

Greinveien 14

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Greinveien 14

24

Beliggenhet

33

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter

Greinveien 14

Prisantydning	7 150 000
Omkostninger	199 740
Totalpris	7 349 740
Bruksareal	181,0 m ²
BRA-I	149,0 m ²
BRA-E	32,0 m ²
TBA	62,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	494 m ²
Byggeår	2009

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

Greinveien 14

Velkommen til Greinveien 14! Dette er virkelig en svært innholdsrik og funksjonell bolig med praktiske løsninger og god utnyttelse hele veien! Fasademessig et stilrent og moderne hus med tøff og stram kledning, samt fine vindussammensetninger. 1. etasje fremstår som lys og åpen samtidig som der er flere soner. Store og fine vindusløsninger som bidrar til at det slippes inn rikelig med lys. Velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer som kjøleskap, frysenskap, komfyr i høyden, steketopp og oppvaskmaskin. Innredningen har bra med både benk plass og oppbevaringsplass. Stor spise plass i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke langbord til hyggelige lag for familie og venner. Det er utgang til terrasse der kaffen kan nytes. Kjøkkenet fungerer som allrom og er selve hjertet i huset. Stuen er lys og åpen, har peisovn samt utgang til hagedel og en syd/vest vendt terrasse. Utrolig solrik, usjenert og barnevennlig. Begge bad er flislagt med smakfulle og tidløse fliser på gulv og vegger. Bader oppe har dobbel servant og innebygget badekar. Hovedsoverommet har stor garderobeløsning samt utgang til luftbalkong. Boligen er utrolig arealeffektiv og praktisk innredet. Romslige boder både ifm. med vaskerom, under trappen og ifm. med garasjen. Interiørmessig gjennomgående smakfullt og gjennomført- dette vil appellere til de aller fleste. Her kan du flytte rett inn!



















Beliggenhet

Nydelig beliggende i blindvei og rett ved skogkanten. Eiendommen ligger i et rolig og meget barnevennlig boligområde på llebrekke i Tønsberg kommune. Lekeplass og balløkke i området, og det er nærhet til skogen med alle sine rekreasjonsmuligheter. Det er også kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Populære Ringshaugstranda ligger i gangavstand fra boligen ved å gå rett gjennom skogen og ned til Ringshaug. Ringshaugstranda er en stor og nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp, treningsapparater, volleyballbaner og stor gresslette som innbyr til soling. Like i nærheten ligger også Skallevold og Karlsvika med bademuligheter. En kort sykkeltur unna ligger Flints idrettsanlegg og Slagenhallen. Eiendommen har trygg skolevei til Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra llebrekke, Kiwi Gauterød, Meny Tolvsrød og Rema 1000 Olsrød. Ønsker du et større servicetilbud har Olsrød park og Tolvsrød et utvalg av butikker. Ytterligere servicetilbud finner du i Tønsberg sentrum som yrer av shoppingmuligheter, i tillegg til en rekke kaféer, restauranter og puber, Farmandstredet hvor bussterminalen er integrert i senteret, togstasjon og bibliotek. Legg gjerne turen inn til Tønsberg by, som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer. Slottsfjellet byr på attraktive kulturminner, fine turområder og vidstrakt utsikt. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er llebrekke ca. 3 minutters gange fra boligen. Med bil fra llebrekke tar det ca. 8 minutter til Tønsberg sentrum, 10 minutter til Åsgårdstrand, 18 minutter til Horten, 27 minutter til Sandefjord, 47 minutter til Drammen og 1 time og 13 minutter til Oslo S. Ellers finnes nydelig tur- og friluftsområder rett i nabolaget - ideelt for den som prissetter gåturer, løping og sykling i skogsterreng.

Greinveien 14

Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

🚗 Ilebrekke Linje 01, N01	6 min ⌛ 0.5 km
🚗 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	12 min ⌛ 5.5 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	29 min ⌛

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	15 min ⌛ 1.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	15 min ⌛ 1.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	12 min ⌛
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min ⌛ 5.8 km

«Jeg liker dette nabolaget fordi vi er hyggelige og informerer eller spør om det er greit at det blir støyete en dag. Det er veldig rolig og deilig her»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

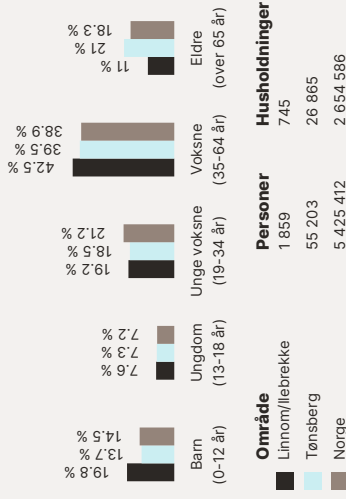


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Linnom/Ilebrekke	1 859	745
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ilebrekke barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min ⌛ 0.2 km
Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 81 barn	12 min ⌛ 1.1 km
Ringshaug barnehage (1-5 år) 57 barn	16 min ⌛ 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke	5 min ⌛
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	21 min ⌛ 1.9 km



Innholdet i nabologprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Gateparkering
Lett 88/100

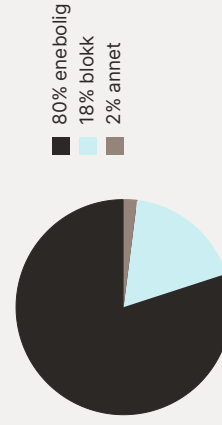


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

⚽ Basberggrønningen Ballspill	11 min ⌛ 0.9 km
⚽ Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	14 min ⌛ 1.3 km
🏊 Level treningssenter	5 min ⌛
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	6 min ⌛

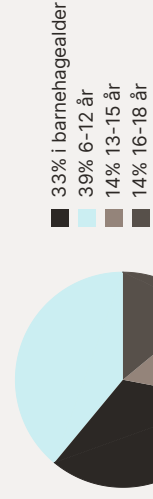
Boligmasse



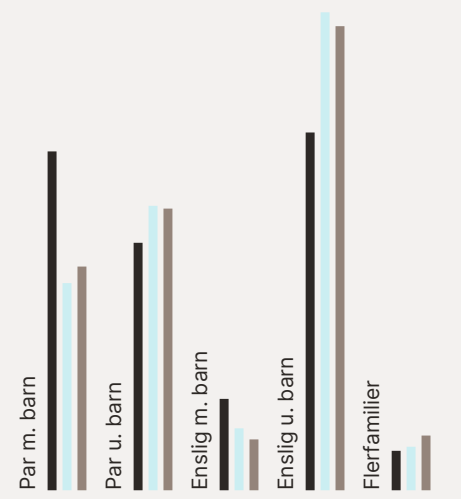
Varer/Tjenester

📺 Olsrød senter	5 min ⌛
📺 Boots apotek Olsrød	5 min ⌛

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

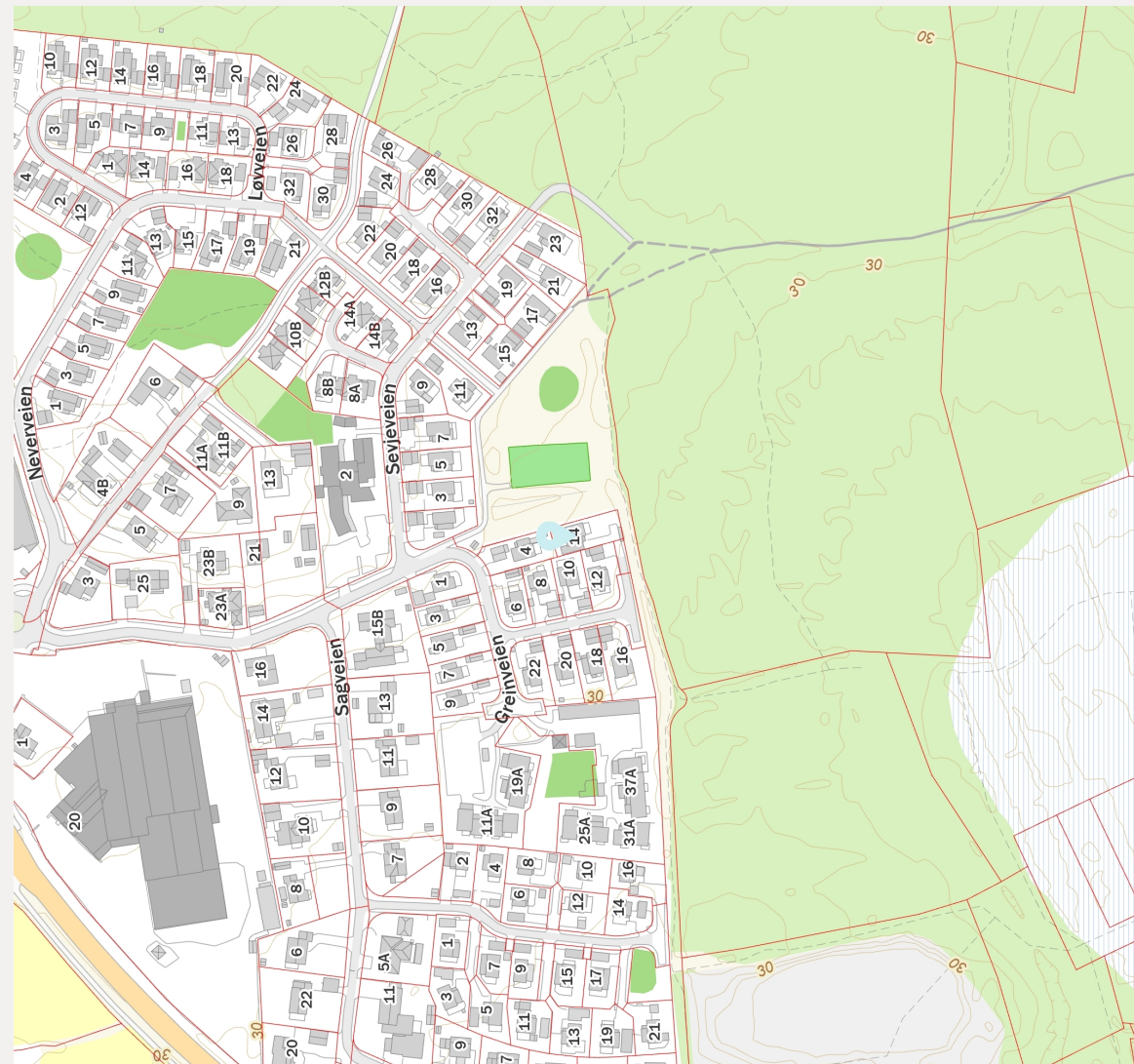


Sivilstand

Sivilstatus	Linnom/Ilebrekke	Tønsberg	Norge
Gift	32%	33%	33%
Ikke gift	57%	54%	54%
Separert	9%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	3%	4%



Innholdet i nabologprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 nablene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

Frittliggende enebolig som går over 2 etasjer og inneholder foruten overbygget inngangsparti:

1. etasje: Entré/hall, stue med peisovn og utgang til herlig terrasse, kjøkken med spiseplass, dusjbad/wc med servant og opplegg for vaskemaskin samt stor bod på innsiden av badet.
2. etasje: Oppgang, stue, 4 soverom og bad/wc med dusj og dobbel servant.

Garasje med sportsbod.

BRA 181,0 m²

BRA-I 149,0 m²

BRA-E 32,0 m²

TBA 62,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 181,0 m²

- BRA-i: 149,0 m²
- BRA-e: 32,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 62,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 74 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken og bad/vaskerom.
BRA-e: 32 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og bod.
TBA: 59 m².

2. etasje:
BRA-i: 75 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue, 4 soverom og bad.

TBA: 3 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 10.02.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Bilen parkerer du trygt i egen garasje med el-billader. Det er for øvrig godt med parkeringsplasser på egen tomt.

Byggemåte

Enebolig i god stand, både utvendig og innvendig. Tak, vegger og vinduer fra byggeår. Innvendig er det hele og pene overflater. Badet i 1. etasje har litt lite fall og fugene i dusjen bør utbedres. Viser for øvrig til de enkelte detaljer i rapporten.

Utvendig

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Stål eller aluminium takrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong utenfor soverom 2. etasje og terrasser på bakkenivå.

Innvendig

Innvendig er det gulv av furu og fliser. I alle rom, bortsett fra kjøkken og bad, har hvitmalt trepanel, er det trepanel i alle tak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate på mark. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp med lakkerte eiketrinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Bad/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom.

Bad: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. ikke nøkkel. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon og ventiler. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2009. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Flatt terreng.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

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

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

- Minimal lekkasje fra rør under kjøkkenvasken. Mistenker det må byttes en pakning.
- Ventilasjonsrør på loftet var montert feil av utbygger. Da dette ble oppdaget ble det reparert og utbedret av utbygger.
- Rens av ventilasjonsanlegg, alle avtrekkskanaler, rengjøring av avtrekksventiler, rengjøring av vifte og viftehus. Utført i 2026 av faglært ved Trønderklima AS.
- Noe fukt oppdaget på vindu mellom baderom i første etasje og garasje.
- Vi har bygget søppelskur/sykkel-oppbevaring nederst på tomten selv.
- Vi bygget på garasje et par år etter innflytting. Dette ble utført av faglært snekker. Men vi ser at noe regn pipler inn mellom tak og husets yttervegg når det kommer kraftig regn etter tørt vær.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 27.03.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 494,00 kvm. Meget solrik og barnevennlig tomt pent opparbeidet med plen, div busker og bed. Det er en flott hekk og natursteinsmur som rammer inn tomtegrensene. Boligen ligger rett ved fellesområdet/lekeplassen.

Denne matrikkelenhet har 1/2 andel i GBNR. 89/302 i Tønsberg kommune (realsameie).

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med frittliggende utebod, datert 12.08.2009 og ferdigattest for garasje, datert 07.04.2026. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad og i vaskerom.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 17 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 150 000,-

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

178 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 349 740,- 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. 18 257,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox/Viken Fiber, utgjør ca. kr. 1 440,- pr. mnd.
Årlig medlemskap i velforening utgjør kr. 400,-.
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. 1 796 350,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 185 399,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf.

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med plannavn "Ilebrekke", vedtatt 03.12.2003 med planID 56009. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- Ilebrekke, Felt C2, vedtatt 23.05.2012 med planID 20110040
- Ilebreke, felt C3, vedtatt 18.06.2014 med planID 20130085
- Ilebrekke lokalsenter, vedtatt 09.12.2020 med planID 20180175
- Ilebrekke industriareal, vedtatt 05.11.1982 med planID 56001

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 bompengeinnkrevning fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 18.09.2008, dagboknr. 756427, gjelder: GBNR. 89/301 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt GBNR. 89/289 og 299 for vedlikehold av egen garasje/sportsbod. GBNR. 89/299 har tilsvarende rett på GBNR. 89/301. Drift- og vedlikeholdsplikt av felles privat adkomst med overvannssystem på GBNR. 89/302 gjelder for GBNR. 89/299 og 301. For drift og vedlikehold av privat ledning frem til koblingspunkt på felles privat ledningsanlegg har GBNR. 89/297, 299 og 301 rett til nødvendig ferdsel på GBNR. 89/298. GBNR. 89/297, 298, 299 og 301 har plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg. Alle har uhindret rett til offentlig vei for drift- og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg frem til kommunalt koblingspunkt. Eier er pliktig til å sette den offentlige vei tilbake i sin opprinnelige stand. Kommunen har rett til uhindret å benytte del av GBNR. 89/299 og 301 for drift og vedlikehold av offentlig ledningsnett. Kommunen er pliktig til å sette tomten tilbake i den opprinnelige stand. Ved oppføring av garasje må garasjetegninger fra JM Byggholt AS benyttes. For alle beboere på Basberggrønningen vest er det pliktig medlemskap i velforeningen for Basberggrønningen nord.

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger realsameiet:

Erklæring/avtale, tinglyst 22.12.2017, dagboknr. 1441333, gjelder: Rett for kommunen til drift og vedlikehold av offentlige ledninger.

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

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

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hviteware på kjøkken og el-billader.
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lampe over kjøkkenbord og to skap i gang i 1. etasje.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hviteware 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,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3).

Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Anniken Hotvedt Sundby og Knut Olav Sundby.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Greinveien 14.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 89, bnr. 301 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260035.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

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

Dato
10.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Greinveien 14, 3114 TØNSBERG

20 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Greinveien 14	Greinveien 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Vi flyttet inn i 2009, da huset ble bygget, og har bodd der siden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39

Informasjon om selger

Selger

Sundby, Anniken Høtvedt

Selger

Sundby, Knut Olav

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

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

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

Side 2

Rør

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

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Minimal lekkasje fra rør under kjøkkensviken. Misterker må bytte en pølning.

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

Ventilasjon og oppvarming

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

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 Ventilasjonør på loftet var montert feil av utbygger. Da dette ble oppdaget ble det reparert og utbedret av utbygger.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Lagret
 Gå tilbakeFortsatt til Skjevheter og sprekker
 Tilbakemelding
 KundeserviceMeld skade, tip eller sykdomLogg inn og endre avtalerGodt forberedt – tips og råd
 Om GjensidigeJobbe hos ossPresselivsstøtAbout us
 BilforsikringReiseforsikringImboforsikringHasforsikringLivsforsikringBarnforsikringAlle forsikringer
 915 03 100Bli oppringtApnes i nytt vinduInstagramApnes i nytt vinduLinkedInApnes i nytt vinduFacebookApnes i nytt vindu
 Endre cookieinnstillingerInformasjonskapsler (cookie)Personvern og sikkerhetVilklår for bruk av nettsideneTilgjengelighetserklæringSammenlign
 prisene våre med andre selskaper på Finansportalen.noApnes i nytt vindu
 Opphavsten © Gjensidige

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**
 2026

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

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Rems av ventilasjonsanlegg, alle avtrekkskanaler, rengjøring av avtrekksventiler, rengjøring av vifte og viftehjul.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Side 3

Trønderklima 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 ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

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

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

Beskriv omfanget
 Noe fukt oppdaget på vindu mellom baderoom første etasje og garasje.

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

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger bruksinstallatøse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

27 **Er det utført radonmåling?**

Side 4

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

29 **Foredigger 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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
 Vi har bygget søppelkar/sykkel-oppbevaring nederst på senten selv.

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

Skriv opplysningene her:
 Vi bygget på garasje et par år etter innflytting. Dette ble utført av faglært snekker. Men vi ser at noe regn pipler inn mellom tak og basens yttervegg når det kommer kraftig regn etter tørt vær.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 39947632

Side 5

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Knut Olav Sundby	2026-03-20	Anniken Hotvedt Sundby	2026-03-20
Identification		Identification	
 Knut Olav Sundby		 Anniken Hotvedt Sundby	

Tilstandsrapport



Greivneien 14, 3114 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 89, bnr. 301

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 10.02.2026 Rapportdato: 27.03.2026 Oppdragsnr.: 22008-1368 Eiendomsverdi ref nr: CP1032

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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

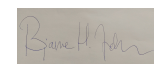


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 22008-1368

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 2 av 24

Greivneien 14, 3114 TØNSBERG
Gnr 89 - Bnr 301
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre • utvendige trapper • stantemurer • skjuete installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1368

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 3 av 24

Greivneien 14, 3114 TØNSBERG
Gnr 89 - Bnr 301
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1368

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 4 av 24

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i god stand både utvendig og innvendig. Tak vegger og vinduer fra byggeår. Innvendig er det hele og pene overflater. Badet i 1. etasje har litt lite fall og fugene i dusjen bør utbedres. Viser for øvrig til de enkelte detaljer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

Taktekkingen er av asfaltpapp. 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. Stå eller aluminium takrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong utenfor soverom 2. etasje og terrasser på bakkenivå

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etsjeskiller er av trebjelkelag og betongplate på mark. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp med lakkerete trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom .

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med 2 nedfellede servanter,veggmontert toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Ikke nøkkel. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon og ventiler. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2009. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Flatt terreng

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

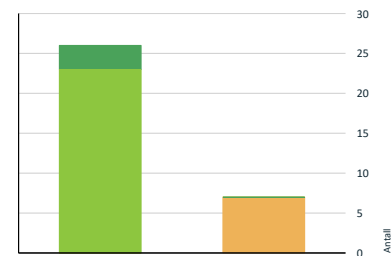
Lovlighet

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



VG du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
- **Innvendig > Pipe og lldsted**
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

2009

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfaltpapp. 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.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stå eller aluminium takrenner og beslag.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Tilstandsrapport

101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor soverom 2. etasje og terrasser på bakkenivå



INNVENDIG

101 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

101 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate på mark.

102 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



101 Innvendige trapper



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.



101 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



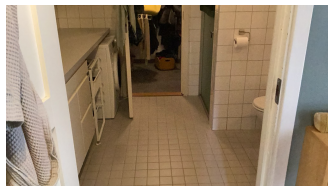
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

101 Overflater vegger og himling



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

102 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.

fuger som mangler bør erstattes med ny.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

102 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

101 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

101 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

102 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk rom .



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

10 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

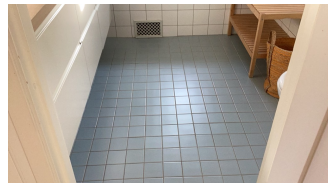


2. ETASJE > BAD

10 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.



2. ETASJE > BAD

10 2 Sluk, membran og tettesjikt



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2. ETASJE > BAD

10 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelle servanter, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

10 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

10 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



1. ETASJE > KJØKKEN

10 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

10 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Ikke nøkkel.

10 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

10 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon og ventiler.

10 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2009.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

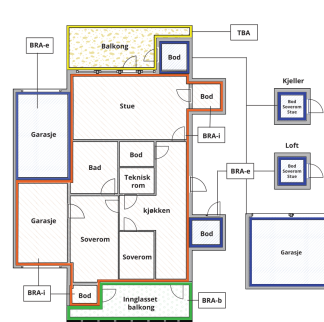
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	74	32		106
2. Etasje	75			75
SUM	149	32		62
SUM BRA	181			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken	Garasje, bod	
2. Etasje	Stue, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

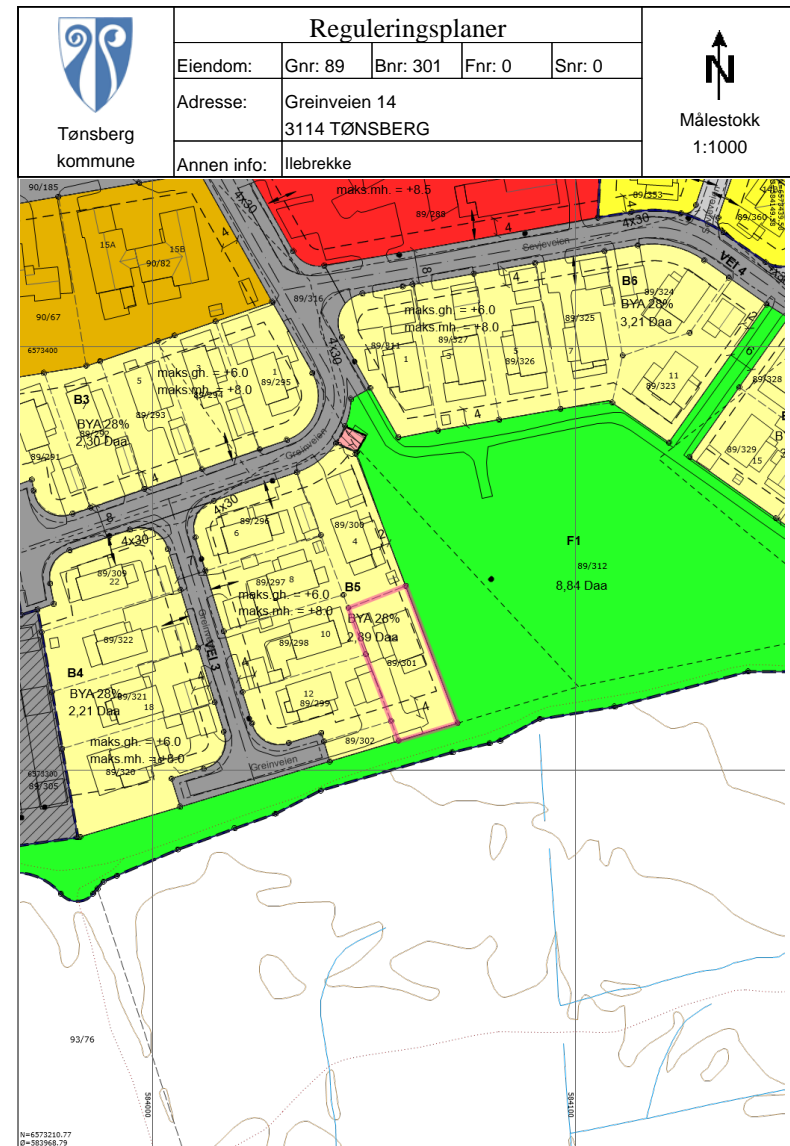
Kommentar: Rens av ventilasjonsanlegget.

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	144	5



09.02.2026 12:37:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		RpFareGrense		RpGrense
	RpFormålgrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Frisiklinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje		Høyspenningsanlegg
	Byggeområde		Frittliggende småhusbebyggelse		Offentlig bygg - barnehage
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Anlegg for lek
	Kommunalteknisk virksomhet		Felles parkeringsplass		Frisikt
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Veg		Kanal og grøft
	Høydekurve				

09.02.2026 12:37:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ILEBREKKE. PLAN NR. 56009.

§ 1 Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 10.01.03, målestokk 1:1000

§ 2 Reguleringsformål

- Området reguleres for følgende formål:
- Byggeområde (Pbl §25, 1.ledd, nr 1)
 - Boliger
 - Eksisterende bebyggelse
 - Område for barnehage

- Offentlige trafikkområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 3)
- Kjørevei – kjørevei med fortau
 - Gang- og sykkelvei
 - Annen veigrunn

- Frrområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 4)
- Lekeplass, sti

- Fareområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 5)
- Transformatorstasjon

- Spesialområde (Pbl §25, 1.ledd, nr 6)
- kommunalteknisk anlegg

- Fellesområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 7)
- Felles avkjørsel
 - Felles lekeareal

§ 3 Fellesbestemmelser

Garasjer og boder som anlegges parallelt med vei, kan godkjennes inntil 2,0 meter fra reguleringsgrense mot trafikkformål. Garasjer og boder kan godkjennes inntil 2,0 meter fra reguleringsgrense mot frrområde. Mot nabo kan garasjer og boder oppføres i nabogrense.

Skogsbilvei i forlengelsen av F5 skal opparbeides av utbygger i samarbeid med grunneier.

Kravene til støynivå jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA.

§ 4 Byggeområde boliger felt A

Boligområdet A skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Tomteinnvidningen er vist på planen. Maks bebygd areal (BYA) 25 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.

§ 5 Byggeområde boliger felt B1– B9

Områdene skal bebygges med boliger med tilhørende anlegg. Maks bebygd areal (BYA) 28 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

Områder til lek og uteopphold samt parkering skal opparbeides etter kommunens vedtekter innenfor egen tomt eller på avsatt fellesareal.

Det skal framlegges en helhetlig situasjonsplan for hvert delfelt i målestokk 1: 500 ved innsendelse av byggemelding. Planen skal vise tiltakets plassering og bebyggelsens form og dimensjoner, eksisterende og nytt terreng, atkomst, parkering og garasjer, plassering av renovasjonsbeholdere og postkasser, forstøtningsmur med mer.

§ 6 Byggeområder boliger område C1 og C2

Områdene skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maks bebygd areal (BYA) 30 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

Før byggetillatelse gis for områdene skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

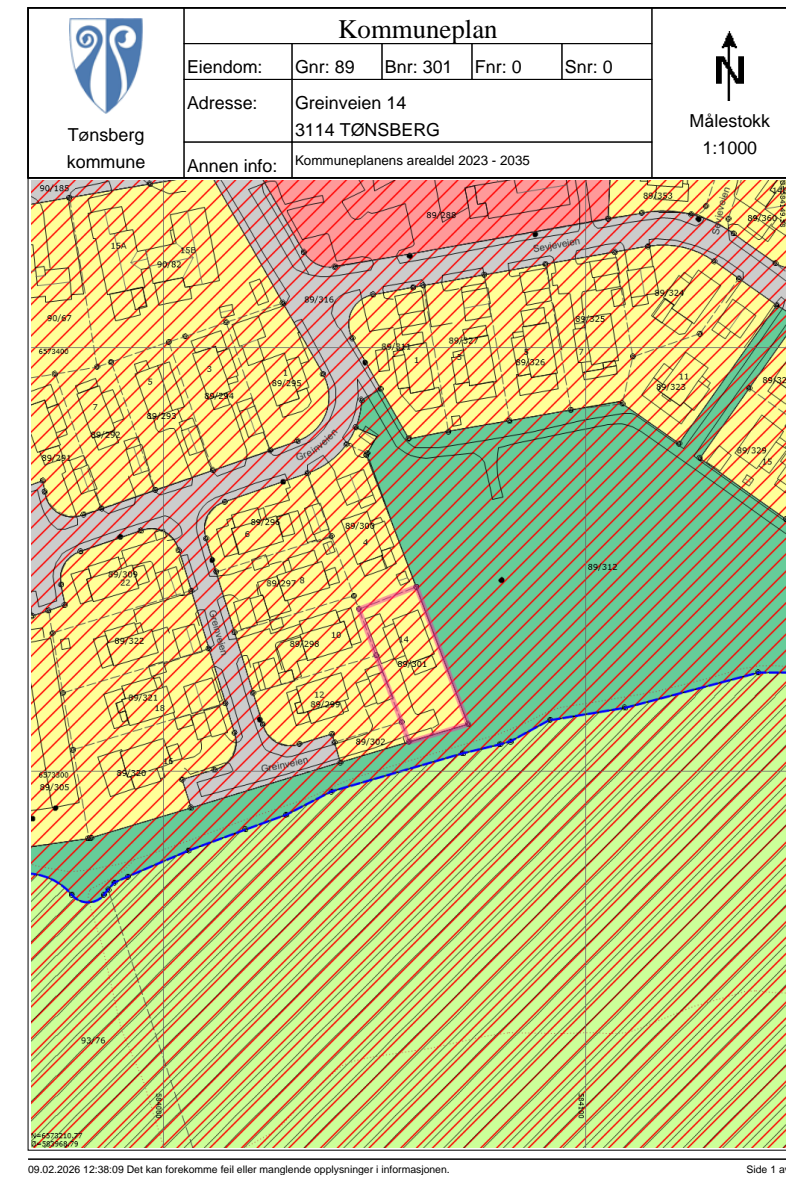
§ 7 Byggeområder boliger område C3

Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maks bebygd areal (BYA) 30 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter. Takoppløft kan tillates ut over maks gesimshøyde.

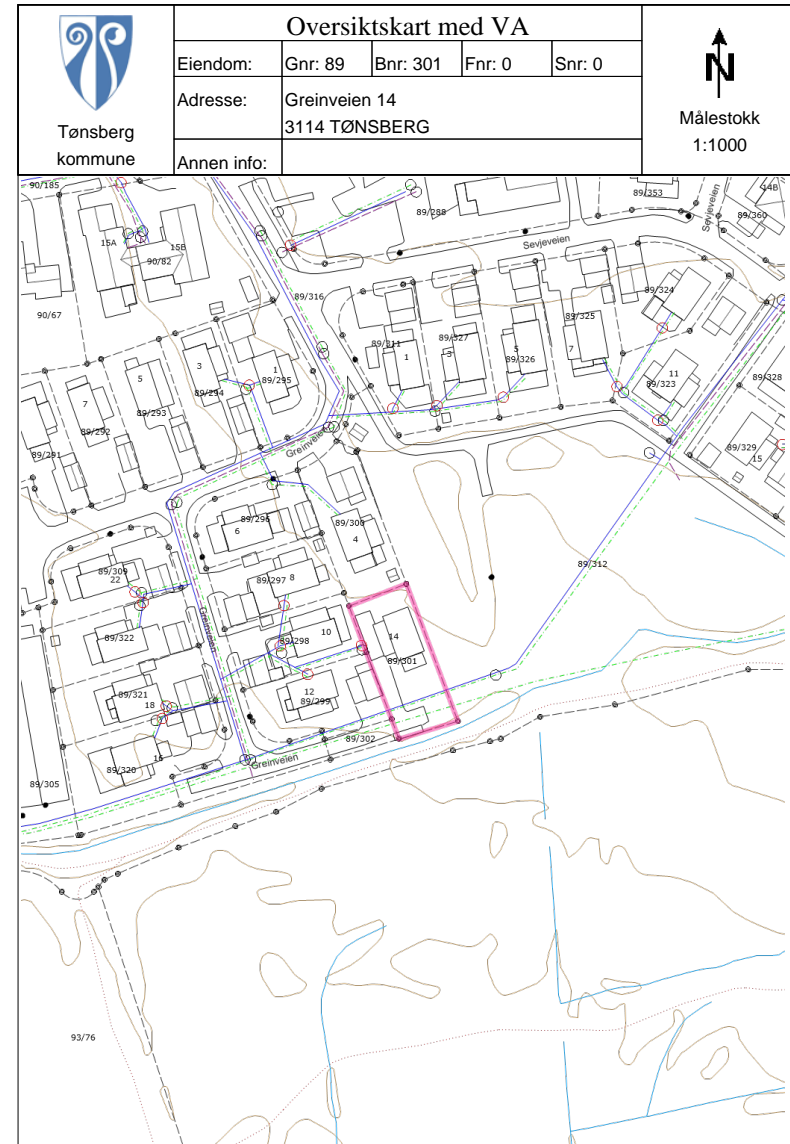
Før byggetillatelse gis for området skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

§ 8
Byggeområder, eksisterende boliger E 1 – E 5
Tilbygg, påbygg og nybygg skal oppføres innenfor den byggegrensen som er vist på plankartet. For garasjer, uthus og lignende vises det til PBL § 70 pkt. 2.
Maks bebygd areal (BYA) 25 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.
Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse mht. plassering, proposisjoner, form, materialvalg og farge.
§ 9
Byggeområde, barnehage
Maks bebygd areal (BYA) 25%. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.
§ 10
Offentlige trafikkområder
I planområdet skal det opparbeides nye kjøreveger med og uten fortau.
Sagveien skal opparbeides med fortau fra riksvegen og fram til friområdet F1.
Barkveien blir offentlig gang- og sykkelvei der kjøring til og fra eiendommene er tillatt. På eksisterende gang- og sykkelveg, forlengelsen av Barkveien, tillates kjøring til og fra skogen for skogsdrift.
§ 11
Offentlig trafikkområde – annen veggrunn
Innenfor dette området er det plantet en del trær som buffer mot industriarealet i nord. Trærne skal bevares.
§ 12
Friområder
Av reguleringsplanen framkommer det hvor i friområdene det skal etableres lekeplasser, stier og løkke. Det skal utarbeides en helhetlig utomhusplan for friområdene som skal vise utforming, terrengbehandling og beplantning. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.
Eksisterende steingjerder skal i størst mulig grad bevares og opprustes.
Tønsberg kommune
Side 3
Reguleringsbestemmelser

§ 13
Fellesområder, Fe 1
Stien langs byggeområdet i syd opparbeides av utbygger i samarbeid med grunneier og kommunen.
§ 14
Rekkefølgebestemmelser for utbyggingen
Følgende rekkefølge for utbyggingen av området legges til grunn:
Etappe 1 – Felt A, B1 og B2
Etappe 2 – Felt B3, B4, B5 og C1
Etappe 3 – Felt B6, B9 og C2
Etappe 4 – Felt B 7 og C3
Vedtatt i Tønsberg bystyre 03.12.2003, sak: 252/03
Per Engeseth Byggesaks-og arealplansjefen
Tønsberg kommune
Side 4
Reguleringsbestemmelser



Tegnforklaring		
Langsiktig utviklingsgrense	Nøyaktig eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Hensyn friluftsliv
Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Náværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Náværende
Uteoppholdsareal - Náværende	Veg - Náværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende
KpOmråde gjeldende	Kanal og grøft	Høydekurve



09.02.2026 12:35:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Tegnforklaring					
	Kran		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrænse		Nøyaktig grænsepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft
	Høydekurve				

09.02.2026 12:35:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 09/20857
Arkiv: GBR-0089/0301
Deres ref.:

Dato: 12.08.2009



JM Byggholt Region Vestfold
Postboks 2053

3103 TØNSBERG

**Greinveien 14 - 0089/0301 - Enebolig med frittliggende utebod
Ferdigattest**

Gbnr. : 0089/0301
DFUB-sak : 336/08
Jnr. : 08/4997
Bygningsnr. : 23887282
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Enebolig

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR
OVENNEVTE BYGGEARBEID

Dorthe Dohrn Ellefsen
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halvdan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank: Org.nr.



Attestert kopi av dok.nr. 2008/756427/200
Attestingstidspunkt 2026-02-09 14:18

Side 1 av 5

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839



Basberggrønningen Vest felt B3/B4/B5
Rettigheter og plikter
Vedlegg til kjøpekontrakt

1. Rett til uhindret å benytte nødvendig del av nabotomt for vedlikehold av egen garasje/sportsbod gjelder for følgende eiendommer:

Tomt nr. 6 (89/291) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 7 (89/292)
Tomt nr. 7 (89/292) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 8 (89/293)
Tomt nr. 8 (89/293) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 9 (89/294)
Tomt nr. 9 (89/294) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 10 (89/295)
Tomt nr. 10 (89/295) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 9 (89/294)
Tomt nr. 12 (89/296) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 11 (89/300)
Tomt nr. 13 (89/297) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 12 (89/296)
og tomt nr. 14 (89/298).
Tomt nr. 14 (89/298) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 13 (89/297)
og tomt nr. 15 (89/299).
Tomt nr. 15 (89/299) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 16 (89/301)
Tomt nr. 16 (89/301) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr. 14 (89/298)
og tomt nr. 15 (89/299).

2. Drift- og vedlikeholdspått på felles privat atkomst med overvannsystem på g/bnr. 89/302 gjelder for tomt nr. 15 (89/299) og tomt nr. 16 (89/301). Andel av hjemmel overføres henholdsvis sammen med skjøte for tomt 15 og 16.

3. For drift og vedlikehold av privat ledning frem til koblingspunkt på felles privat ledningsanlegg har

tomt nr. 6 (89/291) og tomt nr. 8 (89/293) rett til nødvendig ferdsl på tomt nr. 7 (89/292)
tomt nr. 9 (89/294) har rett til nødvendig ferdsl på tomt nr. 10 (89/295)
tomt nr. 11 (89/300) har rett til nødvendig ferdsl på tomt nr. 12 (89/296)
tomt nr. 13 (89/297), tomt nr. 15 (89/299) og tomt nr. 16 (89/301) har rett til nødvendig ferdsl på tomt nr. 14 (89/298)

4. Tomt nr. 6 (89/291), tomt nr. 7 (89/292) og tomt nr. 8 (89/293) har plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg fram til kommunalt tilkoblingspunkt.

Tomt nr. 9 (89/294) og tomt nr. 10 (89/295) har plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg fram til kommunalt tilkoblingspunkt.

Tomt nr. 11 (89/300) og tomt nr. 12 (89/296) har plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg.

Tomt nr. 13 (89/297), tomt nr. 14 (89/298) tomt nr. 15 (89/299) og tomt nr. 16 (89/301) har plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg.


5. Alle har uhindret rett til offentlig vei for drift- og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg fram til kommunalt koblingspunkt. Tomteeiere er pliktige til å sette den offentlige vei tilbake i den opprinnelige stand.
6. Kommunen har rett til uhindret å benytte nødvendig del av tomt nr 15 (89/299) og tomt nr 16 (89/301) for drift- og vedlikehold av offentlig ledningsnett. Kommunen er pliktig til å sette tomten tilbake i den opprinnelige stand.
7. Ved oppføring av garasje på ovennevnte eiendommer må garasjetegninger fra JM Byggholt AS (prosjekt nr. 400806 - tegning nr. 321-324) benyttes.
8. For alle beboere på Basberggrønningen vest er det pliktig medlemskap i Velforeningen for Basberggrønningen nord. Kontingenten er pr. 15.03.06 kr 300,- pr. husstand.

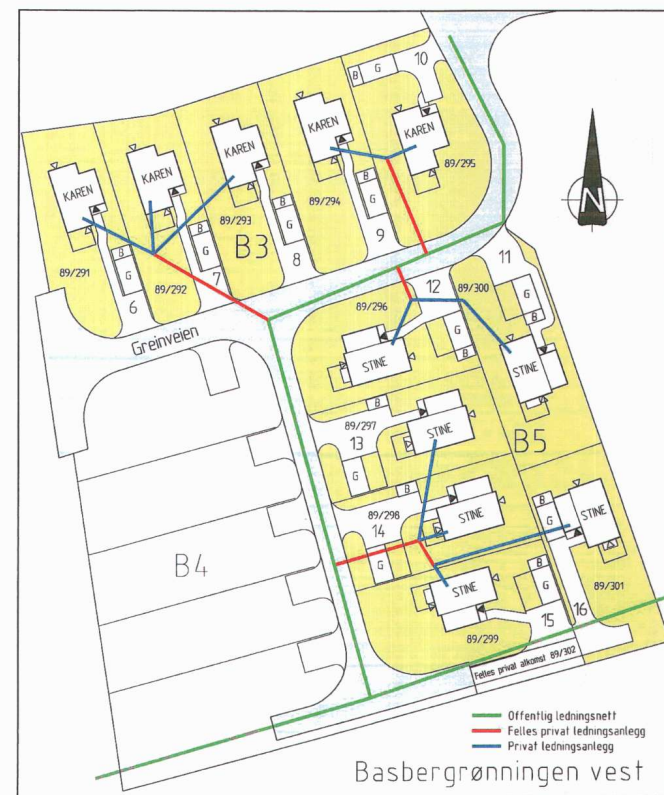
Oversikt av ovenstående punkter er vist på vedlagte illustrasjonsplan datert

Ovenstående tinglyses som heftelser på ovennevnte eiendommer g/bnr. 89/291-301..

JM Byggholt AS, 11.09.2008
Org.nr. 829 350 122


Thor Olaf Askjer


Svein Sundby



Knut Olav Sundby
Greinveien 14
3114 Tønsberg

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen
Direkte telefon:

JpID: 26/57203
Vedtaksdato: 07.04.2026
Vedtaksnummer: 518/26

Greinveien 14 - 89/301 - garasje - ferdigattest

Tiltakshaver	Greinveien 14	3114	Tønsberg
Knut Olav Sundby			

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Bygningsnummer:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
23887282-1	89	301		
Bruksenhet:	Unummerert bruksenhet			
Bygningstype:	Garasje			
Tiltakstype:	Tilbygg			
Arkivsaksnummer:	26/4834 og 13/1990			
Vedtaksnummer:	DFUB 054/13	Tillatelse		
	DPB 518/26	Ferdigattest		

Sted
Tønsberg

Dato
07.04.2026

Underskrift

Solbjørg Mathisen
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.

0 1 S Y M : 84190
89:301.0.0 2013.6 - Tegninger

Godkjent av Bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
dato 04.03.13 DFUB-sak 054/13

Godkjent av Bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
dato 04.03.13 DFUB-sak 054/13

G	Ny garasje inntegnet i forlengelse av bod	11.01.13	EsI
F	Sentrerte utvendig bodder	26.01.09	StK SHH
E	Vinduer er flyttet	05.12.08	StK SHH
D	Utebod frittstående med takoverbygg litt forbi hushjørne	20.11.08	StK SHH
C	Kundeendringer. (Takoverbygg fjernet, vindu fjernet og endret)	07.11.08	StK SHH
B	Diverse kundeendringer. (Carport)	28.10.08	StK SHH
A	Diverse kundeendringer	14.10.08	StK SHH
REV.	FORANDRINGER	DATE	SIGN. KONTR.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER	Basberggrønningen Vest B5	Stine tom 16 FASADER
DATAARKIV	BYGN. TYPE	PROSJEKT NR.
ORIGINALARKIV	Enebolig i tre	400806
		LEPENR.
		116
		REV.
		G

12br.no
Fjellgvarn.no
Bar Aasen.

Godkjent av Bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
dato 04.03.13 DFUB-sak 054/13

Hustype STINE tom 16
PLAN 1.ETASJE

Hustype STINE tom 16
PLAN 2.ETASJE

ALLE INNERDØRER I 1.ETASJE LØFTES 10mm.
ALLE INNERDØRER I 2.ETASJE LØFTES 20mm. (FURUGOLV)

ALLE INNERDØRER I 1.ETASJE LØFTES 10mm.
ALLE INNERDØRER I 2.ETASJE LØFTES 20mm. (FURUGOLV)

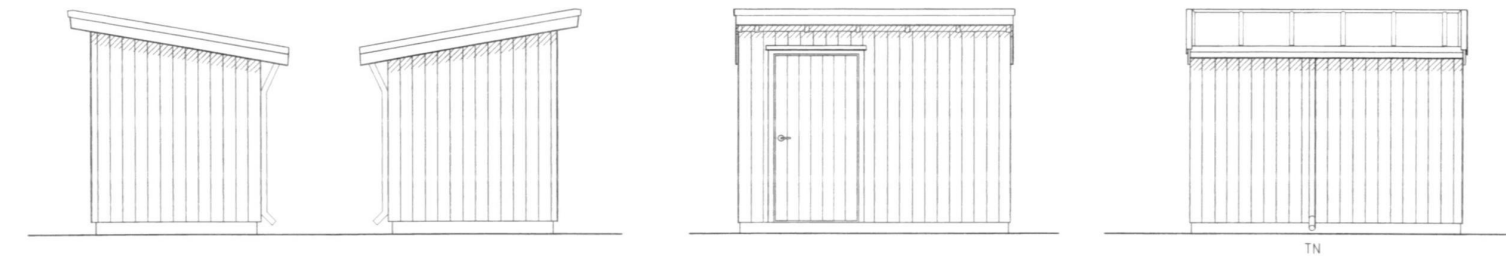
Hustype STINE tom 16
PLAN 1.ETASJE

Hustype STINE tom 16
PLAN 2.ETASJE

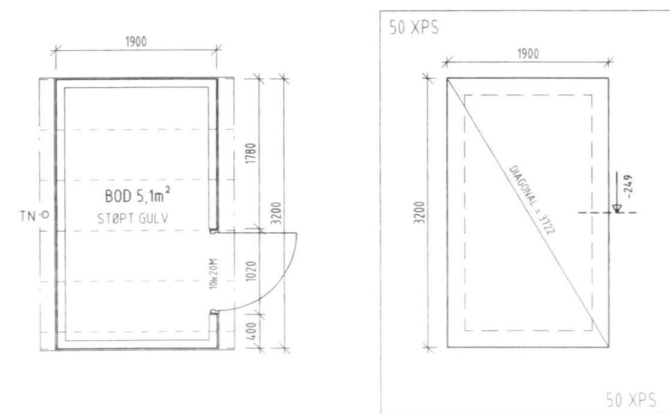
BRA 1.ET 72,5m²
BRA 2.ET 73,4m²
BRA totalt 145,9m²

G	Ny garasje inntegnet i forlengelse av bod	11.01.13	EsI
F	Sentrerte utvendig bodder	26.01.09	StK SHH
E	Diverse korrigeringer og kundeendringer	05.12.08	StK SHH
D	Utebod frittstående med takoverbygg litt forbi hushjørne	20.11.08	StK SHH
C	Kundeendringer - Større bod, vindu endret og fjernet ++	07.11.08	StK SHH
B	Kundeendringer - Bod + Carport	28.10.08	StK SHH
A	Diverse kundeendringer	14.10.08	StK SHH
REV.	FORANDRINGER	DATE	SIGN. KONTR.

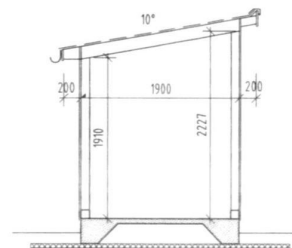
PROSJEKT/TEGNING GJELDER	Basberggrønningen Vest B5	Hustype Stine tom 16 Planer og Snitt
DATAARKIV	BYGN. TYPE	PROSJEKT NR.
ORIGINALARKIV	Enebolig i tre	400806
		LEPENR.
		116
		REV.
		G



FASADER 1:50



PLAN 1:50



SNITT 1:50

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 02/09/08 DFUB-sak 234/08

BILAG RAMMESØKNAD. Vedlegg E-4

REV.	FORANDRINGER	DATE	SIGN	KONTR.
PROSJEKT/TEGNING GJELDER				
BASBERG VEST B3 + B5				
BOD. Plan, snitt, fundamentsplan og fasader				
DATAARKIV				
ORIGINALARKIV	BYGN. TYPE	PROSJEKT NR.	LØPENE	REV.
	BOD	400806	320	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg.

Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Eiendomsmeielforbundet

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver 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 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.

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 tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
 versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente 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 AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 09.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no