

# Brekkemyra 8

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Brekkemyra 8

24

Beliggenhet

33

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter

## Brekemyra 8

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	145 740
Totalpris	5 135 740
Bruksareal	89,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	84,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	5,0 m <sup>2</sup>
TBA	40,0 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	284 m <sup>2</sup>
Byggeår	2004

## Kontakt vår megler



**Bjørnar Leirdal**

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

## Brekkemyra 8

Velkommen til Brekkemyra 8, en meget flott og innbydende enebolig som er oppgradert med smakfulle materialvalg og moderne løsninger. Boligen fremstår lys og velholdt, og har en praktisk planløsning som passer perfekt for både familier og par. Boligen byr på tre gode soverom, romslige oppholdsrom og et nytt, strøket bad med moderne utførelse og høy standard. De gjennomførte oppgraderingene gir et hjem som er klart til å flytte rett inn i.

Fra stuen er det utgang til en skjermet og solrik terrasse som innbyr til hyggelige sommerdager, grilling og sosialt samvær. Her kan du nyte gode solforhold i rolige omgivelser.

Eiendommen ligger i et populært og etablert boområde med nærhet til skoler, barnehager, butikker og flotte turmuligheter. Dette er en bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og en attraktiv beliggenhet på en svært god måte.

Vel møtt!!



















## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Tolvsrød i et etablert og populært boligområde på Brekkemyra. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg og flotte rekreasjonsområder. Området byr på gode turmuligheter året rundt, samtidig som det er kort avstand til både sjøen og sentrum av Tønsberg. Dette er et trivelig nabolag med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår for både små og store. Beliggenheten kombinerer det beste av et rolig boligmiljø med enkel tilgang til alle hverdagens fasiliteter.

## Brekemyra 8

Nabolaget Skallevoid - vurdert av 55 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

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



### Offentlig transport

🚶 Brekkella Linje 116A, N116	5 min ⚡ 0.4 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	14 min ⚡ 7.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	31 min ⚡

### Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min ⚡
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min ⚡ 7.5 km

«Koselig miljø for barnefamilier»



Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



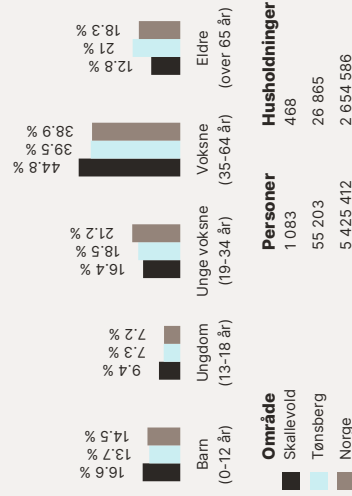
Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 70/100



### Aldersfordeling



### Barnehager

Solsikken Kanvas-barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min ⚡ 0.3 km
Ringshaug barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Illebrekke barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min ⚡ 0.7 km

### Dagligvare

Coop Extra Illebrekke	10 min ⚡
Coop Extra Tolvsrød PostNord	7 min ⚡ 3.2 km



Innholdet i nabolegsprofilen 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 2026

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100

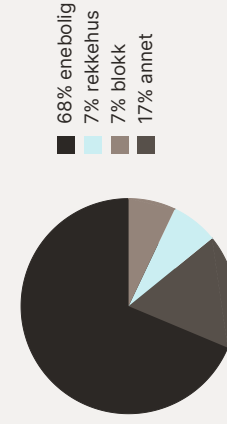


Trafikk  
Lite trafikk 90/100

### Sport

🏃 Basberggrønningen Ballspill	2 min ⚡ 0.2 km
🏃 Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	6 min ⚡ 0.5 km
🏃 Level treningssenter	7 min ⚡
🏃 Pro Gym Vallø	9 min ⚡

### Boligmasse

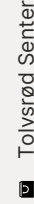


«Rolig og flott nabolag med masse flotte mennesker»



Sitat fra en lokalkjent

### Varer/Tjenester

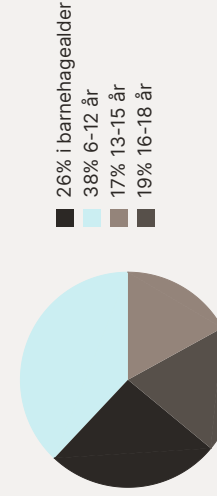


Tolvsrød Senter 7 min ⚡

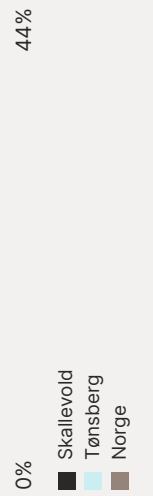
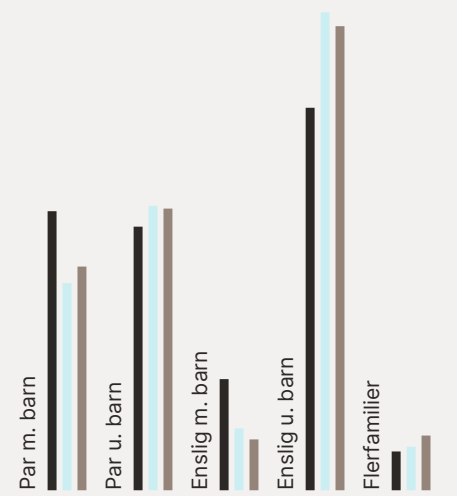


Boots apotek Tolvsrød 7 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

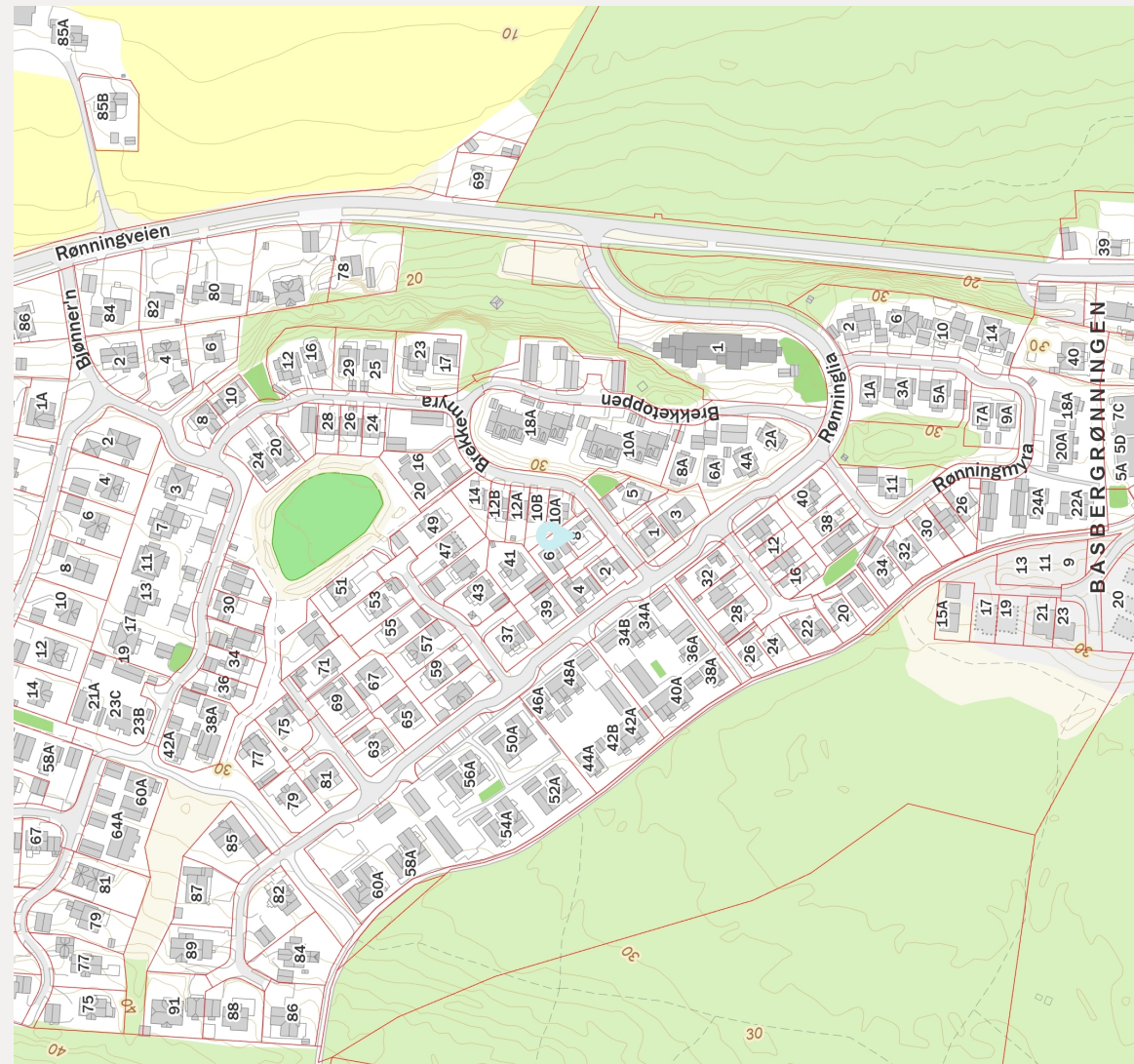


### Sivilstand

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



Innholdet i nabolegsprofilen 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 2026



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 naboene vurderer nablaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## Innhold

1. etasje med entré, stue/kjøkken, soverom og toalettrom.
2. etasje med hall med trapp, 2 soverom, bad og bod.

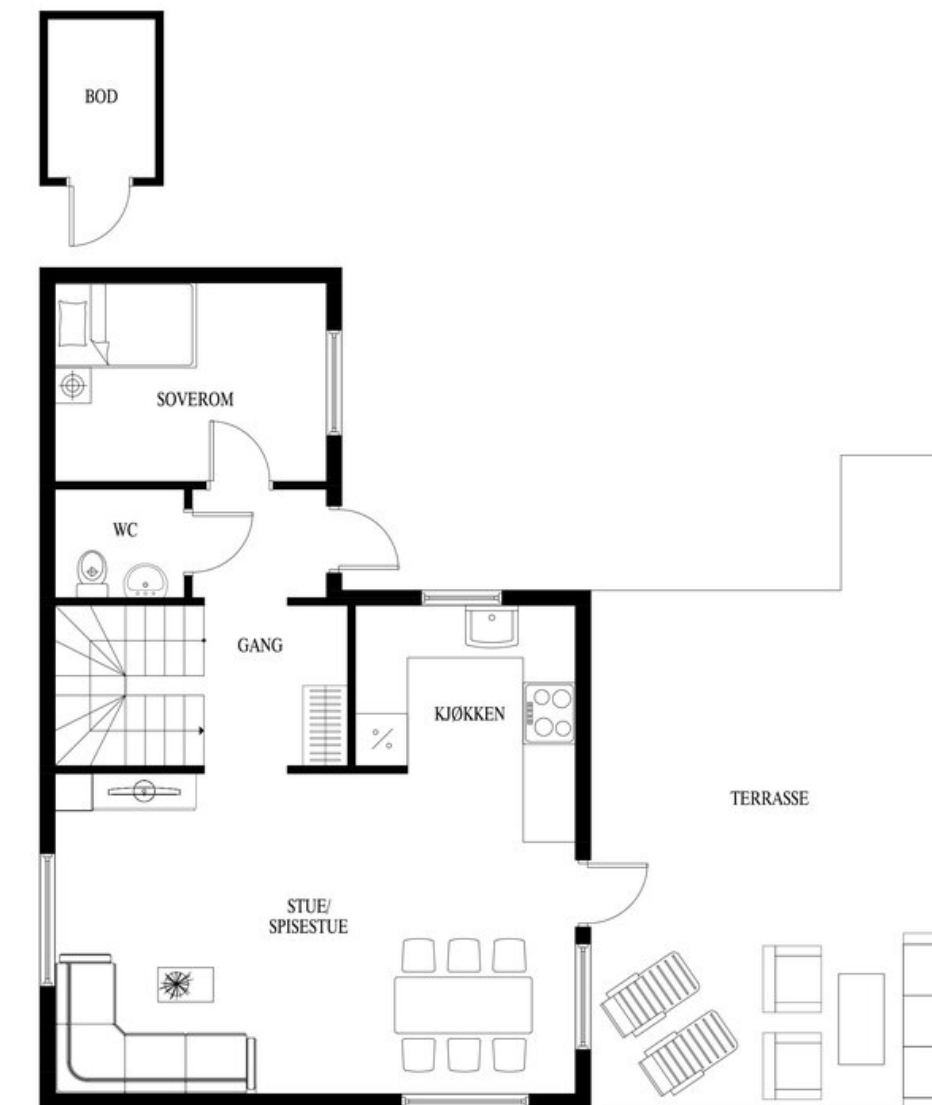
Utvendig bod.

BRA 89,0 m<sup>2</sup>

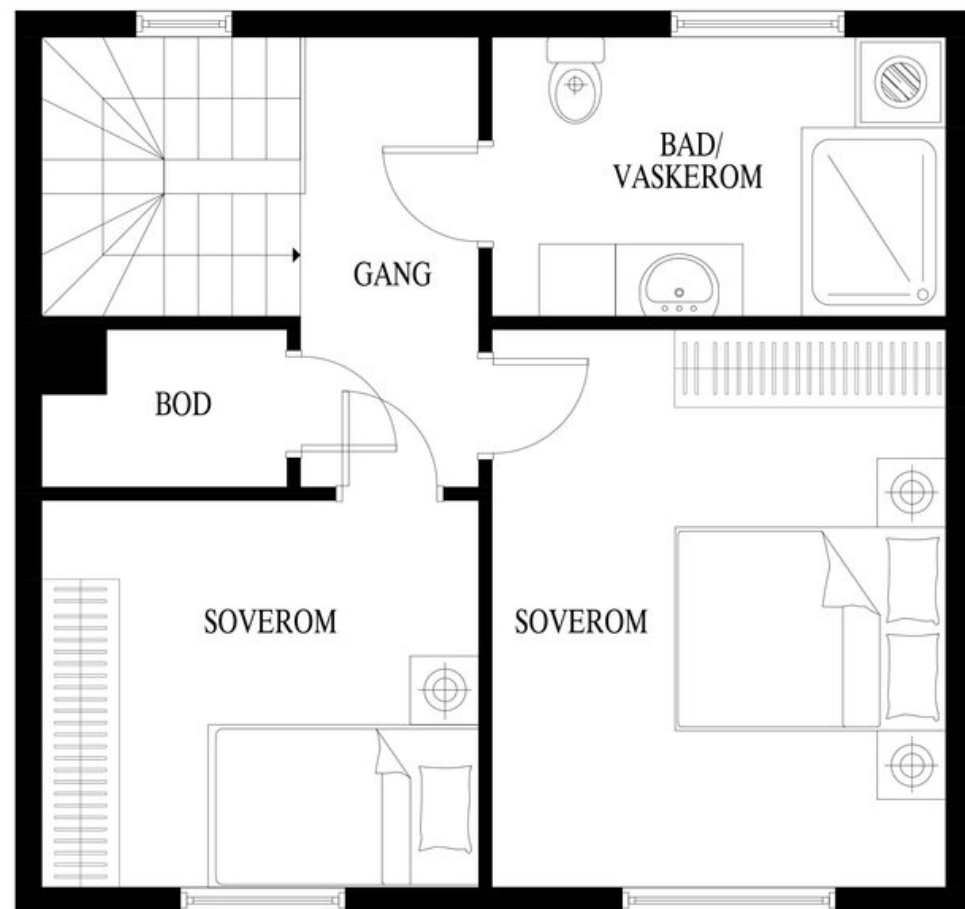
BRA-I 84,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

TBA 40,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 89,0 m²

- BRA-i: 84,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 40,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 48 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, stue/kjøkken, soverom og toalettrom.

TBA: 40 m².

2. etasje:

BRA-i: 36 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Hall med trapp, 2 soverom, bad og bod.

Bod:

BRA-e: 5 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 08.06.2026, utført av takstmann Jonas Norberg. 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 gårds plass.

## Byggemåte

Utvendig

Boligen har en malt hovedytterdør med 3-lags glass fra byggeåret og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft med tilkomst via luke i andre etasje. Det er pulttak med sperrekonstruksjon og kaldtloft over entreen. Taktekningen er utført med betongtakstein og undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra byggeåret. Takrenner og nedløp er utført i metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk. Det er en terrasse på terreng som ligger inntil boligen på ca. 40 m² oppført i impregnerte materialer og har levegger av tre.

Innvendig

Boligen har elementpipe, malt trapp i tre og etasjeskiller av trebjelkelag og gulv på grunn av betong. Gulvet er av laminat. Vegger har panelplater og malte plater. Himling har malte plater. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad av radon.

Våtrom

Badet er fra 2024. Det foreligger faktura og foto dokumentasjon. Badet har fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i himlingen.

Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, nedfelt servantinnredning, dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er induksjonstopp, microbølgeovn og vannstoppsystem, samt ny kjølfryseskap og stekeovn i 2023-2024. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom: Rommet har servant og gulvstående toalett. Rommet har ingen ventilasjon. Rommet har malt panel på vegger, laminat på gulv og malte plater i himlingen.

Tekniske installasjoner

Boligen har en luft-til-luft varmpumpe. Innvendige avløpsrør er av plast. Sikringsskapet er plassert på soverommet i første etasje og har hovedsikring på 50 A med tilhørende automatsikringer. Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og plast (rør-i-rør) fra 2024, og er besiktiget i rørskapet som er plassert på soverom. Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra badet, samt naturlig ventilasjon. Det er en 110 liters varmtvannstank innebygget under kjøkkenbenken ved siden av oppvaskmaskinen. Det er røykvarsler i hver etasje. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Tomteforhold

Byggegrunnen er ukjent. Basert på byggeskikken på oppføringstidspunktet er det normalt at konstruksjonen er utført med drenerende og kapillærbrytende masser under platen for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Fundamenter er ikke synlige. Det er flat tomt. Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2004, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

- Toalettrom > Første etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Ytterdører.
- Innvendig > Overflater - gulv - entré.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner.
- Tomteforhold > Terrengforhold.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - over entré: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Håndløperen på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned er ikke montert.
- Det er ikke montert rekkverk på nederste delen av den innvendig trappen.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på kjøkkenet i 2015.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Pulverapparatet er over 10 år.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

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

- Totalreovering av bad. Utført i 2024 av faglært ved Tønsberg & Færder Rørservice AS.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Diverse småinstallasjoner som bytte av termostat for gulvvarme i gang 1.etasje. Bytte av defekt vifte motor for bad og kjøkken. Installasjon av dimmere stue. Installasjon av EI-billader. Utført i 2022 av faglært ved Xpert AS.
- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Defekt motor for vifite i bad 2.etasje og kjøkken ved kjøp av bolig. Fikset i ettertid av faglært elektriker.
- Installert varmpumpe i 1. etasje. Utført i 2021 av faglært ved Re Varmeteknikk AS.
- Byttet varmtvannsbereder 2023, installert waterguard på kjøkken. Byttet kjøleskap, fryser og stekeovn på kjøkken.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Jonas Nordberg, datert 12.06.2026.

## Tomt

Denne tomten er eiet - 284,00 kvm.

Eiendommen har en lettstelt og praktisk opparbeidet tomt som krever minimalt med vedlikehold. Den store terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen og byr på gode muligheter for avslapning, hyggelige sammenkomster og lange sommerdager utendørs.

Tomten har et mindre plenareal som gir plass til lek og aktivitet, samtidig som hekk mot naboer og vei bidrar til en skjermet og privat atmosfære. Asfaltert gårdsplass gir enkel adkomst, gode parkeringsmuligheter og et ryddig helhetsinntrykk. Her får du en funksjonell uteplass som kombinerer trivsel, solforhold og enkel vedlikeholdshverdag.

Denne matrikkelenhet har 1/12 andel i GBNR. 89/199 og 89/202 samt 1/4 andel i GBNR. 89/201 (realsameier).

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 04.01.2006. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe og elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter: Rød D

Energiforbruk foregående år var 10 650 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 990 000,-

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

124 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 135 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 19 211,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. 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. 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. 1 038 587,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 154 347,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan med navn "Deler av Basberggrønningen nord", vedtatt 29.07.1997 med planID 56008-B4. 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 har adkomst fra privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

#### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 02.10.2003, dagboknr. 13598, gjelder: Hjemmelshavere til eiendommene GBNR. 89/192-195 har rett og plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg fra eget tilknytningspunkt og frem til tilknytningspunkt på kommunal ledning.

Bestemmelse ifølge skjøte, tinglyst 26.02.2004, dagboknr. 2782, gjelder: Hjemmelshaver har rett og plikt til å være medlem av Velforeningen Basberggrønningen Nord.

Rettighet på eiendommene GBNR. 89/199 og 202 i Tønsberg kommune: Bruksrett, tinglyst 03.04.2003, dagboknr. 4173, gjelder: GBNR. 89/199 og 202 er henholdsvis fellesareal og gjesteparkeringsplass for GBNR. 89/192-198, 203-207. Eiendommene har plikt til drift og vedlikehold av eiendommene. Eierne har bruksrett til 3 gjesteparkeringsplasser lengst vest på GBNR. 89/202. De øvrige parkeringsplassene på denne parsellen er tildelt beboere på GBNR. 89/55.

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 matrikkelenheten vises det til avgivereieiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap og fryser på kjøkken samt el-billader. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lysekrone i spisestue.

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning

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

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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

#### Lov om hvitvasking

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

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

#### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### Lov om avhending av fast eigeom (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 Zoran Nogulic og Sarah Helene M Martinez.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Brekkemyra 8. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 89, bnr. 192 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260223.

#### Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00  
Oppgjørshonorar: 7 900,00  
Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring:  
3 900,00  
Markedspakke standard: 24 990,00  
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00  
Utleggsgsgebyr: 4 990,00  
Elektronisk tinglysningsgebyr /Spørregebyr grunnbok:  
1 750,00

Vederlag er summert til kr. 108 140,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00  
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 900,00  
Opplysningspakke kommunen 4 000,00  
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00  
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 795,-.  
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.  
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 119 935,-.

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 Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

**Dato**  
12.06.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Brekkemyra 8, 3153 TOLVSØD

06 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brekkemyra 8	Brekkemyra 8	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

25.08.2021

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.

Siden 25.08.2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39

## Informasjon om selger

Selger

Nogalic, Zoran

Selger

Martinez, Sarah Helene

## Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total renovering av bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tansberg &amp; Frøder Ranservice AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

Side 2

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse småinstallasjoner som bytte av termstat for gulvvarme i gang 1.etg, bytte av defekt vifte motor for bad og kjøkken. Installasjon av dimmere stue. Installasjon av El-bil lader.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Xpert AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Rør

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannør?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Defekt motor for vifte i bad 2.etg og kjøkken ved kjøp av bolig. Fikset i ettertid av faglært elektriker.

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

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmepumpe 1.etg

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Re Varmeteknikk AS

16.1.6 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

18 Har det vært feil eller gjort endringer på lister og 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

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.

Side 4



**Planer og godkjenninger**

23 **Maangler boligen eller andre bygsinger bruksstiltelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

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

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

**Andre opplysninger**

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

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

**Skriv opplysningene her:**  
 Byttet varmtvann bereder 2023, installert watergaud på kjøkken.  
 Byttet kjøleskap, fryser og stekovn på kjøkken.

**Boligselgerforsikring**

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 86374816



## Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Zoran Nogulic	2026-06-06	Sarah Helene M Martinez	2026-06-08
Identification		Identification	
Zoran Nogulic		Sarah Helene M Martinez	

## Egenerklæringsskjema

Signed by:

Zoran Nogulic	06/06-2026	BankID OIDC
Sarah Helene M Martinez	16:58:42	High
	08/06-2026	BankID OIDC
	17:30:24	High



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

# Tilstandsrapport

Enebolig

Brekkemyra 8, 3153 TOLVSRØD

TØNSBERG kommune

# gnr. 89, bnr. 192

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.06.2026 Rapportdato: 12.06.2026 Oppdragsnr.: 22673-1057 Referansenummer: M1344

Autorisert foretak: NORBERG BYGGKONSULT AS



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



## Norsk takst

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



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

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



Rapportansvarlig

*Jonas Norberg*

Jonas Norberg  
Uavhengig Takstingeniør  
jonas@norbergbyggkonsult.no  
407 24 973



Oppdragsnr.: 22673-1057

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 2 av 19

Brekkemyra 8, 3153 TOLVSRØD  
Gnr 89 - Bnr 192  
3905 TØNSBERG

NORBERG BYGGKONSULT AS  
Fenris vei 13  
3150 TOLVSRØD



## 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot bygge regler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke tidligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er varetatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forberedt.

### Vurdering mot bygge regler

Den bygningsakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskille
- frittstående tilbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggeverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarferstilling 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](#)].

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

Oppdragsnr.: 22673-1057

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 3 av 19

Brekkemyra 8, 3153 TOLVSRØD  
Gnr 89 - Bnr 192  
3905 TØNSBERG

NORBERG BYGGKONSULT AS  
Fenris vei 13  
3150 TOLVSRØD



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringer, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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.: 22673-1057

Befaringsdato: 08.06.2026

Side: 4 av 19



## Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig over to etasjer fra 2004.

Boligen er modernisert i perioden 2021–2025 med blant annet ny elbillader, varmepumpe, terrasse, nytt gulv i andre etasje, malte overflater og rehabilitering av badet.

Det er registrert avvik med manglende ventilasjon på toalettrommet i første etasje, som er gitt tilstandsgrad 3.

Det er også registrert flere avvik fra normal tilstand, hovedsakelig knyttet til alder, normal slitasje og forhold som ikke tilfredstiller dagens krav.

Nærmere detaljer om bygningsdeler og registrerte forhold fremgår av rapportens konstruksjonsbeskrivelser.

### Enebolig - Byggeår: 2004

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har en malt hovedytterdør med 3-lags glass fra byggeåret og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft med tilkomst via luke i andre etasje.

Det er pulttak med sperrekonstruksjon og kaldtloft over entreen.

Taktekningen er utført med betongtakstein og undertaktekking av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater).

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra byggeåret.

Takrenner og nedløp er utført i metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk.

Det er en terrasse på terreng som ligger inntil boligen på ca 40 m<sup>2</sup> oppført i impregnerte materialer og har levegger av tre.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Boligen har elementpipe, malt trapp i tre og etasjeskiller av trebjelkelag og gulv på grunn av betong.

Gulvet er av laminat. Vegger har panelplater og malte plater. Himling har malte plater.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad av radon.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Badet er fra 2024. Det foreligger faktura og foto dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i himlingen.

Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, nedfelt servantinnredning, dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er induksjonstopp, microbølgeovn og vannstoppssystem, samt ny kjølfryseskap og stekeovn i 2023-2024.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom:

Rommet har servant og gulvstående toalett.

Rommet har ingen ventilasjon.

Rommet har malt panel på vegger, laminat på gulv og malte plater i himlingen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Sikringskapet er plassert på soverommet i første etasje og har hovedsikring på 50 A med tilhørende automatsikringer.

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og plast (rør-i-rør) fra 2024, og er besiktiget i rørskapet som er plassert på soverom.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra badet, samt naturlig ventilasjon.

Det er en 110 liters varmtvannstank innebygget under kjøkkenbenken ved siden av oppvaskmaskinen.

Det er røykvarsler i hver etasje. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Basert på byggeskikken på oppføringstidspunktet er det normalt at konstruksjonen er utført med drenerende og kapillærbrytende masser under platen for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fundamenter er ikke synlige.

Det er flat tomt.

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2004, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



## Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger datert 26.06.04 er lagt til grunn for vurderingen.

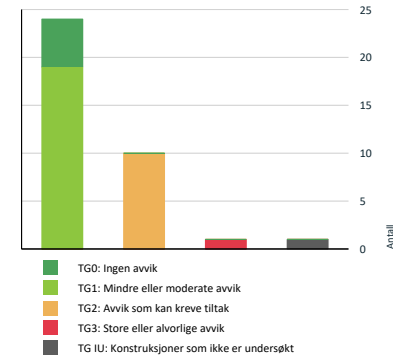
### Bod

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



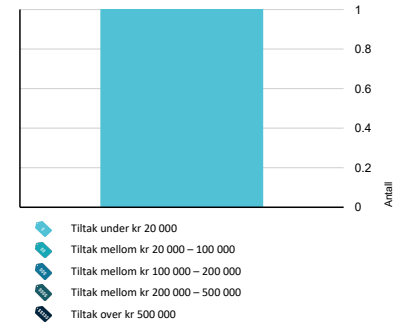
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

**Tomteforhold > Terrenghorhold** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Håndlæperen på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned er ikke montert.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på nederste delen av den innvendig trappen.
- ⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på kjøkkenet i 2015.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er påvist mangler ved håndlukkerstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Pulverapparatet er over 10 år.
- ⚠ Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



Byggeår  
2004

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### UTVENDIG

#### TO 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Taktekkingen er utført med betongtakstein og undertaktekking av oljeimpregnerede trefiberplater (sutakplater m.m.). Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Undertak (oljeimpregneret trefiberplater) er eldre enn 13 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Når undertaket blir gammelt, øker risikoen for lekkasje. Dette kan føre til fuktskader på konstruksjonene under taket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### TO 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

##### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk.

Årstall: 2004

#### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

##### Beskrivelse

Bygningen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldtloft med tilkomst via luke i andre etasje.

Lofteet er inspisert fra luken grunnet manglende gangbart gulv.

Årstall: 2004



Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på loftet på befaringsdagen.

Fuktforholdene kan variere gjennom året. Loftet bør derfor kontrolleres i perioder med mye nedbør og i vinterhalvåret.

#### TO 1 Takkonstruksjon/Loft - over entree

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

##### Beskrivelse

Det er putttak med sperrekonstruksjon og kaldtloft over entreen.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Innkledd konstruksjon begrenser muligheten for kontroll av tilstanden. Skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Dersom det oppstår mistanke om fukt eller andre skader, må konstruksjonen åpnes for nærmere undersøkelser.

#### TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Kledningen har værslitasje med avflassing av maling, særlig på sørfasaden. Forholdet skyldes alder og manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Kledningen bør rengjøres, skrapes og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning av treverket.

#### TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

##### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass hovedsakelig fra byggeåret. Vinduet på soverommet mot øst er fra 2016.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Vindusbelstning og karmene på flere av vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket som følge av alder og manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes vedlikehold av vinduene, som for eksempel overflatebehandling og utskifting av pakninger. På sikt må det forventes behov for utskifting som følge av alder og slitasje. Manglende vedlikehold kan føre til dårligere tetthet, økt varmetap og risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

#### TO 2 Ytterdører

##### Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør med 3-lagsglass fra byggeåret og malt balkongdør i tre med 2-lags fra 2009.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Beslaget mot terskelen til hovedytterdøren er ufagmessig utført. Terrassedøren subber mot terskelen. Begge dørene har synlig værslitasje som følge av alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Beslaget ved hovedytterdøren bør utbedres. Terrassedøren bør justeres slik at den åpner og lukker uten å subbe mot terskelen. Dørene bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

#### TO 1 Terrasser og plattinger på terreng

##### Beskrivelse

Det er en terrasse på terreng som ligger inntil boligen på ca 40 m2 oppført i impregnerte materialer og har levegger av tre.

Eldre levegger er noe dårlig festet og har værslitasje. TG 2

Årstall: 2023

### INNSENDIG

#### TO 1 Overflater - gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er av laminat. Gulvet i andre etasje er lagt nytt i 2024.

Årstall: 2004

#### TO 2 Overflater - gulv - entre

##### Beskrivelse

Gulvet i entreen er belagt med laminat.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Laminatgulvet i entreen har glippe i skjøt på grunn av forskyvning i underlaget.

#### Konsekvens/tiltak

- Laminatgulvet i entreen har glippe i skjøt på grunn av forskyvning i underlaget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene fornyes. Behov for utbedring bør vurderes ut fra kjøpers ønsker og forventninger til standard. Slitasje kan forventes å utvikle seg noe over tid ved videre bruk.

#### TO 1 Overflater - vegger og himlinger

##### Beskrivelse

Vegger har panelplater og malte plater. Himling har malte plater.

Overflatene er i hovedsak fornyet i perioden 2021-2025 med nye taklister i første etasje, nye plater på vegger i stue, trapperom og hovedsoverom, samt malte overflater og gulv i andre etasje.

Årstall: 2004

#### TO 2 Overflater - vegger og himlinger - kommentarer

##### Beskrivelse

Enkelte av overflatene er kommentert.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert ufagmessig utførelse av taklist og manglende taklist på kjøkkenet. Det er også flere hull etter innfesting på vegg i soverommet i andre etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene fornyes. Behov for utbedring bør vurderes ut fra kjøpers ønsker og forventninger til standard.

#### ⚠ Radon

##### Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad av radon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende radonsperre og fravær av radonmålinger gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Dersom nivåene er forhøyet, kan det utgjøre en helseisiko over tid. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret. Ved forhøyede verdier må tiltak som tetting mot grunnen eller radonbrann vurderes og etableres av fagkyndig.

#### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

##### Beskrivelse

Det er elementpipe. Det er ikke montert ildsted i leiligheten. Eventuell fremtidig montering av ildsted skal meldes til feiervesenet.

Årstall: 2004

#### ⚠ Innvendige trapper

##### Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Håndløperen på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndfaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned er ikke montert.
- Det er ikke montert rekkverk på nederste delen av den innvendige trappen.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsløp i trappen.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

#### TO 2 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Baderomsdøren har overflate skader nederst og dørene til soverommene i andre etasje har svekket slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører med slitasje bør vedlikeholdes. Uten tiltak kan slitasjen øke og gi redusert levetid.

### VÅTROM

#### ANDRE ETASJE > BAD

#### TO 0 Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra 2024. Det er fremvist faktura og foto dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv og vegger. Det er malte plater i himlingen.

Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, nedfelt servantinredning, dusjvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

#### ANDRE ETASJE > BAD

#### TO 0 Dokumentasjon for våtrom

##### Beskrivelse

Det er fremvist fakturaer fra elektriker, rørlegger og snekker, samt bilder av arbeid på badet. Det foreligger fotodokumentasjon av utførelsen av tettesjikt, og det er benyttet materialer med teknisk godkjenning.

#### ANDRE ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater, vegger og himling

##### Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2024

#### ANDRE ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater gulv

##### Beskrivelse

Våtrommet har flislatt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt og har membranompkant ved dørterskel. Det er nedsenket dusjnisse med lokalt fall.

Tilfredstillende høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel og topp slukrist.

Årstall: 2024

#### ANDRE ETASJE > BAD

#### TO 0 Type vannnett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

##### Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2024

#### ANDRE ETASJE > BAD

#### TO 0 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

##### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Årstall: 2024



Slukrenne med slukmansjett under klemring

#### ANDRE ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjerne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

#### ANDRE ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon



## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Rommet har malt panel på vegger, laminat på gulv og malte plater i himlingen.

Årstall: 2004

#### ANDRE ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking bak dusjsonen fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Fuktmåling ga ingen utslag på fukt

#### KJØKKEN

#### FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er induksjonstopp, microbølgeovn og vannstoppssystem, samt ny kjølfryseskap og stekeovn i 2023-2024.

Årstall: 2015

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

#### FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

### TOALETTRROM

#### FØRSTE ETASJE > TOALETTRROM

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Rommet har malt panel på vegger, laminat på gulv og malte plater i himlingen.

Årstall: 2004

#### FØRSTE ETASJE > TOALETTRROM

#### TO 1 Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Rommet har servant og gulvstående toalett.

Årstall: 2004

#### FØRSTE ETASJE > TOALETTRROM

#### TO 3 Avtrekk/ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har ingen ventilasjon.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avtrekk fra toalettrommet for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret og plast (rør-i-rør) fra 2024, og er besiktiget i rørskapet som er plassert på soverom.

Hovedstoppekranen er lokalisert under kjøkkenbenken.

Årstall: 2004

#### TO 1 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Årstall: 2004

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra badet, samt naturlig ventilasjon.

Det er opplyst at avtrekket til kjøkkenet er frakoblet.

Årstall: 2003

#### Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør følges opp med jevnlig vedlikehold og funksjonskontroll. Det må påregnes økt risiko for svikt og behov for utskifting etter hvert som anlegget eldes.

### 10.1 Varmtvannsbereder/tank

#### Beskrivelse

Det er en 110 liters varmtvannstank innebygget under kjøkkenbenken ved siden av oppvaskmaskinen. Det er montert vannstoppesystem ved tanken.

Årstall: 2023



Varmtvannstank på 110 l under kjøkkenbenken

### 10.2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe

Årstall: 2021

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på service av varmepumpen de senere årene. Det anbefales service hvert andre år for å opprettholde sikker og effektiv drift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å bestille service fra fagkyndig. Uten service kan anlegget få redusert effekt, økt energibruk og større risiko for driftsfeil eller lekkasje av kjølemedium.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Det er flat tomt

Sikringskapet er plassert på soverommet i første etasje og har hovedsikring på 50 A med tilhørende automatsikringer. Anlegget er fra byggeåret. Ifølge opplysninger er det utført senere oppgraderinger i forbindelse med kjøkken i 2015, elbillader i 2023 og bad i 2024.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på kjøkkenet i 2015.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at samsvarserklæring for utført arbeid fremskaffes, eventuelt at anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør. Dette vil kunne bidra til å avklare anleggets tilstand og dokumentere at arbeidet er utført i tråd med regelverket.

### Branntekniske forhold

#### Beskrivelse

Det er røykvarsler i hver etasje. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Pulverapparatet er over 10 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Slokkeapparatet bør kontrolleres eller skiftes. Uten tiltak kan slukkeeffekten være redusert ved brann.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

### 10.1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Basert på byggeskikken på oppføringstidspunktet er det normalt at konstruksjonen er utført med drenerende og kapillærbrytende masser under platen for å redusere fuktpåvirkning fra grunnen. Konstruksjonen er skjult og ikke kontrollert.

Årstall: 2004

### 10.1 Grunnmur og fundament

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Fundamenter er ikke synlige.

Årstall: 2004

### 10.3 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Det er flat tomt



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

### 10.1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

#### Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2004, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Håndløperen på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned er ikke montert.
- Det er ikke montert rekkeverk på nederste delen av den innvendige trappen.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenlektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på kjøkkenet i 2015.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. Pulverapparatet er over 10 år.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende radonsperre og fravær av radonmålinger gjør at radonnivået i boligen er ukjent. Dersom nivåene er forhøyet, kan det utgjøre en helse risiko over tid. Det anbefales å gjennomføre radonmåling i vinterhalvåret. Ved forhøyede verdier må tiltak som tetting mot grunnen eller radonbrann vurderes og etableres av fagkyndig.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkeverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det anbefales at samsvarserklæring for utført arbeid fremskaffes, eventuelt at anlegget kontrolleres av autorisert elektroinstallatør. Dette vil kunne bidra til å avklare anleggets tilstand og dokumentere at arbeidet er utført i tråd med regelverket.
- Slokkeapparatet bør kontrolleres eller skiftes. Uten tiltak kan slukkeeffekten være redusert ved brann.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.



## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

#### Vedlikehold

### Beskrivelse

Boden er oppført i bindingsverkskonstruksjon av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning, fundamentert på støpt plate på mark. Taket har pulttaksform med sperrekonstruksjon og er tekket med betongtakstein. Beslag og nedløp er i stål.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

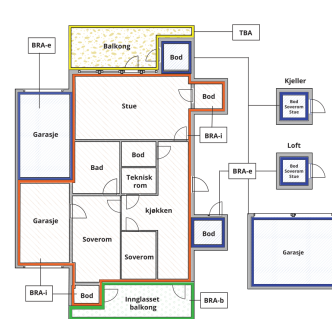
### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Innært bruksareal (BRA-i) Areal innenfor boenhetene)

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

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

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

Gulfvareal (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 kuns 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Første etasje	48			48	40
Andre etasje	36			36	
<b>SUM</b>	<b>84</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré, toalettrom, soverom, stue/kjøkken		
Andre etasje	Hall m/trapp, bad, bod, soverom, soverom 2		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Byggetegninger datert 26.06.04 er lagt til grunn for vurderingen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se egenerklæringen

Ja  Nei

### Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Jonas Norberg	Takstingeniør
	Zoran Nogulic	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	89	192		0	284.6 m <sup>2</sup>	Beregnet areal (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>	Brekkemyra 8						
<b>Hjemmelshaver</b>	Martinez Sarah Helene Michelet, Nogulic Zoran						

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.01.2006		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.05.2004		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkellesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Vttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøkkelig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

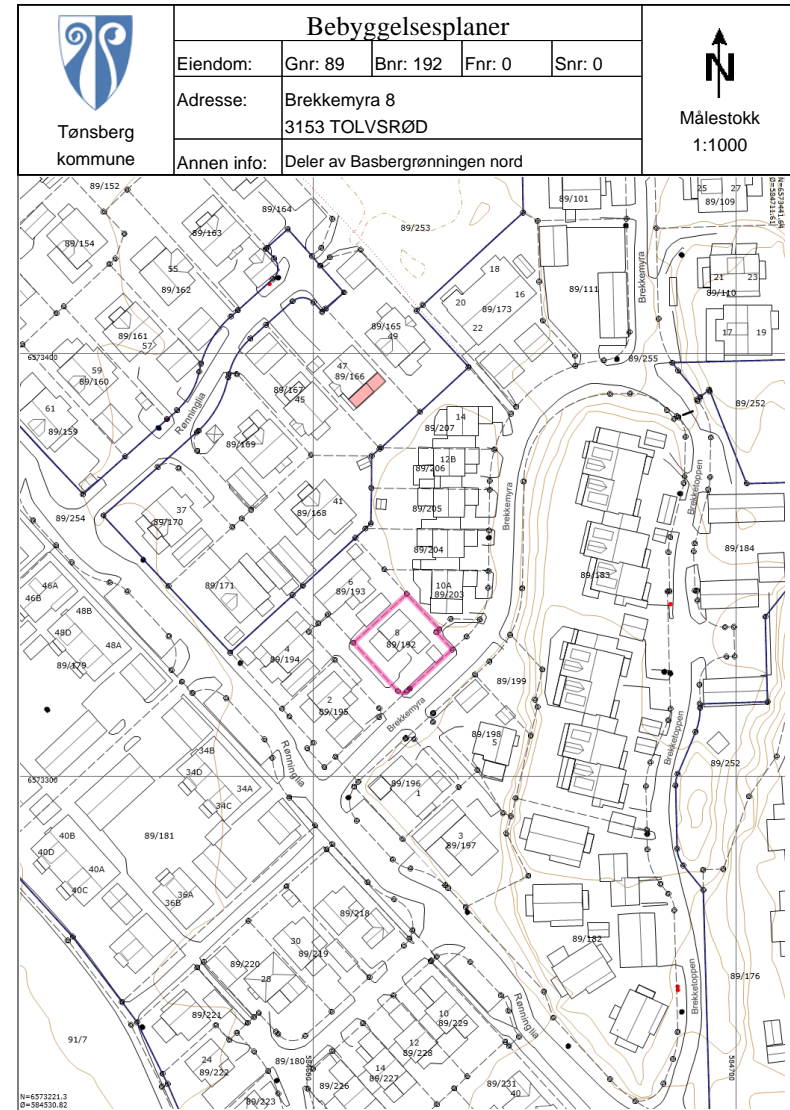
### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundet til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

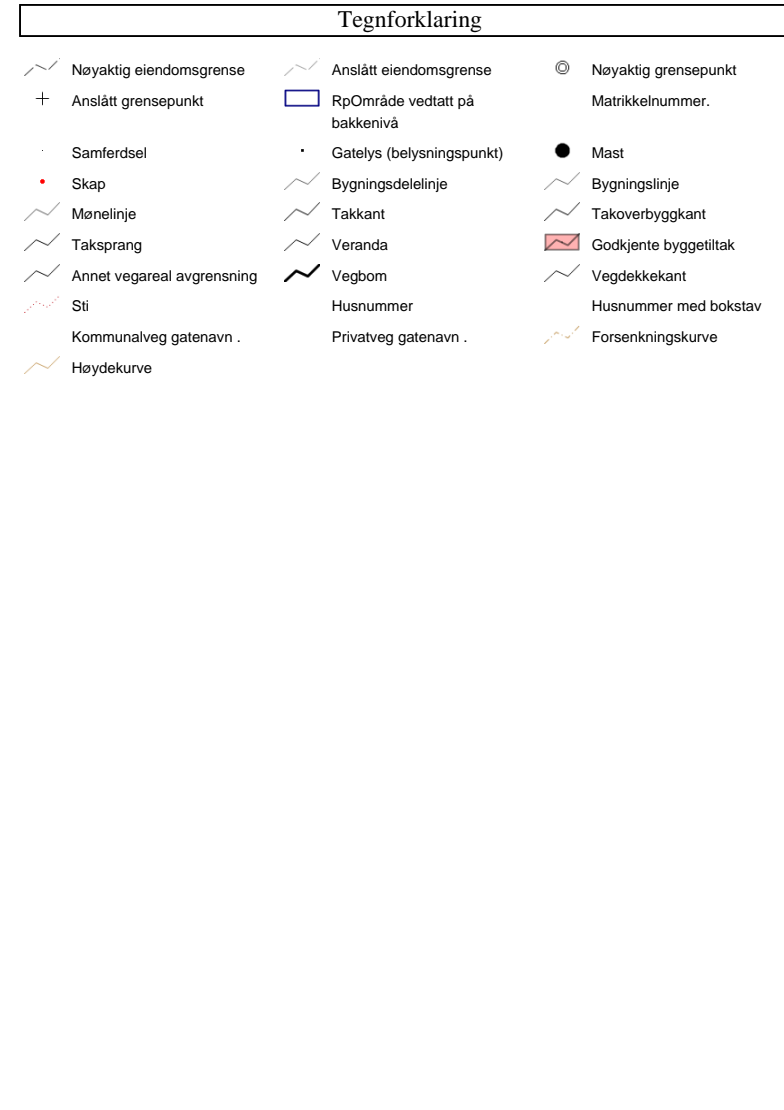
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



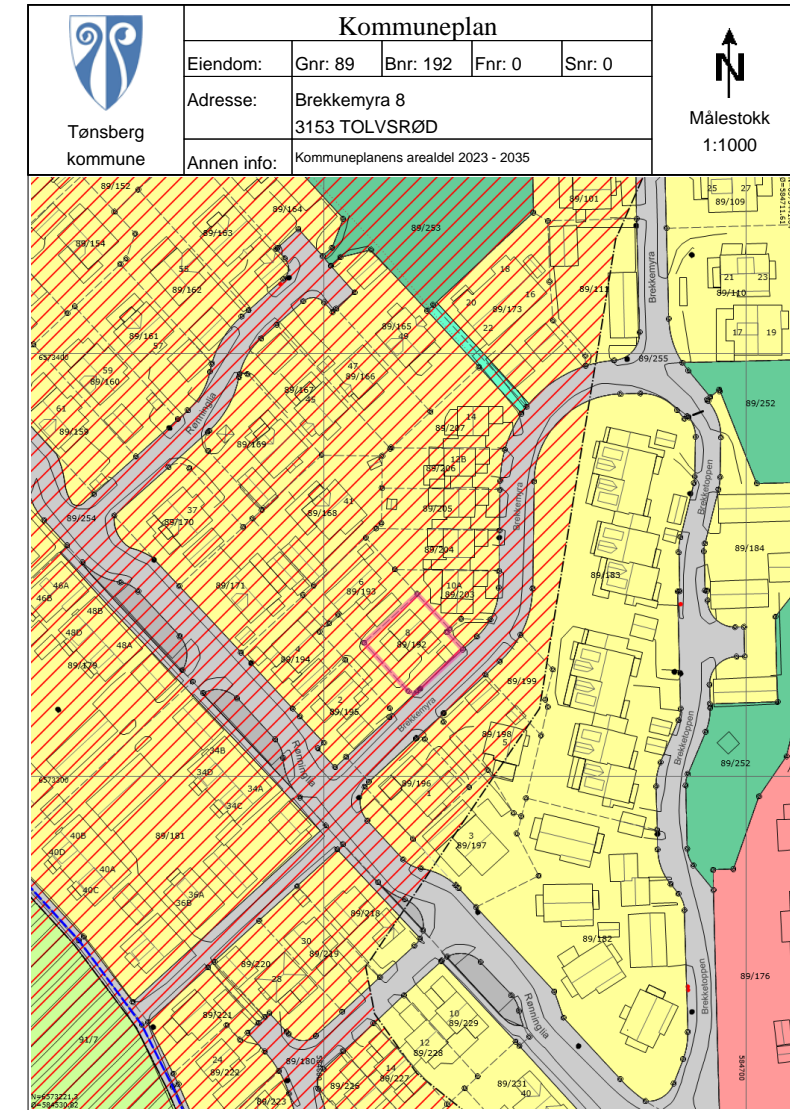
04.06.2026 08:42:03 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



04.06.2026 08:42:03 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



04.06.2026 08:42:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



04.06.2026 08:42:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



TINGLYST  
-2 OKT. 2003  
TØNSBERG TINGRETT  
DAGBOKNR. 13598

- ERKLÆRING**
- Doknr: 13598 Tinglyst: 02.10.2003 Emb. 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
- Hjemmelshavere til eiendommene 89/192, 193, 194 og 195 i Tønsberg kommune har rett og plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg for ovennevnte eiendommer fra eget tilknytningspunkt og fram til tilknytningspunkt på kommunal ledning (markert med blått på vedlagte plan). Dette tinglyses som heftelse på eiendommene 89/192, 193, 194 og 195 i Tønsberg kommune.
  - Hjemmelshavere til eiendommene 89/196 og 197 i Tønsberg kommune har rett og plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg for ovennevnte eiendommer fra eget tilknytningspunkt og fram til tilknytningspunkt på kommunal ledning (markert med grønt på vedlagte plan). Dette tinglyses som heftelse på eiendommene 89/196 og 197 i Tønsberg kommune.
  - Hjemmelshavere til eiendommene 89/203, 204, 205, 206 og 207 i Tønsberg kommune har rett og plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg for ovennevnte eiendommer fra eget tilknytningspunkt og fram til tilknytningspunkt på kommunal ledning (markert med gult på vedlagte plan). Dette tinglyses som heftelse på eiendommene 89/203, 204, 205, 206 og 207 i Tønsberg kommune.

Bærum, 29.09.03.....  
Byggholt as  
g/bnr 89/192, 193, 194, 195, 196, 197, 203 og 204

Thor Olaf Askjer  
Svein Prytz

g/nr. 89/205

Anniken Hotvedt Sundby  
Knut Olav Sundby

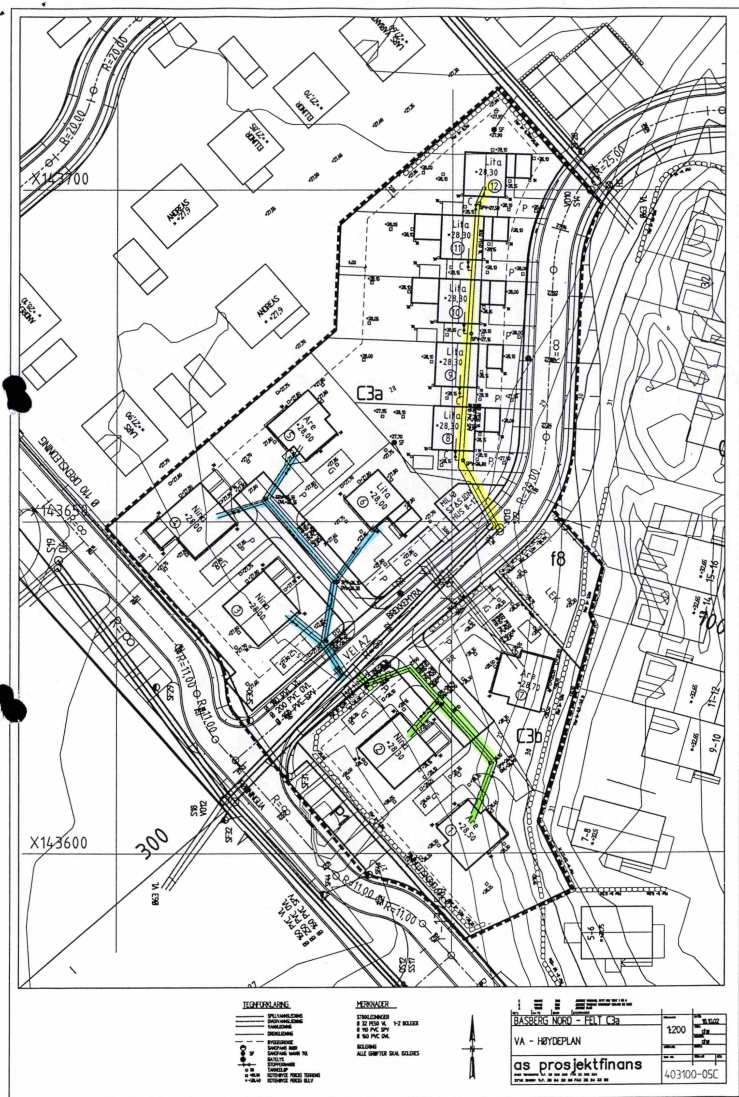
g/bnr. 89/206

Tommy Løvlid Bakka  
Marianne Dahl Bakka

g/bnr. 89/207

Christoffer Hamer Olsen  
Therese Torgeisen

Rett gjenspart bekreft., 30.09.03, M. J. J. J.  
403106-Basberggrøningen nord C3a



Returernes til: Byggholt as, P.b. 2053, 3103 Tønsberg. TINGLYST Skjøte 1) 26 FEB. 2004. TØNSBERG TINGRETT DAGBOKNR. 2782

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e) 2)**

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festn	Seksjonsnr	Ideell andel
0704	Tønsberg	89	192			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefeste-loven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale  Nei  Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Bruk av grunn:  1 Bebyggd  2 Ubebyggd

Type bolig:  Bolig-eiendom  Fritids-eiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off.vei  A Annet

FB Fritiligg. enebolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehus/kjede  BL Blokk-leilighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 1.442.500,00 Utløst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsælingsstype:  1 Fritt salg  2 Gave (hele eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  6 Skifteoppgjør  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)**

Kr 190.000,00 (tomteverdi - fastsettegangs overskjuling av nyoppført bolig)

**4. Overdras fra**

Fødselsnr/Orig nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
829 350 122	Byggholt as	

**5. Til**

Fødselsnr/Orig nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
140781	Linn Alexandria Kiesler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hjemmelshaver til denne eiendom har rett og plikt til å være medlem av Velforeningen for Basberggrøningen Nord.

Dato: Kjøpers underskrift: Usteders underskrift: [Signatures]

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Kjøpers/erverters underskrift: \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand mv 6)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?  Ja  Nei Hvis ja, må ektefelle(n)e/ reg. partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Utsteders underskrift 6): \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Svein Sundby  
Thor Olaf Askjer

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato: \_\_\_\_\_ Ektefelle/ reg. partners underskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

1. vitneunderskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
INGUNN SEM HJERMANSEN  
Tellusvei 2  
3113 Tønsberg

2. vitneunderskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver  
Berit Hundstuen  
Berit Hundstuen  
3113 Tønsberg

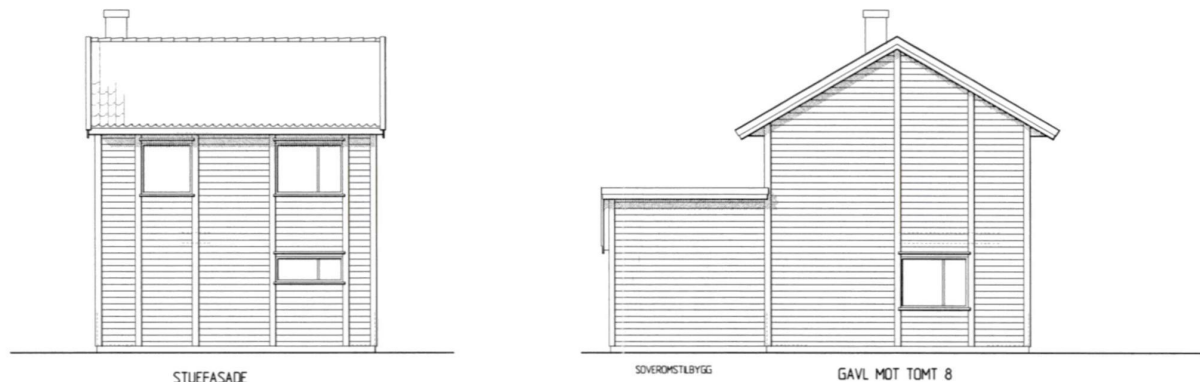
Bortfesteres underskrift \_\_\_\_\_ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato: \_\_\_\_\_ Kjøpers underskrift \_\_\_\_\_ Utsteders underskrift \_\_\_\_\_

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 2 av 2



E2



Godkjent av Bygningsrådet  
i Tønsberg på vilkår 175/04  
dato 24/05-04 DFUB-sak 20/03

B	05.11.03	ELH	Vinduer
A	10.09.03	ELH	Tilpasset kundens ønsker, endret hustype fra A til B
REV	DATE	AV	ENDRING
Prosjektfinans AS			
Basberggrønningen Nord C3a			
Hustype LITA Tomt 6			
Fasader			
prosjektfinans as			
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300 FAX 33 300 333			
3718 SMØN TLF. 35 54 33 50 FAX 35 54 33 80			
MAK	DATE	REV	
1:100	12.12.02		
	ELH		
	SVH		
SV. NR.	TEG. NR.	REV.	
			203100-111 B



**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

**Generelt**

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

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


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

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


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

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.

- KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løst eller fastmontert kjøkkenøy.
  - MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamelgardiner og liftgardiner medfølger.
  - AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - CENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 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 monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
  - UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - POSTKASSE medfølger.
  - UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 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.
  - 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.
  - GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.*

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsmeielforbund

## Hva må du passe på som selger?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver 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 bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

### VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en akseptert bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260223

**Adresse:** Brekkemyra 8, 3153 TOLVSRØD

**Betegnelse:** GNR 89, BNR 192 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 12.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)