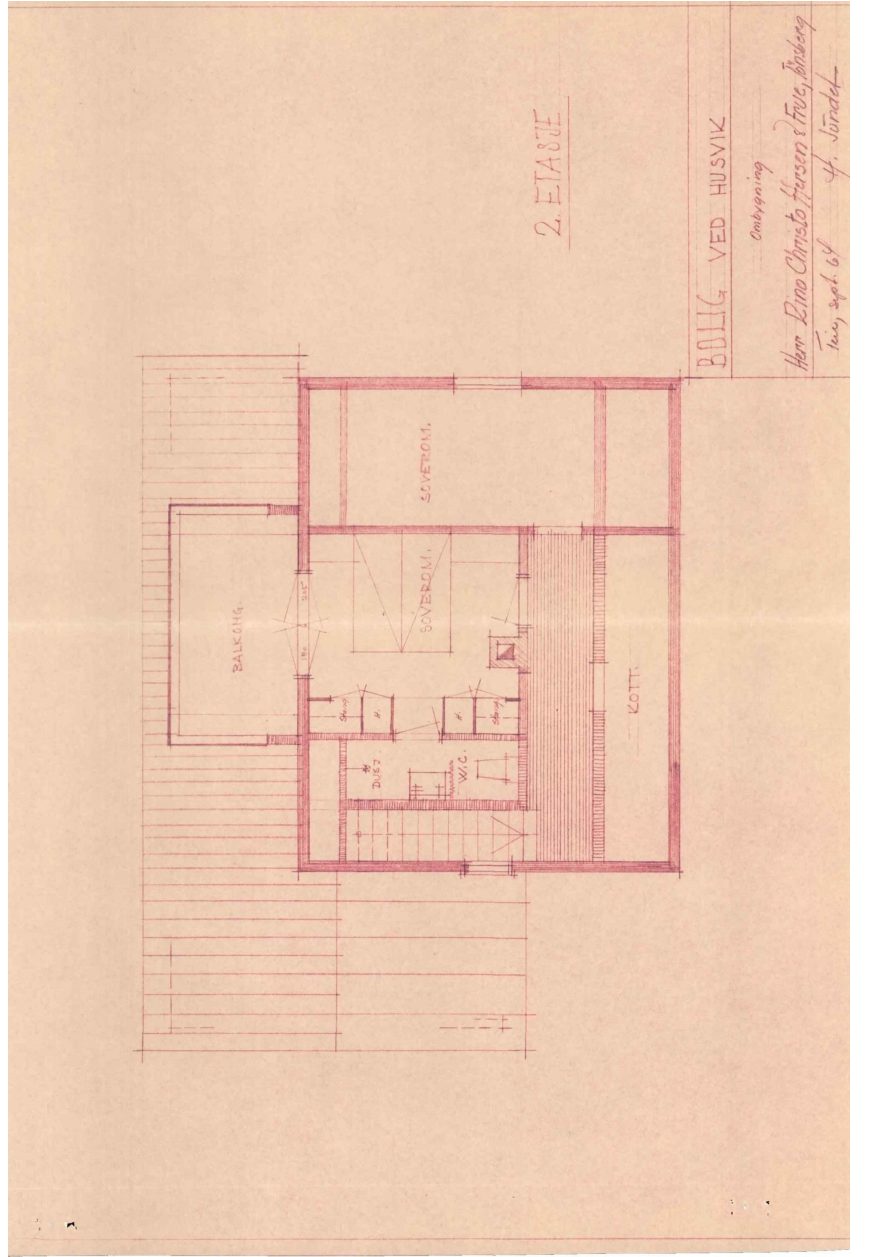
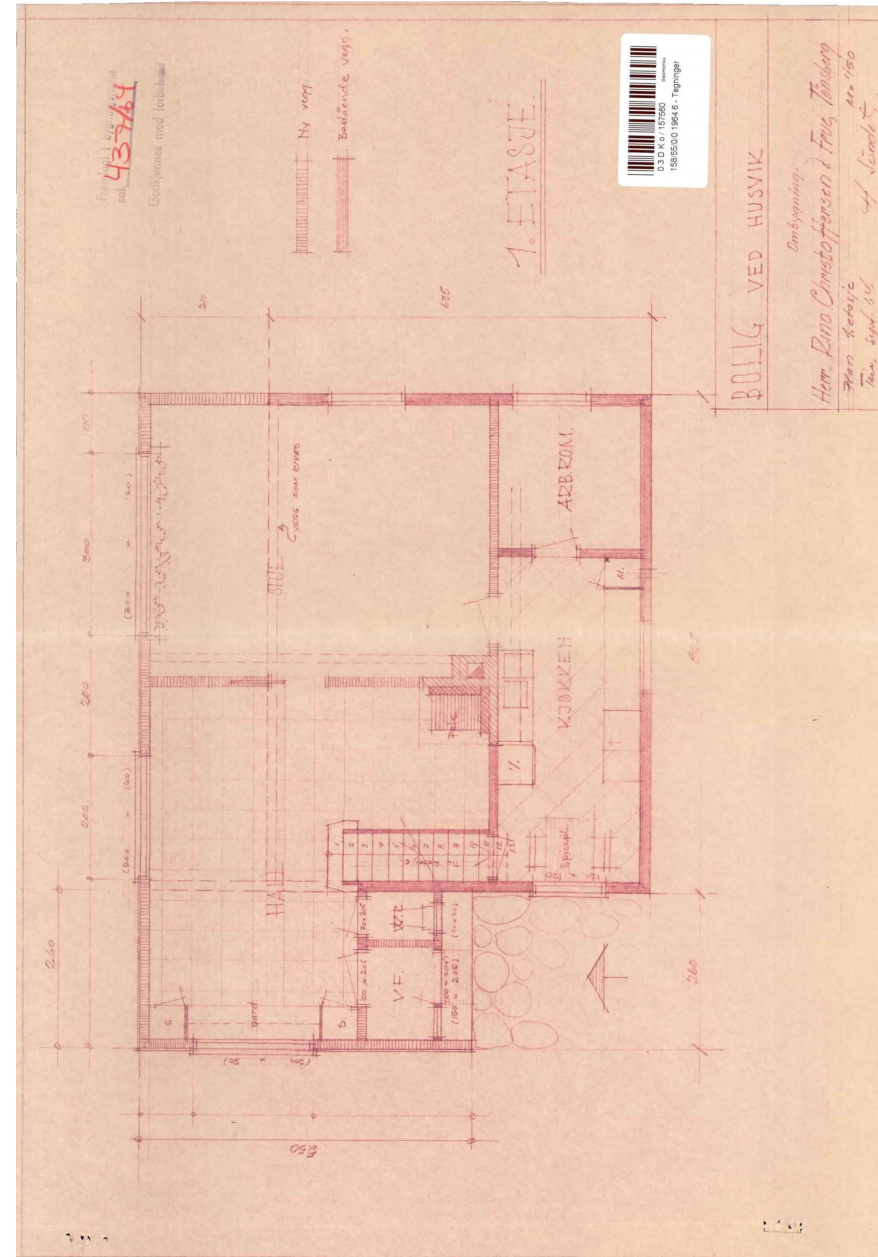
NABOERKLÆRING

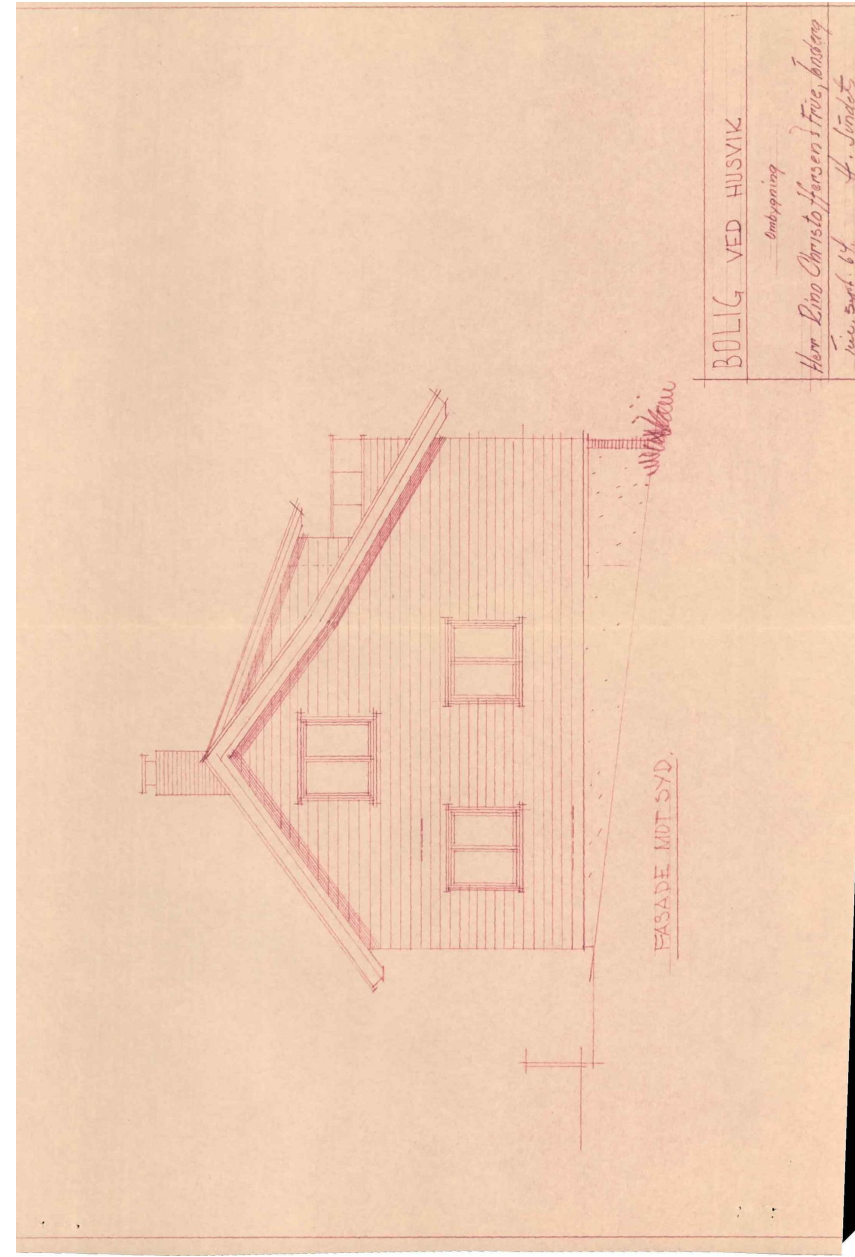
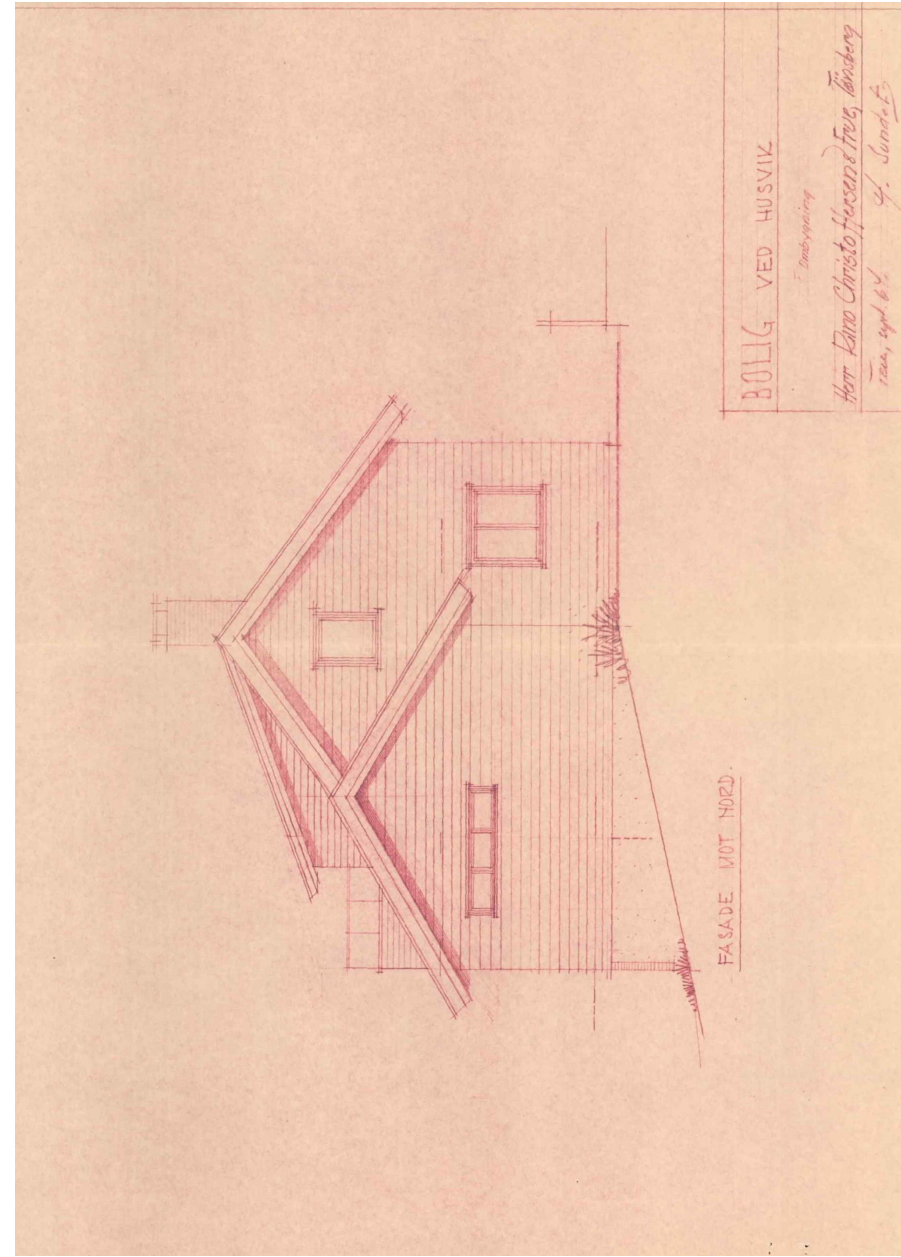
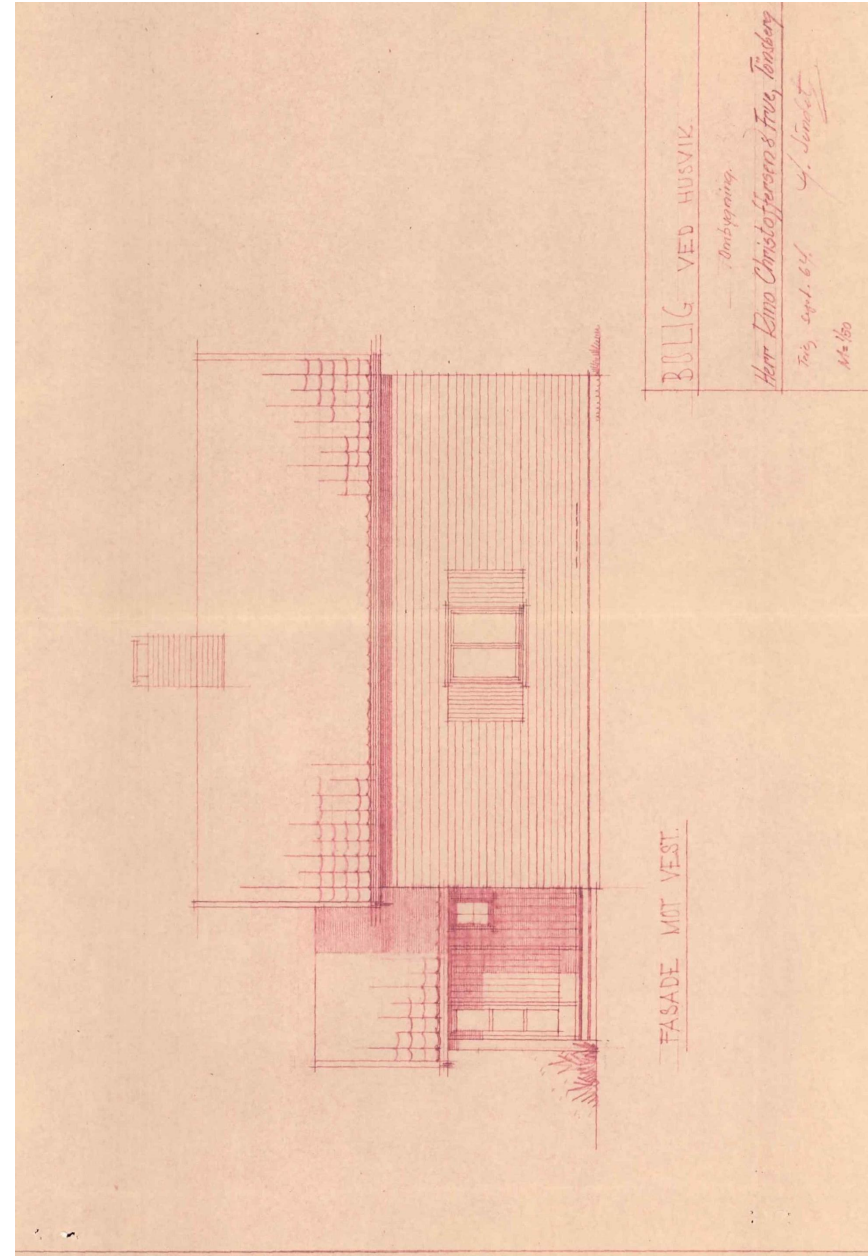
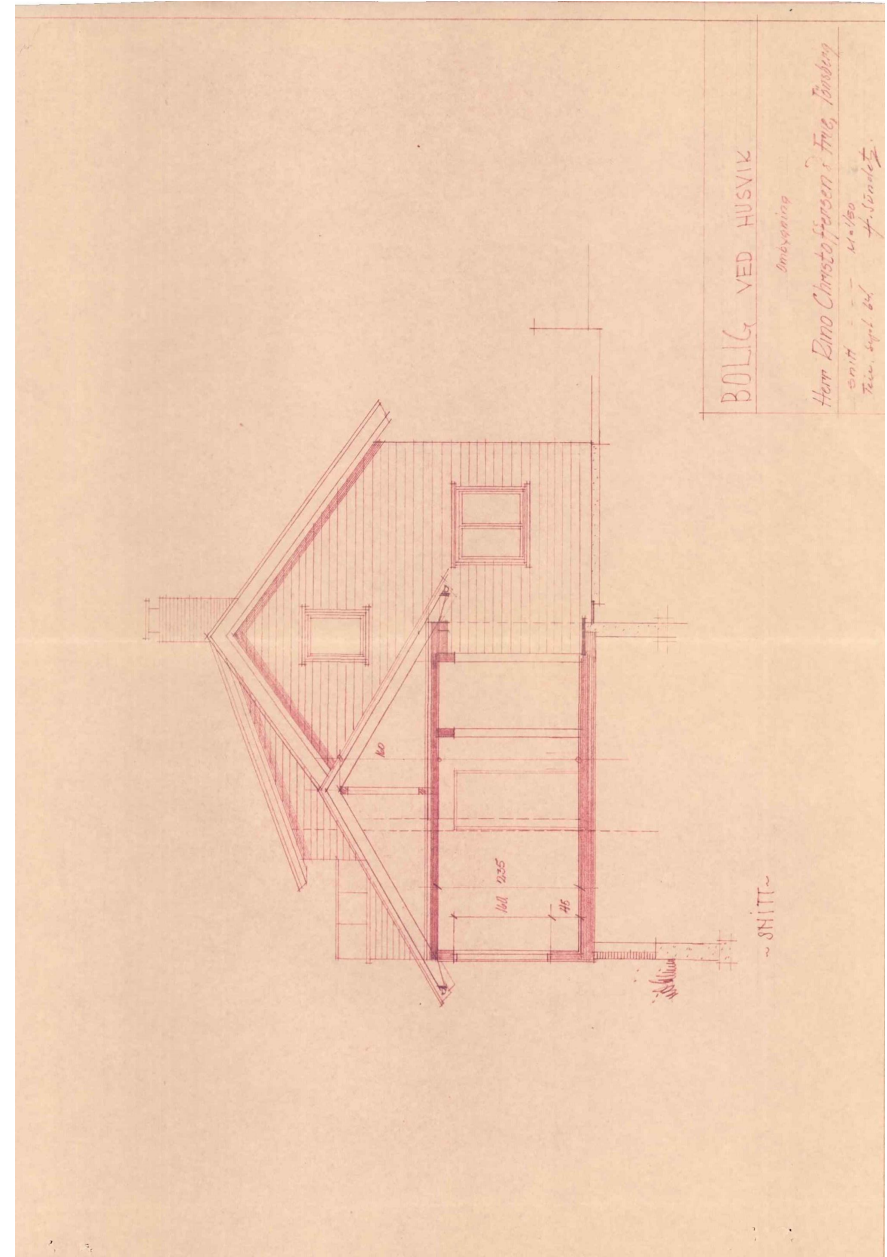
Undertegnede, eier av gr.nr. 158 br.nr. 81 i Sem kommune, gir herved nabo P. Christoffersen eier av gr. nr. 158 br. nr. 55 tillatelse til å oppføre ombygging av en bolig i en avstand av 2.10 meter fra felles eiendomsgrense.

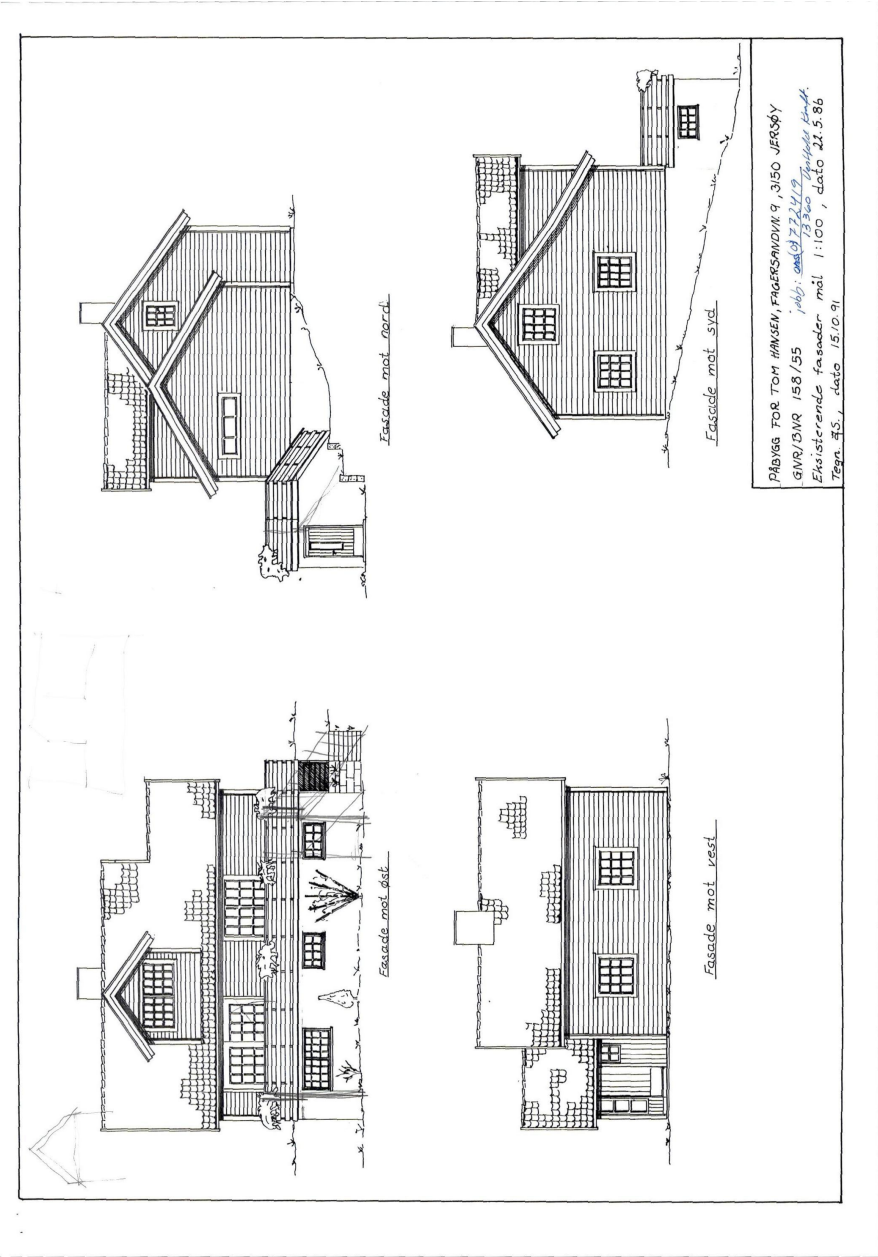
Heivinde den 5. 11. 19. 64

Bertha Larsen
underskrift

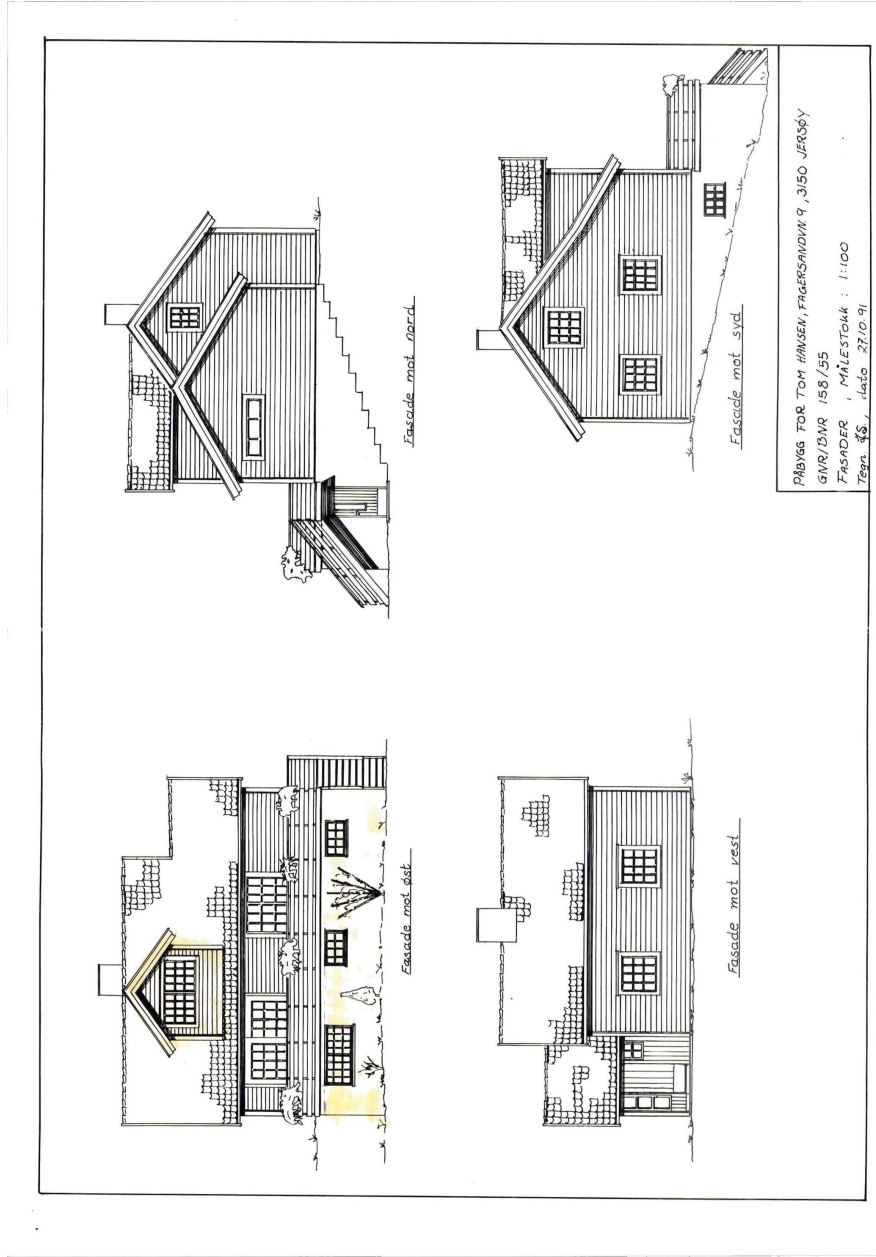
Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tonsberg.



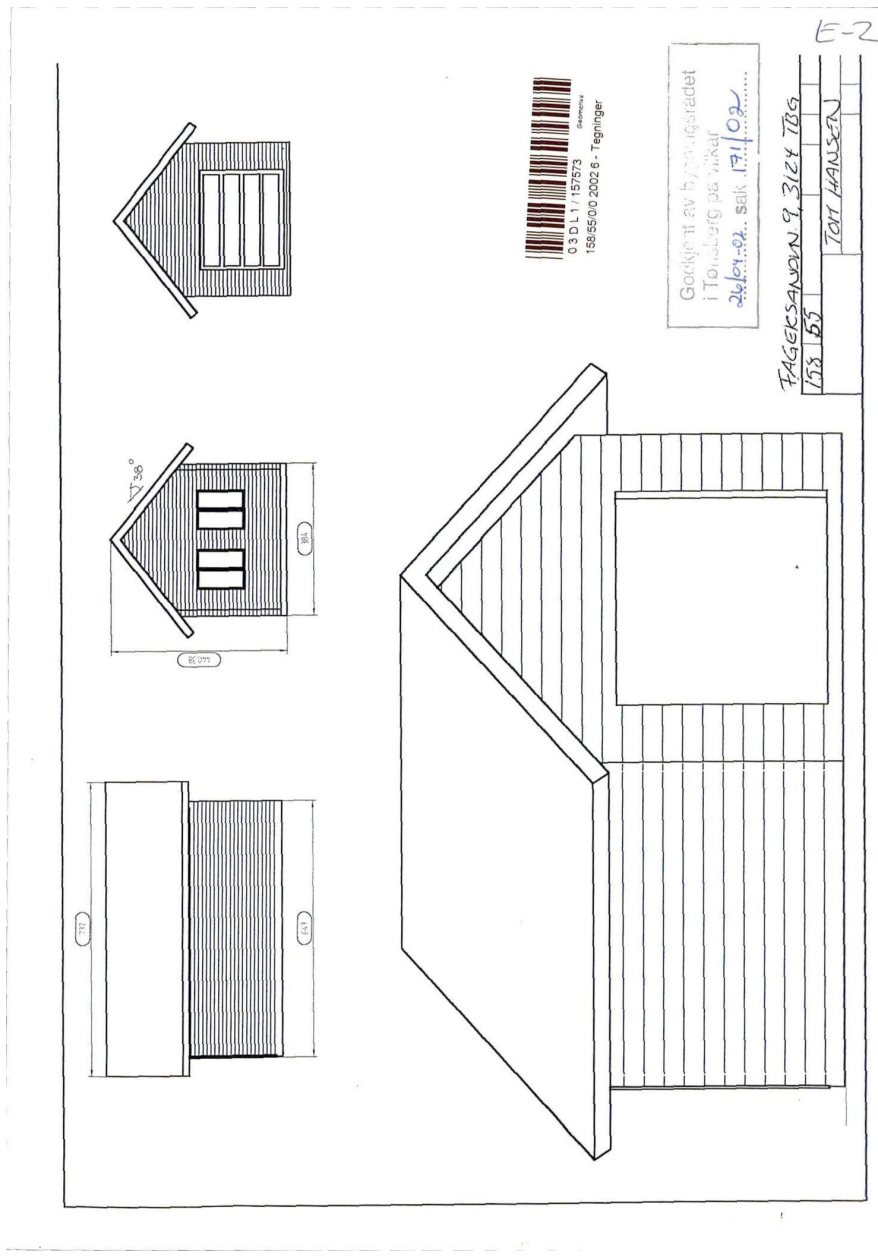




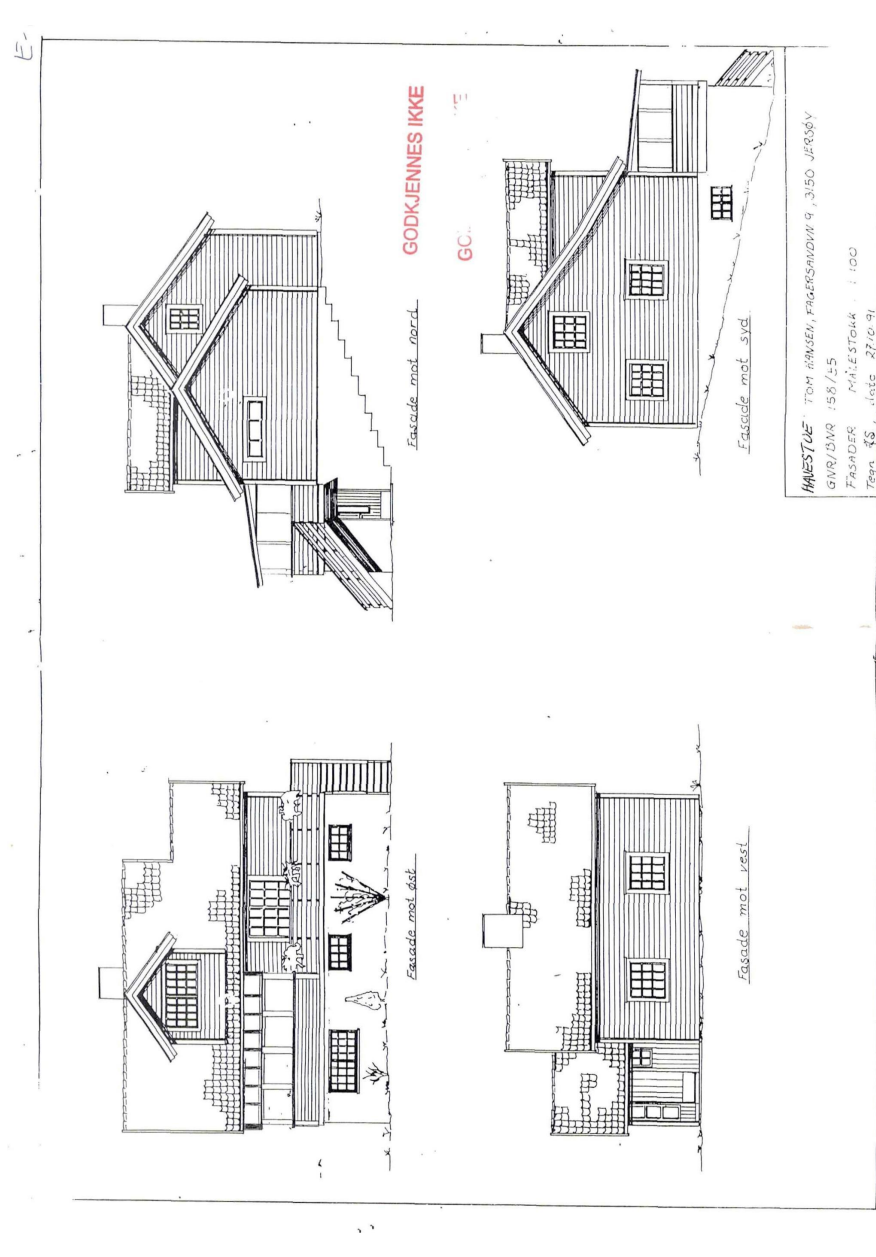
PÅBYGG FOR TOM HANSEN, FAGERSANDVÅG 9, 3150 JERSBØY
 GNR/DNR 158/55 , Mål: 22/12/19
 Eksisterende fasader mål: 1:100 , dato 21.5.86
 Teg. 45, dato 15/10 91



PÅBYGG FOR TOM HANSEN, FAGERSANDVÅG 9, 3150 JERSBØY
 GNR/DNR 158/55
 Fasader , MÅLESTOKK : 1:100
 Teg. 45, dato 27/10 91



PÅBYGG FOR TOM HANSEN, FAGERSANDVÅG 9, 3150 JERSBØY
 GNR/DNR 158/55
 Fasader , MÅLESTOKK : 1:100
 Teg. 45, dato 27/10 91



PÅBYGG FOR TOM HANSEN, FAGERSANDVÅG 9, 3150 JERSBØY
 GNR/DNR 158/55
 Fasader , MÅLESTOKK : 1:100
 Teg. 45, dato 27/10 91



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper 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.

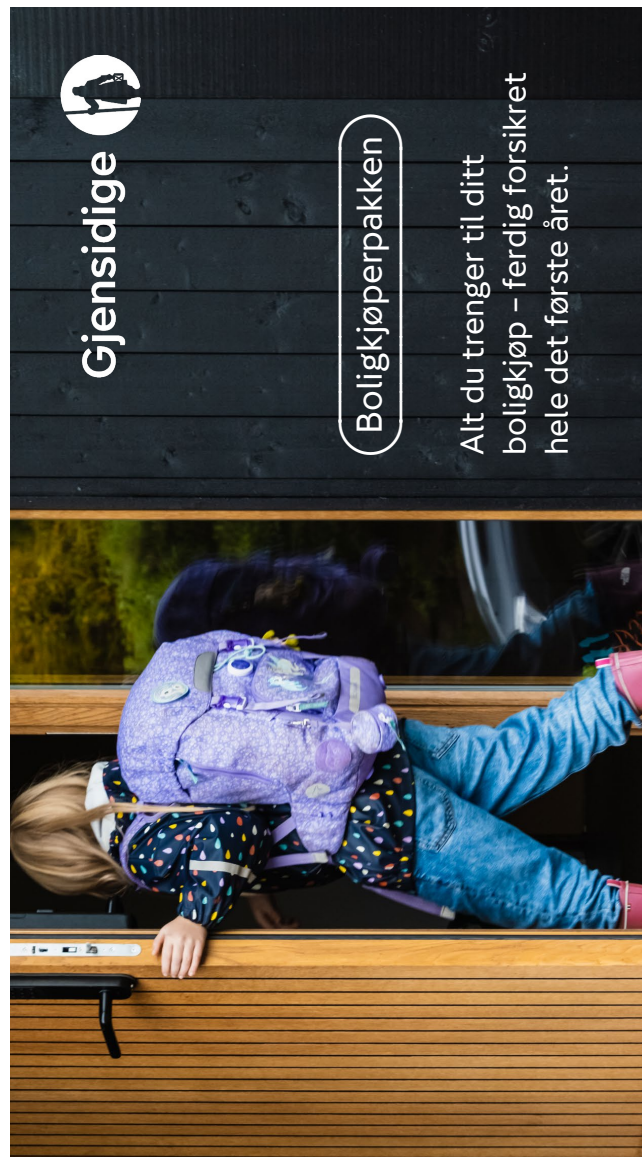
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- 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 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 byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven 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.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING 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 gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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 budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: 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 16.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no