

Øvre Bogenvei 15G

Øvre Bogenvei 15G

Prisantydning	7 490 000
Omkostninger	205 740
Totalpris	7 595 740
Fellesutgifter	417 pr. mnd.
Bruksareal	130,0 m²
BRA-I	107,0 m²
BRA-E	23,0 m²
TBA	44,0
Soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Tomteareal	1 479 m²
Byggeår	2024

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Standard

Nyere bolig med høy standard! Lekre detaljer og løsninger - flytt rett inn!

Øvre Bogenvei 15G ligger på et nytt og meget koselig tun med 11 arkitekttegnede boliger. Dette er et høystandard hus bygget med tanke på minst mulig vedlikehold og oser av teknisk luksus. Her er det benyttet utvendig aluminiumsbeslåtte vinduer samt vedlikeholds vennlig kledning utvendig. Terrasse har rekkverk i glass. Det elektriske kan du styre fra egen app. I tillegg er det en kostnadseffektiv bolig med blant annet vannbåren gulvvarme samt balansert ventilasjon via NIBE avtrekksvarmepumpe. Det er i tillegg montert en ny varmepumpe med aircondition effekt. Videre har boligen en utrolig effektiv og innholdsrik planløsning som dekker behov for en bred kjøpegruppe. Man kommer inn i en romslig hall med garderobe. I denne etasjen er det et soverom, et lekkert bad samt en stue, alternativt soverom 3 med utgang til en solrik og herlig terrasse og hagedel. I boligens toppetasje er det meget høy himling. Noe som gir boligen et spennende og lekkert uttrykk. Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning og er et utrolig lyst og hyggelig rom med store vindusflater som slipper inn bra med naturlig lys. Det er montert utvendige screens og innvendig plisse gardiner for sol skjerming. Vaskerommet ligger i tilknytning til kjøkkenet. En effektiv peisovn gir rom for koselige vinterkvelder. Hovedsoverom ligger i denne etasjen og har stor Elfa skyvedørgarderobe samt eget, lekkert bad. Både soverom og bad har utgang til hver sin balkong. Kjøkkenet har Huseby innredning og integrerte hvitevarer, for det meste i Siemens samt det er Quooker Flex alt-i-ett kjøkkenarmatur. Praktisk med tilgang til kokende vann. Garasjen er integrert i boligen. Den har vannbåren varme i gulv, er isolert og det er montert el-billader. På innsiden er det en bod/teknisk rom med skyllekar med både kaldt- og varmtvann.

Denne boligen har alt. Her er det bare å flytte rett inn og begynne det enkle liv i en supermoderne bolig!

Gårdstunet driftes i fellesskap, her er det anlagt lekeplass og bocciabane samt det er montert 2 stk. robotklippere som tar seg av plenklipping.

Videre kan nevnes:

- Aluminiumsbeslåtte vinduer og verandadører (Vedlikeholds vennlig utvendig)
- Vedlikeholds vennlig kledning utvendig (Type "TRYR" fra Bergene Holm)
- Lekkert kjøkken type Huseby m/ hvitevarer fra Siemens og AEG
- Quooker Flex alt-i-ett kjøkkenarmatur
- Eikeparkett 1 stavs
- Innvendig massive dører med demplist
- Utvendige screens for solskjerming
- Innvendig pliseegardiner for solskjerming
- El-billbader
- Vannbåren gulvvarme
- Baderomsinnredninger fra Scala bad. Moderne design med blåttann høyttaler i speilskap
- Skyvedørsgarderober fra Elfa
- Appstyrt elektrisk anlegg
- Oppvarmet garasje (vannbåren gulvvarme)
- Nibe avtrekksvarmepumpe med balansert ventilasjon, oppvarmings kilde for vannbåren varme og varmt forbruksvann (meget energivennlig)
- Varmt forbruksvann driftes av Nibe avtrekksvarmepumpe
- Boligventilasjon driftes av Nibe avtrekksvarmepumpe
- Sotet glassrekkverk terrasser
- Moderne kvalitets trapper fra "Tappespesialisten"
- Fellesområder med bla bocciabane og lekeplass
- 2 robotklippere tar seg av plenklipping

















Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk på Tolvsrød. Super beliggenhet i svært barnevennlige og familievennlige omgivelser. Det er kort vei til Vallø småbåthavn samt en fin badeplass med gresslette og tilrettelagte grillplasser. Flere fine badestrender i nærområdet herunder Ringshaugstranda – som kanskje er Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater mm. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man gode rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser. Kort vei til Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet Jarlsø som har dagligvare, velværesenter samt kafé. Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane ligger i umiddelbar nærhet. I området ligger også Slagenhallen/Rema 1000 hallen med et godt tilbud på innendørs idrettsaktiviteter. Nydelige tur- og friluftsområder er også rett i nærheten. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Gangavstand til skoler og barnehager. Tolvsrød Torg er under oppføring og vil tilføre området en rekke herlig fasiliteter. Rett ved ligger en av Norges beste Meny-butikker med et rikt utvalg. Det er kort sykkelstur til Olsrødsenteret som tilbyr ulike sentrumsfunksjoner, i tillegg finner du her blant annet byens nyeste treningssenter Level med badeland. Det er søndagsåpen Kiwi butikk på Gauterød. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer. Velkommen til et hyggelig og familievennlig område!



Innhold

- 1. etasje med gang, soverom, stue/soverom, bad og trapperom.
- 2. etasje med stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

Parkering i garasje.

BRA 130,0 m²

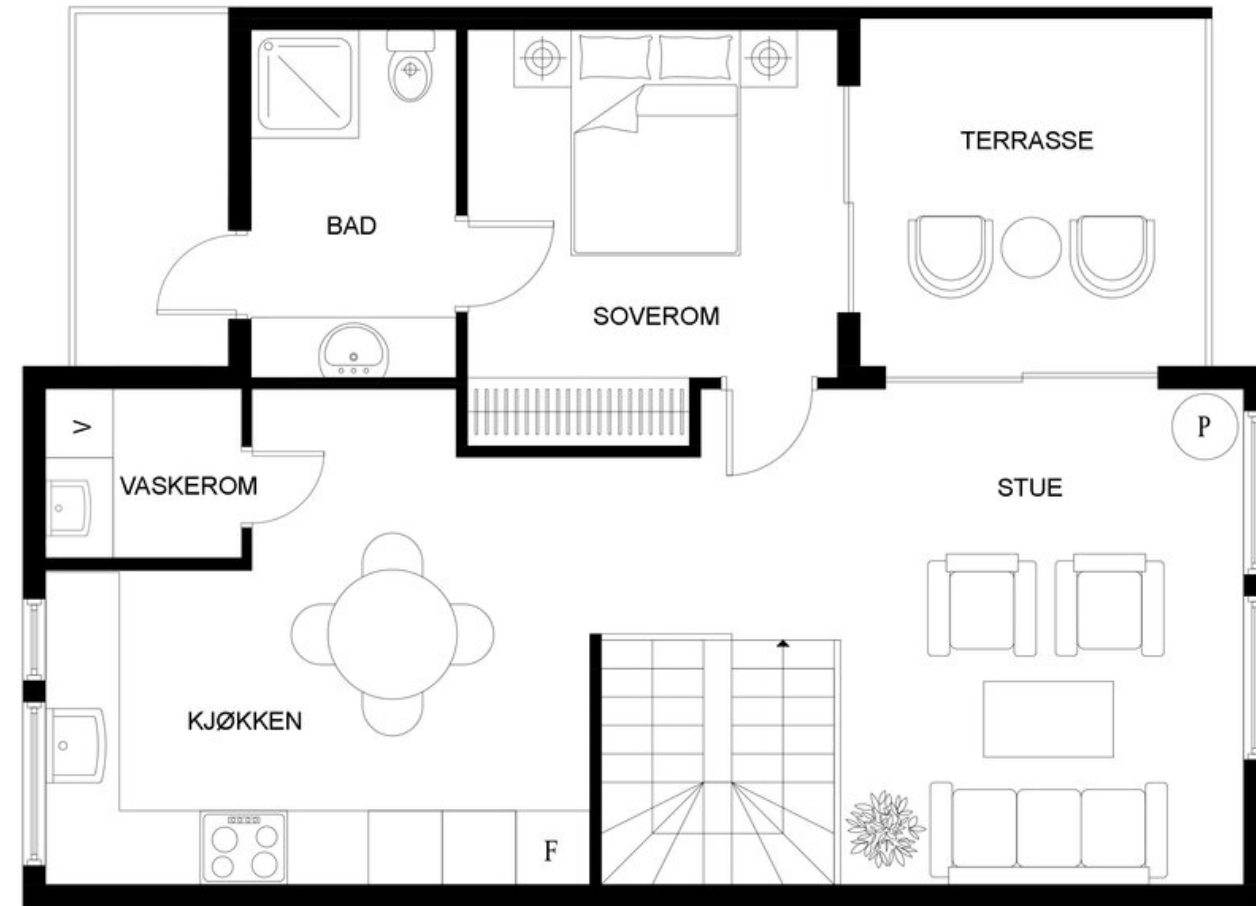
BRA-I 107,0 m²

BRA-E 23,0 m²

TBA 44,0 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: 130,0 m² - BRA-i: 107,0 m² - BRA-e: 23,0 m²	Parkering Parkering i garasje med el-billader. Det er to gjesteparkeringsplasser/felles parkering på området.
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 44,0 m²	Byggemåte Eiendommen omfatter en enebolig i rekke fra 2024. Bygningen går over to etasjer og har garasje. Boligen har god standard på materialer og overflater. Det er registrert avvikende rekkverkshøyde på luftebalkong, og ellers ingen avvik utover normal bruksslitasje. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.
1. etasje: BRA-i: 44 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, soverom, stue, bad og trapperom. BRA-e: 23 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og sportsbod. TBA: 34 m².	Utvendig Bygningen har fasader med både stående og liggende trepanel av typen "TRYR" fra Bergene Holm. Saltaket er tekket med aluminumsplater. flatt tak og terrasse er tekket med sveiset asfaltpapp. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Inngangsdør, terrasseskyvedører og terrassedør i tre med 3-lags glass. Det er utgang til luftebalkong utenfor bad på 2m2. Denne er oppført i stål/trekonstruksjon og har rekkverk i aluminium. Rekkverk er målt til 94,5 cm høyde. Fra stuen er det utgang til terrasse på 8m2 som ligger over bod/garasje. Denne har terrassegulv i tre og rekkverk i glass. I 1. etasje er det utgang til terrase på 34m2 bestående av treplattning på mark.
2. etasje: BRA-i: 63 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom. TBA: 10 m².	Innvendig Det er fliser og parkett på gulv. Vegger og himlinger har malte flater.
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 13.02.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.	
Adkomst Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.	

Våtrom
Bad – 2. etasje: Badet inneholder innredning med to servanter, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket dusjnisje og oppkant ved dørterskel. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad – 1. etasje: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Vaskerom: Rommet har innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er malte plater på vegg og i himling. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken
«Huseby»-innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg over kjøkebenk. Integrert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er integrert ventilator i platetoppen. Denne har utblåsning i yttervegg.

Tekniske installasjoner
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på soverom i 1. etasje. Det er avløpsrør av plast. Boligen har en Nibe avtrekksvarmepumpe med balansert ventilasjon, oppvarmings kilde for vannbåren varme og varmt forbruksvann.

Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Fordelerskap er plassert i sportsbod. Boligen har også en luft/luft varmepumpe hvor innedelen er plassert ved trapp.

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

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

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

- Under ett-årsbefaring ble det byttet 1 flis på badet i 1.etasje og 1 flis på badet i 2.etasje grunnet liten sprekk i flis. Utført av faglært ved SBA/utbygger i 2026.
- Nabotomten har varslet at de skal bygge et lite hus/hytte på tomten foran huset. Vil ikke påvirke solforhold eller utsikt slik jeg har forstått varselet.
- Det er installert elektrisk solskjerm utvendig på de 2 store vinduene i 2. etasje. Montert av Tønsberg solskjerming AS. Det er også installert varmepumpe av Arctic Klima System As. Begge jobber er utført av fagfolk.

Selger opplyser videre om følgende:

- Det er en pågående sak vedr. pipen på utsiden av huset mtp. tømning av aske. Saken blir utbedret av utbygger.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 16.02.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet – 1479,00 kvm.

I henhold til sameiets vedtekter har hver seksjon eksklusiv bruksrett til uteareal iht. til vedlagte situasjonskart. Seksjonene 1, 7 og 11 har i tillegg eksklusiv bruksrett til området som er merket "grønnstruktur" ved langsiden til seksjonen. Ovennevnte bruksretter er ikke målt opp og at eneretter opphører dersom dette ev. vedtas enstemmig vedtektsendret. Eneretter opphører senest 30 år fra den dato sameiet er seksjonert.

Nåværende eier har mottatt nabovarsel fra GBNR. 140/1284. Nabovarselet gjelder oppføring av enebolig/anneks.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 15.11.2024. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Avfallsbod meldt inn i 2025, som unntatt søknadsplikt.

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

Oppvarming / energiforbruk
Vannbåren varme i gulv samt balansert ventilasjon via NIBE avtrekksvarmepumpe. Teknologien baserer seg på først å ventilere boligen, for deretter å resirkulere ventilasjonsluftens varmeenergi for å varme opp både varmtvann og hele boligen.

Dette er en meget behagelig og energivennlig varme. Det er i tillegg montert peis samt ny varmepumpe med airconditioneffekt.

Energikarakter: A – Gul

Energiforbruk foregående år var 16 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 15.05.2025. Feiing ble ikke utført. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet: Det er ikke tilfredsstillende adkomst til sotluke (bunn av skorstein). Rekkverk til terrasse er til hinder for feiing og uttak av sot. Selger opplyser at forholdet skal utbedres av utbygger.

Beregnet totalpris Prisantydning kr 7 490 000,- I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger: 187 250,00,- (Dokumentavgift) 19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
7 698 240,- 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.

Felleskostnader
Kr. 417,- pr. mnd. Selger opplyser at det ikke betales felleskostnader per måned, men det betales et årlig beløp på ca. 4 000 til 5 000,-.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Styrehonorar og snøbrøyting/gartner.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 19 082,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

Internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 650,- pr. mnd. 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. 1 535 799,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 143 195,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Sameiet
Eierseksjonssameiet Øvre Bogenvei 15, Orgnr: 934 594 983. Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert regnskap/forretningsførsel.

Styreleder: Stian Goldeng

Sameiet består av 11 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 240/2551.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.
Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Blant annet følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:

- Det skal ikke brukes regnskapsprogram. Årsmøtet mente det er tilstrekkelig at styret fører et regnskap på Excel-ark eller lignende. Alle inn- og utbetalinger skjer over bankkonto og regnskapet framkommer av den.
- Styret skal be om tilbud fra Strandman for snørydding vintersesongen 2025/2026.
- Styret får fullmakt til å innhente og godta tilbud vedr. forsikring av avfallsbod.
- Vedtatt at det kjøpes en Flymo gressklipper og skjøteledning til den. Den plasseres i fellesbod.
- Vedtatt å kjøpe hengelås med kode til avfallsbod.
- Styrehonorar på kr. 1 500,- pr. seksjon pr år - fordeles i styret.
- Styret får fullmakt til at sameiet kan overta avtaler for robotgressklipper fra utbygger, eller inngå nye avtaler når alt er i orden.

- Styret bes innhente anbud på vask av søppelkontainere. På bakgrunn av anbud vurderes om vi skal kjøpe denne tjenesten eller finne en ordning der oppgaven fordeles blant seksjonene. Inntil da organiserer styret nødvendig vask.
- Det var ikke flertall for å organisere noen dugnad på planter og annet på vårt felles uteområde.
- Hver seksjon har ansvar for stell og vanning av planter på sin seksjon og områder de har eksklusiv bruksrett på iht. vedtekter.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisnr. 2915178.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter har hver seksjon eksklusiv bruksrett til uteareal iht. til vedlagte situasjonskart. Seksjonene 1, 7 og 11 har i tillegg eksklusiv bruksrett til området som er merket "grønnstruktur" ved langsiden til seksjonen. Ovennevnte bruksretter er ikke målt opp og at eneretter opphører dersom dette ev. vedtas enstemmig vedtektsendret. Eneretter opphører senest 30 år fra den dato sameiet er seksjonert.

Sameierne skal i fellesskap sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av felles uteareal. Kostnaden fordeles mellom sameierne med 1/11-del. Seksjonseiere er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon, både utvendig og innvendig.

Regulering
Eiendommen er regulert til bolibebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, grønnstruktur, kjøreveg, krav vedr. infrastruktur, lekeplass, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg og uteoppholdsareal med plannavn "Øvre Bogenvei 15), vedtatt 19.04.2017 med planID 20150108. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen 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:

Bestemmelse om gjerde - tinglyst 10.03.1945, dagboknr. 495 - gjelder: Overført fra gnr 140 bnr 340, 341 og 353. Bestemmelse om vei, tinglyst 21.06.1955, dagboknr. 501463, gjelder: Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 10.09.1973, dagboknr. 504895, gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 3 m. Rettighet, tinglyst 28.05.1975, dagboknr. 502999, gjelder: Erklæring om rett til å anlegge avløpsledninger herover. Div. best. Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 11.08.1999, dagboknr. 9012, gjelder: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Seksjonering er tinglyst 17.01.2024.

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 sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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: Integrerte hvitevarer på kjøkken, utvendig solskjerming og innvendig plissegardiner, gardinskinne på soverommet i 1. og 2. etasje samt el-billader. Selger opplyser at vaskemaskin (kombinert vask og tørk - ny i 2026) kan kjøpes for kr. 10 000,-.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lampe på kjøkken.

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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 Julian Alf Arnesen og May Elise Arnesen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Øvre Bogenvei 15G. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 140, bnr. 282, snr. 11 i Tønsberg. Sameiebrøk: 240/2551.

Vårt oppdragsnummer er 28260038.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 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 Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
19.02.2026

Tekniske dokumenter



Egenerklæring

Øvre Bogenvei 15G, 3152 TOLVSØD

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Øvre Bogenvei 15G	Øvre Bogenvei 15G	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Siden kjøp mai 2024

Informasjon om selger

Selger

Amesen, Julian Alf

Selger

Amesen, May Elise

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Under 1 årsbefaring ble det byttet 1 flis på badet i 1.etg og 1 flis på badet i 2.etg grunnet liten sprekk i flis.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SBA / utbygger

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 2

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåklagte 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 utleide til leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabotanten har varslet at de skal bygge et lite hus/hytte på tonten foran huset.

Vil ikke påvirke sølforhold eller utsett slik jeg har forstått varslet.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

Side 4

31 Har ufaglært utført arbeid som normalt bør utføres av faglært? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja
 ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er installert elektrisk solakjem utvendig på de 2 store vinduene i 2. Etg. Montert av Tønsberg solikjerring AS.

Det er også installert varmpumpe av Arctic Klima System AS.

Begge jobber er utført av fagfolk

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema			
Name	Date	Name	Date
Arnesen, Julian Alf	2026-02-04	Arnesen, May Elise	2026-02-04
Identification		Identification	
 Arnesen, Julian Alf		 Arnesen, May Elise	

Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Vedvik taksering

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

 VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig


Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

 Norsk takst

 SENTRALT
GODKJENT

 VEDVIK TAKSERING

Oppdragsnr.: 20315-2080 Befaringsdato: 13.02.2026 Side: 2 av 18



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgulv slik som garasje, bod, annek, aust osv videre • utvendige trapper • støttewurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • 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 vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2080

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 3 av 18



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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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 nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE 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 erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig i rekke fra 2024. Bygningen går over to etasjer og har garasje.

Boligen har god standard på materialer og overflater. Det er registrert avvikende rekkverkshøyde på luftebalkong, og ellers ingen avvik utover normal brukslitasje. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med både stående og liggende trepanel av typen "TRYR" fra Bergene Holm. Saltaket er tekket med aluminiumsplater. flatt tak og terrasse er tekket med sveiset asfaltpapp. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Inngangsdør, terrasseskyvedører og terrassedør i tre med 3-lags glass. Det er utgang til luftebalkong utenfor bad på 2m2. Denne er oppført i stål/trekonstruksjon og har rekkverk i aluminium. Rekkverk er målt til 94,5 cm høyde. Fra stuen er det utgang til terrasse på 8m2 som ligger over bod/garasje. Denne har terrassegulv i tre og rekkverk i glass. I 1. etasje er det utgang til terrasse på 34m2 bestående av treplattning på mark.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er fliser og parkett på gulv. Vegger og himlinger har malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - 2. ETG

Badet inneholder innredning med to servanter, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket dusjnisse og oppkant ved dørterskel. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

BAD - 1. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

VASKEROM

Rommet har innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er malte plater på vegg og i himling. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

«Huseby»-innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg over kjøkebenk. Integrert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er integrert ventilator i platetoppen. Denne har utblåsning i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med

Oppdragsnr.: 20315-2080

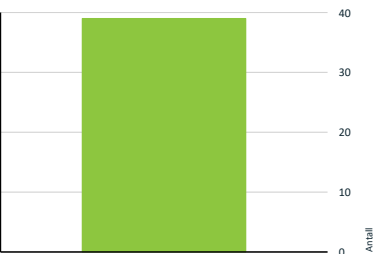
Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 5 av 18



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

[Gå til side](#)

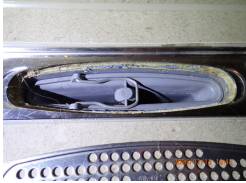
Oppdragsnr.: 20315-2080

Befaringsdato: 13.02.2026

Side: 6 av 18

Øvre Bogenvei 15 G, 3152 TOLVSRØD Gnr 140 - Bnr 282 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
REKKEHUS		
Byggeår 2024		
UTVENDIG		
1 TO 1 Taktekking		
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft		
Saltaket er tekket med aluminiumsplater. flatt tak og terrasse er tekket med sveiset asfaltpapp. Tekkingen er snødekket og derfor utelukkende vurdert utifra alder.		
1 TO 1 Nedløp og beslag		
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.		
1 TO 1 Veggkonstruksjon		
Yttervegger i bindingsverk i tre. Fasader har både stående og liggende trepanel av typen "TRYR" fra Bergene Holm.		
1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft		
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking		
Takkonstruksjon av sperrer i tre. Dette er en lukket konstruksjon (ikke loft), så vurdering er foretatt av synlige overflater.		
1 TO 1 Vinduer		
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.		
1 TO 1 Dører		
Inngangsdør, terrasseskyvedører og terrassedør i tre med 3-lags glass.		
1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Det er utgang til luftebalkong utenfor bad på 2m2. Denne er oppført i stål/trekonstruksjon og har rekkverk i aluminium. Rekkverk er målt til 94,5 cm høyde, som ikke er ihht gjeldende forskriftkrav (minimum 100cm).		
Fra stuen er det utgang til terrasse på 8m2 som ligger over bod/garasje. Denne har terrassegulv i tre og rekkverk i glass.		
I 1. etasje er det utgang til terrasse på 34m2 bestående av treplattung på mark.		
INNVENDIG		
Oppdragsnr.: 20315-2080	Befaringsdato: 13.02.2026	Side: 7 av 18

Øvre Bogenvei 15 G, 3152 TOLVSRØD Gnr 140 - Bnr 282 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
1 TO 1 Overflater		
Det er fliser og parkett på gulv. Vegger og himlinger har malte flater.		
1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Etasjeskiller er av trebejelag og gulv på grunn av støpt betongdekke. Det er målt noen mindre skjevheter i gulv (inntil 10mm i 2. etasje), samt stedvis noe knirk i gulv.		
1 TO 1 Pipe og ildsted		
Boilgen har ståpipe og lukket vedovn i stuen. Feiervesen har gitt en anmerkning ift. uttak av sot ved feiling. Utbedring av dette blir utført.		
1 TO 1 Innvendige trapper		
Boilgen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.		
1 TO 1 Innvendige dører		
Innvendige dører er kompaktdører med slett overflate.		
VÅTROM		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Overflater vegger og himling		
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Overflater Gulv		
Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket dusjnise og oppkant ved dørterskel. Totalt fall fra dør til sluk er 30mm.		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran under fliser.		
Oppdragsnr.: 20315-2080	Befaringsdato: 13.02.2026	Side: 8 av 18

Øvre Bogenvei 15 G, 3152 TOLVSRØD Gnr 140 - Bnr 282 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Badet inneholder innredning med to servanter, dusjhjørne og veggmontert toalett.		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Ventilasjon		
Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.		
2. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.		
2. ETASJE > VASKEROM		
1 TO 1 Overflater vegger og himling		
Det er malte plater på vegg og i himling. Det bemerkes at vegg bak vasken er definert som våtsone med krav om membran. Dagens løsning med malt overflate (antatt våtromsmaling) ser imidlertid ut til å være en tilfredsstillende løsning, da det ikke er noen synlige skader.		
2. ETASJE > VASKEROM		
1 TO 1 Overflater Gulv		
Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er ca 5mm fall fra dør til sluk + oppkant ved dørterskel.		
2. ETASJE > VASKEROM		
1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er plastsluk og smøremembran under fliser.		
Oppdragsnr.: 20315-2080	Befaringsdato: 13.02.2026	Side: 9 av 18

Øvre Bogenvei 15 G, 3152 TOLVSRØD Gnr 140 - Bnr 282 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
		
2. ETASJE > VASKEROM		
1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Rommet har innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.		
2. ETASJE > VASKEROM		
1 TO 1 Ventilasjon		
Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.		
2. ETASJE > VASKEROM		
1 TO 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Overflater vegger og himling		
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Overflater Gulv		
Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er nedsenket dusjnise og oppkant ved dørterskel. Totalt fall fra dør til sluk er 40mm.		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran under fliser.		
Oppdragsnr.: 20315-2080	Befaringsdato: 13.02.2026	Side: 10 av 18



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

«Huseby»-innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg over kjøkkebenk. Integriert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er integrert ventilator i platetoppen. Denne har utblåsning i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert på soverom i 1. etasje.



Tilstandsrapport

1 TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TO 1 Varmesentral

Boligen har en Nibe avtrekksvarmepumpe med balansert ventilasjon, oppvarmings kilde for vannbåren varme og varmt forbruksvann.

Boligen har også en luft/luft varmepumpe hvor innedelen er plassert ved trapp.

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er plassert i Nibe-sentral (i sportsbod).

1 TO 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Fordelerskap er plassert i sportsbod.

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

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i gangen.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

- 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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte ringmurselementer. Utført som "plate på mark".

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

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 byggtetnisk forskrift på befaringspunktet.

Vurdering av avvik:

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



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

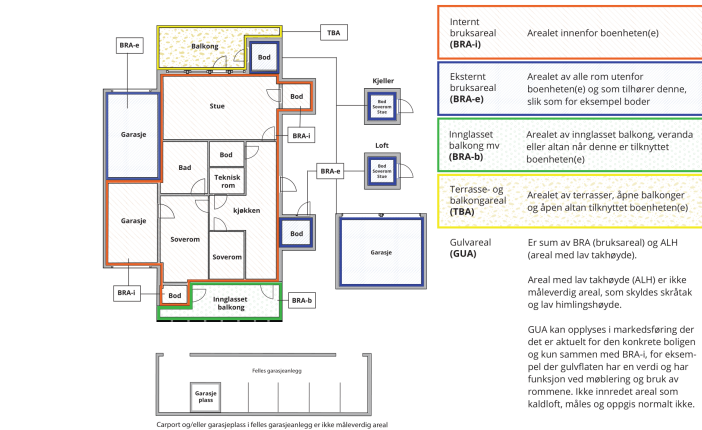
Hva er måleverdig areal?

Areal et 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

Bruksareal for bygningen er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvre Bogenvei 15 G, 3152 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 282
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Arealer

Rekkehus					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	63			63	10
1. etasje	44	23		67	34
SUM	107	23			44
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, bad, stue/kjøkken, vaskerom		
1. etasje	Gang, soverom, bad, stue, trapperom	Sportsbod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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.

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	107	23

Oppdragsnr.: 20315-2080 Befaringsdato: 13.02.2026 Side: 15 av 18

Øvre Bogenvei 15 G, 3152 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 282
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
13.2.2026	Marius Vedvik			Takstingeniør			
	Julian Alf Arnesen			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	282		11	155.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Øvre Bogenvei 15 G							
Hjemmelshaver							
Arnesen Julian Alf, Arnesen May Elise							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider
Egenerklæring	03.02.2026			Gjennomgått	5
					Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2080 Befaringsdato: 13.02.2026 Side: 16 av 18

Øvre Bogenvei 15 G, 3152 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 282
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER	
- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: i) Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. ii) Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse. iii) Tilstandsgrad 2, TG2: Essentielle avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag. iv) Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag. v) Tilstandsgrad TG4: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse. - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forevikles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøyer. PRESISERINGER - Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet: i) Bad, vaskerom (våtrom) ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brantekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser. TILLEGGSUNDERSØKELSER Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften. BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: - Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. - Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/balkennivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.	

Oppdragsnr.: 20315-2080 Befaringsdato: 13.02.2026 Side: 17 av 18

Øvre Bogenvei 15 G, 3152 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 282
3905 TØNSBERG

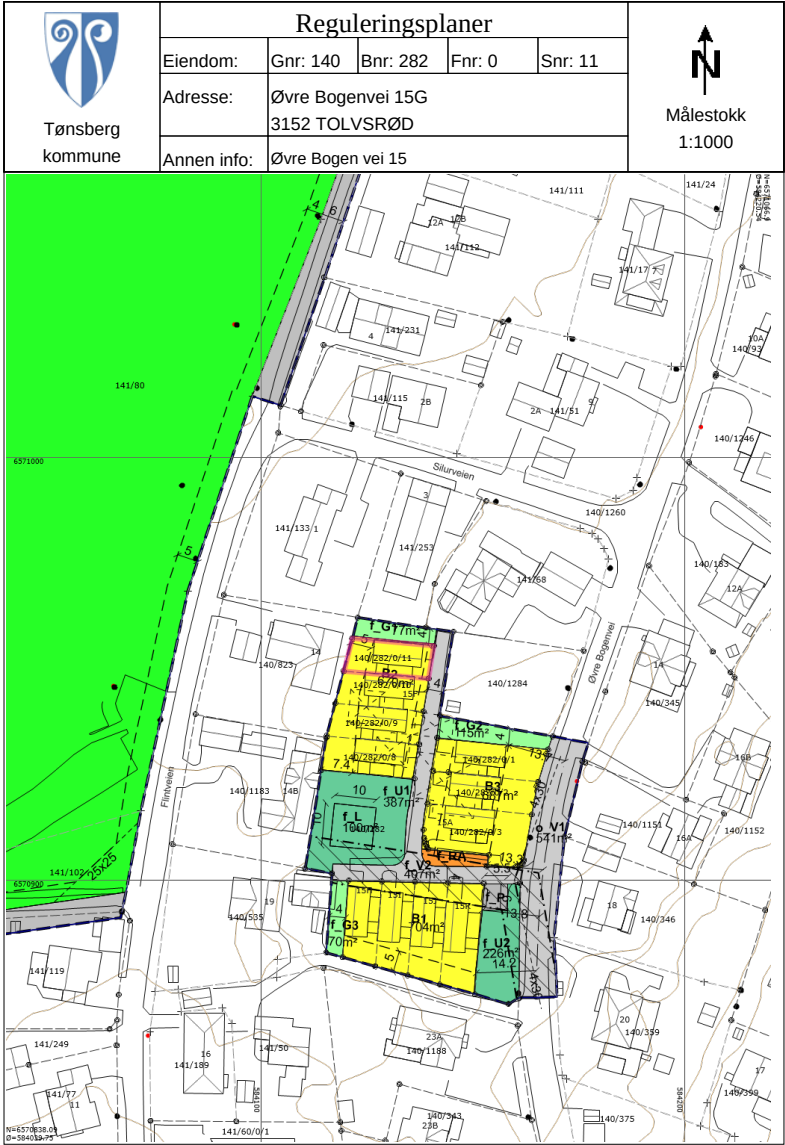
Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER	
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. - Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik. - Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr. - Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner. - Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger). - Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv. - Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder. - Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)	
PERSONVERN	
Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - IVerdi	
AREALBEREGNING FOR BOENHETER	
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. - Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. - Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. - Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får	
betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. - Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. - Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eielseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. • Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.	

Oppdragsnr.: 20315-2080 Befaringsdato: 13.02.2026 Side: 18 av 18



B1, 4 boenheter.
B2, 4 boenheter
B3, 3 boenheter

Boenhetene skal være rekkehus med garasjer og plasseres innenfor bygge- og formålsgrenser vist i plankartet. Bebyggelsen skal ha saltak med en takvinkel på 30 grader. Det tillates mindre takflater med lavere takvinkel mellom rekkehusene.

Maks. utnyttelse innenfor planområdet er 1800 m2 BRA.

Det er angitt byggehøyder innenfor delområdene med følgende begrensninger:

B1 Maks. byggehøyde kote + 32,5 m
B2 Maks. byggehøyde kote + 33,5 m
B3 Maks. byggehøyde kote + 34,0 m

Piper og luftebeslag tillates høyere enn dette for å sikre at krav iht. PBL og TEK kan ivaretas.

§ 4.2 Felles uteoppholdsareal (U1, U2)

U1 og U2 skal være felles for B1-B3.

§ 4.3 Lekeplass (L)

Lekeplass (L) skal være felles for B1-B3.

Lekeplassen skal opparbeides med elementer tilpasset barn i alder 1-12 år. Minimumskrav for utstyr på lekeplassen er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Overgangen mellom lekeplass og vei/sti skal opparbeides på en måte som hindrer trafikkarlige møter mellom lekende barn og bil- og sykkeltrafikk. Dette kan gjøres ved sikring av gode siktforhold, etablering av gjerde eller annen løsning som sikrer hensynet.

§ 4.4 Renovasjonsanlegg (RA)

Arealet skal være felles for B1-3.

Innenfor arealet med byggegrense som angitt i plankartet skal det etableres felles renovasjonsløsning for B1-3.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende arealer skal være offentlige:
Vei (V1)

§ 5.2 Vei (V2)

V2 skal være felles for B1-B3

§ 5.3 Parkeringsplasser (P)

P skal være felles for B1-B3

Parkeringsarealet som angitt i plankartet skal opparbeides med permeabelt dekke.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (G1-G3)

Arealene G1-G3 skal være felles for B1-B3

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone – Frisikt (H140)

Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Oppstammede trær tillates.

§ 7.2 Infrastruktursoner- krav vedrørende infrastruktur (H410)

Avstand fra interkommunal hovedledning til bebyggelse skal være min. 5 m. Det skal søkes uttalelse fra Tønsberg renseanlegg for bygging innenfor hensynssonen.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Dokumentasjonskrav

Følgende skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse:

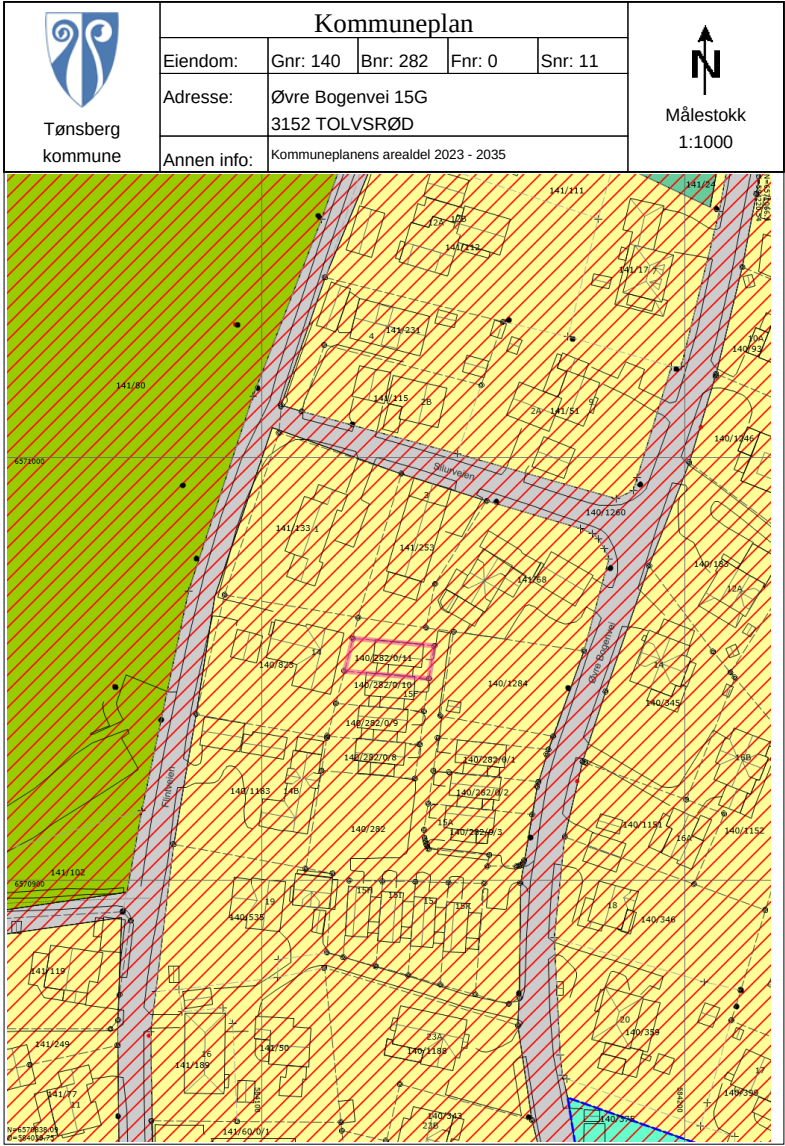
- Godkjent utomhusplan iht. § 3.9.

Følgende skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse:

- Plan for geoteknisk oppfølging iht. § 3.4.
- Dokumentasjon for at planlagt trase for lavspenstkabler og plassering av fordelingsskap er avklart med nettleverandør.
- Godkjent kommunalteknisk plan iht. § 3.5

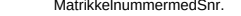
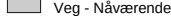
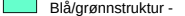
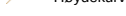
§ 8.2 Fellesanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor B1-B3 skal V2, P, U1, U2 og L være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.



04.02.2026 14:53:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
 Langsiktig utviklingsgrense	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 Matrikkelnummer.
 MatrikkelnummermedSnr.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Gang-/sykkelveg - På bakken	 Grense for arealformål	 Ras- og skredfare
 - Nåværende	 - Nåværende	 - Nåværende
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Uteoppholdsareal - Nåværende
 Veg - Nåværende	 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 KpOmråde gjeldende
 Høydekurve		

04.02.2026 14:53:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Søknad om seksjonering

Tinglysingskvirenten (kommunen)		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TØNSBERG	PB 2410, 3104 TØNSBERG	VETSKA LOZALIC

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Megleroppgjøret AS	991767022	annette@megleroppgjoret.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 380	3101	TØNSBERG	92049438

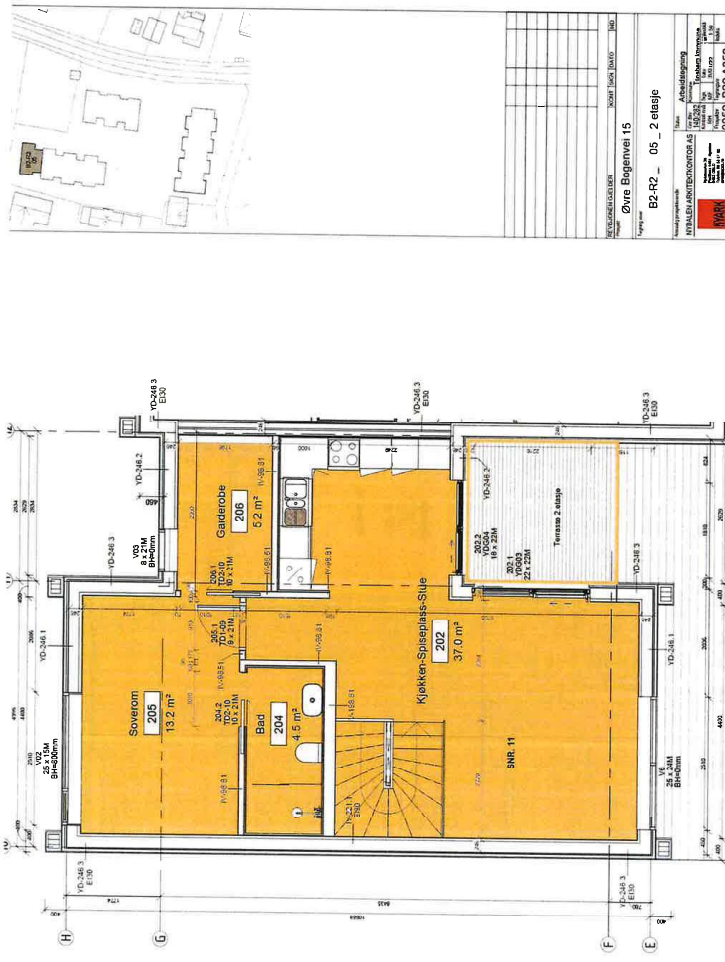
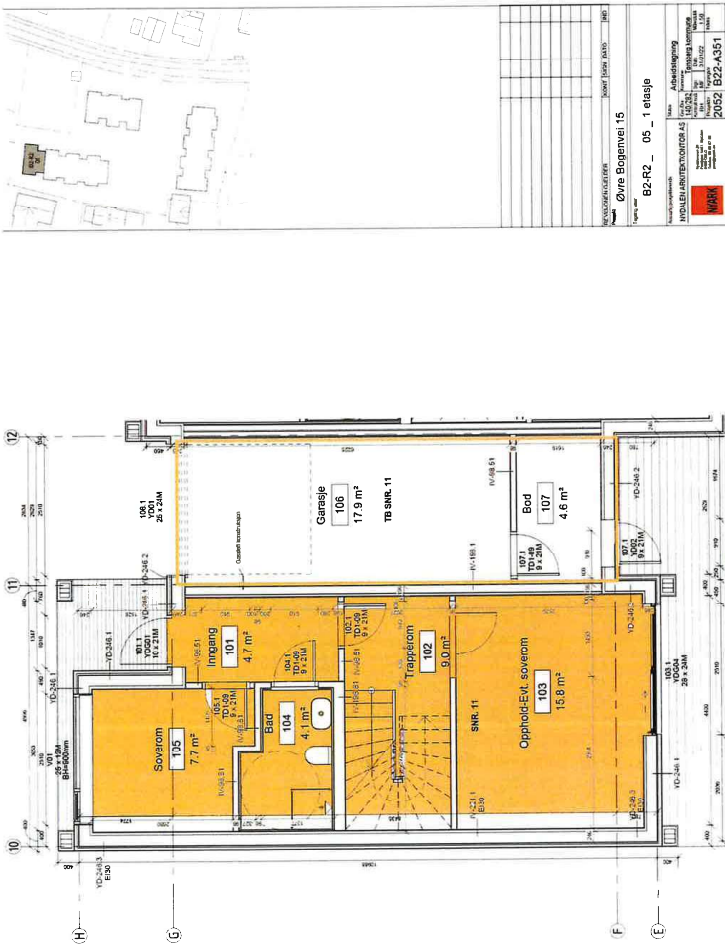
2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Glårde.	Brude.	Fest.
3803	TØNSBERG	140	282	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (1/1/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914914531	HAV EIENDOMSUTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)											
Eiendommen søkes oppdelt i eiendomsseksjoner slik det fremgår av fordelingstallet nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.											
Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Seksjonens areal		Seksjonens areal		Seksjonens areal		Seksjonens areal		Seksjonens areal	
1	B	317	BG	13	25	37	49	50	51	52	53
2	B	196	BG	14	26	38	50	51	52	53	54
3	B	271	BG	15	27	39	51	52	53	54	55
4	B	440	BG	16	28	40	52	53	54	55	56
5	B	184	BG	17	29	41	53	54	55	56	57
6	B	167	BG	18	30	42	54	55	56	57	58
7	B	222	BG	19	31	43	55	56	57	58	59
8	B	185	BG	20	32	44	56	57	58	59	60
9	B	167	BG	21	33	45	57	58	59	60	
10	B	162	BG	22	34	46	58	59	60		
11	B	240	BG	23	35	47	59	60			
12	B		BG	24	36	48	60				
Sum tellere: 2551				Nevner: 2551							

Dato	Innsenderens underskrift
2024-01-24	

Føstatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



VEDTEKTER FOR SAMEIE ØVRE BOGEN VEI 15

Vedtas på konstituerende sameiermøte i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

- 1. Navn**
Sameiet **Øvre Bogen vei 15** består av 11 kjede eneboliger organisert i et sameie bestående av 11 seksjoner, beliggende på gnr. 140, bnr. 282 i Tønsberg kommune.
- 2. Formål**
Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, herunder administrasjon, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende felles tomt.

Sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

- 1) Eksklusiv bruksrett**
Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til uteareal som er målt opp ihht situasjonskart vedlagt. Areal måles opp og tinglyses som eksklusiv bruksrett. Se vedlagte kart som viser fordeling av hage og gårds plass.

Seksjon 4 har eksklusiv bruksrett til området merket med «Uteoppholdsareal»

Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett til fellesareal langs eiendommen mot syd i en avstand på 2,25 meter fra husvegg i hele seksjonens lengde.

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte bruksretter ikke er målt opp og at ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres.

Ovennevnte eneretter opphører senest 30 år fra dato dette sameiet er seksjonert.

- 2) Fellesareal**
Resten av tomten er fellesareal. Det er felles vedlikeholdsplikt for fellesarealene.
- 3) Post og renovasjon**
Det er satt av plass til felles avfallsstativ og for renovasjon.
- 4) Parkering**
Seksjonseiere parkere på egen eksklusiv bruksrett (tomt) Det er to gjesteparkeringsplasser / felles parkering (se situasjonsplan)

- 3. Råderett over egen seksjon**
Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon. Seksjonen må ikke benyttes slik at det er til uønsket eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, jfr. eiersl. § 19.

4. Kostnader- felleskostnader

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift av den enkelte seksjon skal i sin helhet bæres av eieren av seksjonen. Det samme gjelder fellesarealer det knytter seg enerett til å benytte, jfr. punkt 3.0 ovenfor.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjonen, dvs. felleskostnader, fordeles på sameierne.

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige. Alle fellesutgiftene knyttet til eiendommen skal dekkes av seksjonseiere, og fordeles forholdsmessig på sameierne etter sameiebrøken.

5. Vedlikehold

Sameierne skal i fellesskap sørge for tilfredsstillende vedlikehold og drift av felles uteareal. Kostnaden fordeles mellom sameierne med 1/11 del.

Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres på årsmøtet av sameiet.

Seksjonseiere er selv ansvarlig for vedlikehold av egen seksjon, både utvendig og innvendig.

Forandringer både utvendig og innvendig er tillatt i den utstrekning disse ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter. Ved endring av utvendig farge skal dette gjøres i enighet mellom seksjonseierne. Det samme gjelder utvendig markise.

6. Styret

Sameiets styre skal til enhver tid bestå av 3 representanter fra sameiet, hvorav en styreleder og to styremedlemmer. Hver seksjon har 1 stemme i sameiermøtet.

7. Panterett – Mislighold

Sameiet har panterett i seksjonene til fordel for ubetalte felleskostnader i henhold til eiersl. § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Med tilslutning fra de sameierne det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne etter eiersl. § 25, 3. ledd.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 3 - tre- måneders varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

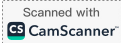
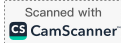
8. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven gjelder reglene i eierseksjonsloven, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

9. Bilag

Situasjonskart
Seksjoneringsbegjæring.

Tønsberg, november 2023



Årsmøte 2025 sameiet Øvre Bogen vei 15
protokoll

Referent har ikke fargeskriver. Kartet det er vist til under punkt 11, b, iv, i signert dokument er derfor i svart/hvitt. Kartet foreligger i farger i usignert elektronisk pdf-dokument.

Årsmøtet avholdt 29. april, 2025 i Øvre Bogenvei 15D.

Til stede:

Seksjon nr 3 Randi Holberg
Seksjon nr 4 Kristin Husa
Seksjon nr 6 Stian Goldeng
Seksjon nr 8 Rannveig Stokke Burheim
Vidar Burheim
Seksjon nr 9 Ann-Rita Langnes
Seksjon nr 11 Julian Alf Arnesen
May Elise Arnesen

- Valg av møteleder. Leder Julian Alf Arnesen valgt.
- Valg av referent. Vidar Burheim valgt.
- Valg av 2 representanter til å undertegne protokollen. Møteleder Julian Alf Arnesen og Randi Holberg valgt.
- Godkjenning av innkalling sendt ut som e-post 9.april, 2025. Godkjent.
- Godkjenning av dagsorden. Godkjent.

8. Årsrapport for 2024.

Årsrapport 2024 for Sameiet Øvre Bogenvei 15.

Sameiet ble stiftet på møte 6. november, 2024.

Interimstyre ble valgt.

Leder:

Julian Alf Arnesen, Øvre Bogenvei 15 G

Styremedlemmer: Vidar Burheim Øvre Bogenvei 15 D og Morten Flom, SBA, representerer usolgte seksjoner 15 B, E, F, I og J.

Styret har arbeidet med registrering i Brønnøysundregisteret og forberedt opprettelse av bankkonto.

Disse ble ikke fullført i 2024.

Løveid 24. mars 2025Vidar Burheim
Årsrapporten godkjent uten merknader.

- Regnskap for 2024. Sameiet hadde verken inntekter eller utgifter i 2024 som følge av at registreringen ikke var fullført før 31. dseember 2024. Gokjent uten merknader.

8. Budsjett for 2025. Drøfting.

a) Innkjøp av regnskapsprogram? Forslag: Sparebank1 gratis først halvår, så kr 149,- pr mnd.
Forslaget falt.
Årsmøtet mente det er tilstrekkelig at styret fører et regnskap på excel-ark eller lignende. Alle inn- og utbetalinger skjer over bankkonto og regnskapet framkommer av den.

b) Snørydding. Tilbud fra Strandman for vinteren 2024/25 kr 18000,- ble ikke benyttet. Styret foreslår at vi ber om tilsvarende tilbud for 2025/26.
Vedtatt.

c) Forsikring av avfallsbod.
Forslag: Styret får fullmakt til å innhente og godta tilbud.
Vedtatt.

d) Innkjøp av elektrisk grassklipper til de små plenene ved inngangspartiene.
Forslag: Styret gis fullmakt.
Vedtatt at det kjøpes en Flymo gressklipper og skjøteledning til den. Den plasseres i fellesbod.

e) Hengelås på fellesbod ved avfallsbod.
Forslag: Styret gis fullmakt.
Vedtatt å kjøpe hengelås med kode.

f) Styrehonorar. Størrelse, tidspukter for inn- og utbetalinger.
Vedtak: kr 1500,- pr seksjon pr år. Fordeles i styret. Innbetaling årlig straks etter årsmøtet. Utbetaling 3 uker etter innbetaling. Justering og nytt vedtak på neste årsmøte.

9. Avklaring om robotgrassklippere. Orientering

Klipperen som har vært på vinterlagring hos Ulviken Motorsenter blir satt ut 6. mai. Styret må ta opp med utbygger hvordan de vil fullføre opplegget med robotklippere slik at de klipper for fellesområdet og hver seksjon.
Styret får fullmakt til at sameiet kan overta avtaler fra utbygger eller inngå nye avtaler når alt er i orden.

10. Dokumentsystem / Lagring

Årsmøtet mente det ikke var nødvendig med lagring av dokumenter og referater på noe felles nettsted. Referater og dokumenter sendes fortløpende til alle seksjonseiere på e-post. Styret kan for egen del opprette en elektronisk lagringsordning.

11. Dugnadsarbeid

a) Vask av avfallskontainere. Rutiner.

Fra Randi Holberg:

Videre skal jo søppelcontainere vaskes etter liste og jeg har liten lyst til at dette er noe som skal foregå like utenfor min hage ved søppelskuret. Det har jeg liten lyst til siden det er kort avstand til terrassen min.
Det naturlige ville vel være å ta containerne ut til sluket mot fellesområdet og som ligger i hjørnet utenfor 15I/ 15A?

Da vil iallefall de færreste bli berørt siden dette er ut mot gjesteparkeringsplass/ avlastningsplass og langt fra terrassene til oss alle.

Det ble presisert at restavfall kastes i lukkede poser for å begrense lukt fra kontaineren.

Det var ikke flertall for å lage noen turnus for vask av søppelkontainere. Styret bes innhente anbud på vask av søppelkontainere. På bakgrunn av anbud vurderes om vi skal kjøpe denne tjenesten eller finne en ordning der oppgaven fordeles blandt seksjonene. Inntil da organiserer styret nødvendig vask. Vask skal foregå over sluk på gjesteparkeringsplass slik at vaskevann går ned i den. Vannslange for vask kobles på vannkran i sørveggen av nr 15A (seksjon nr 3). Det kjøpes inn slangevogn til dette bruk. Den plasseres i fellesbod.

Det var ikke flertall for å organisere noen dugnad på planter og annet på vårt felles uteområde.

b) annet

Fra RandiHolberg:
i) Balkongflagg.
Siden vi bor i et lite fellesskap på 11 boenheter, er det kanskje ryddigst at vi alle monterer flaggene på samme «linje»?

Ingen vedtak.

ii) Dører på søppelskuret
Videre er det første som moter oss når kommer inn til ØB, et belyst søppelskur med containere i ulike størrelser og farger.
Hadde det ikke vært penere å fåt montert helt enkle dører med beslag?
Så enkelt at vi sikkert kunne tatt dette på dugnad?

Styret undersøker krav og betingelser for å lage dører foran søppelkontainere. Deretter se på løsninger og innhente kostnader og eventuelle anbud.

iii) Vanning av tujahek
En nyplantet thujahekk trenger mye vann og den er spesielt sårbar nå når solen er sterk og det fortsatt er litt teie i bakken. Det er viktig å komme i gang med vanningen. Jeg vanner gjerne plantene som er i sløyfen utenfor min - og naboens seksjon. Kjøper vi i endeseksjonene vår egen slange? Skulle vi evt gå til felles innkjøp?

Under dette punktet kom det fram mange ønsker og synspunkter. Vedtakene er:

Hver seksjon har ansvar for stell og vanning av planter på sin seksjon og områder de har eksklusiv bruksrett på i henhold til vedtektene for sameiet.

Vann til vanning av planter på felleområder kan hentes i kran på endeveggene i nr 15A (seksjon nr 3), 15 C (seksjonen nr 1) eller nr 15 D (seksjon nr 8)

Styret må sjekke virkemåte for dryppslanger og andre slanger som kommer opp av bakken diverse steder i Øvre Bogenvei 15. Felles hekk øst for adkomstvei for nr 15 F og G kan fjernes fra koblingsskap på hjørnet ved nr 15 C.

iv)
Seksjon nr 4 v Kristin Husa ønsker å avstå eksklusiv bruksrett på området mellom gjesteparkeringsplass og Øvre Bogenvei. På kartet, siste side, det området tegnet med grønt der det står felles parkering, avgrensa av inntegnet gjesteparkering, oransje linje sør for den, Øvre Bogenvei og innkjøring til sameiet. Enstemmig vedtatt.

Redigert kart (vedlagt sist i referatet) må legges inn som endring i vedtektene og meldes inn til riktig offentlig register.

Hekken langs innkjøring til sameiet flyttes til der den oransje linja er tegnet. På grøntområdet lages det armert plen.

v) Det ble presisert at armert plen som er anlagt sommeren 2024, er for å sikre framkommelighet og plass for utrykningskjøretøyer. Biler skal kun unntaksvis settes der og de må kunne flytes umiddelbart om det trengs.

12. Bilvask på området?
Ingen vedtak.

13. Valg av leder og 2 styremedlemmer. Forslag om at en velges for 1 år og de to andre for 2 år for å få kontinuitet over i kommende styrrer.

a) leder
Stian Goldeng valgt for 2 år.

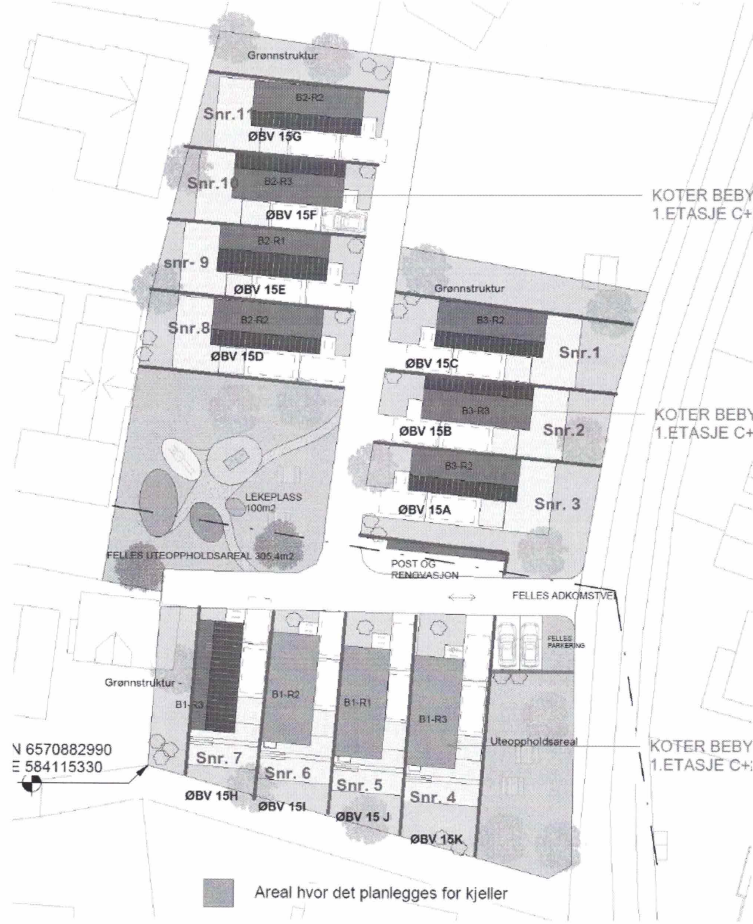
b) 2 styremedlemmer
Julian Alf Arnesen valgt for 2 år, Vidar Burheim valgt for 1 år.

c) 1 vararepresentant
Ann-Rita Langnes valgt for 2 år.

Vidar Burheim referent

Signering

Julian Alf Arnesen
Randi Holberg



Sameiet ØvreBogenvei 15

Styremøte 2025 05 14 kl 19 i Øvre Bogenvei 15 I. Referat.

Til stede: Stian Goldeng, Julian Alf Arnesen, Vidar Burheim.

Fordeling av oppgaver i styret:
Stian tar alle oppgaver som krever signatur fra sameiet.
Julian holder oversikt over økonomi og bankkonto.
Vidar Skriver referater.
Øvrige oppgaverfordeles fortløpende.

Styrehonorar kr 16500,- i alt. Betalingskrav er sendt alle seksjoner med forfall 15. mai.
Fordeling mellom styremedlemmene og utbetaling gjør vi i desember når vi har en oppfatning om hvordan arbeidsoppgaver har vært fordelt. Både inn- og utbetalinger vil da komme på regnskapsåret 2025.

Reparasjon etter graving av fiber i Øvre Bogenvei i høst. Vidar kontakter kommunen. (Arbeid m asfaltering v innkjøringen vår ble starta dagen etter styremøtet)

Forsikring av avfallsbod, Stian sjekker et par forsikringsselskap.

Brøyteavtale for 2025/26. Stian kontakter Strandman og ber om et tilbud tilsvarende det vi ikke brukte i 2024/25.

Robotklippere. Stian purrer HAV/SBA hvis ikke noe er gjort innen tirsdag 20/5. (Vidar var hos Ulviken Motorsenter fredag 16/5 i et annet ærend. Traff servicemannen der som kunne fortelle at han skulle til oss mandag 19/5 for å vurdere og så lage et tilbud til HAV/SBA v Børre Andersen.)

Dører eller lignende foran søppelkontainere. Vi har hatt kontakt m Morten Flom SBA og lufta problemstillingen. Vi søker å finne ulike løsninger.

Vask av søppelkontainere. Vidar sjekker med et par leverandører.

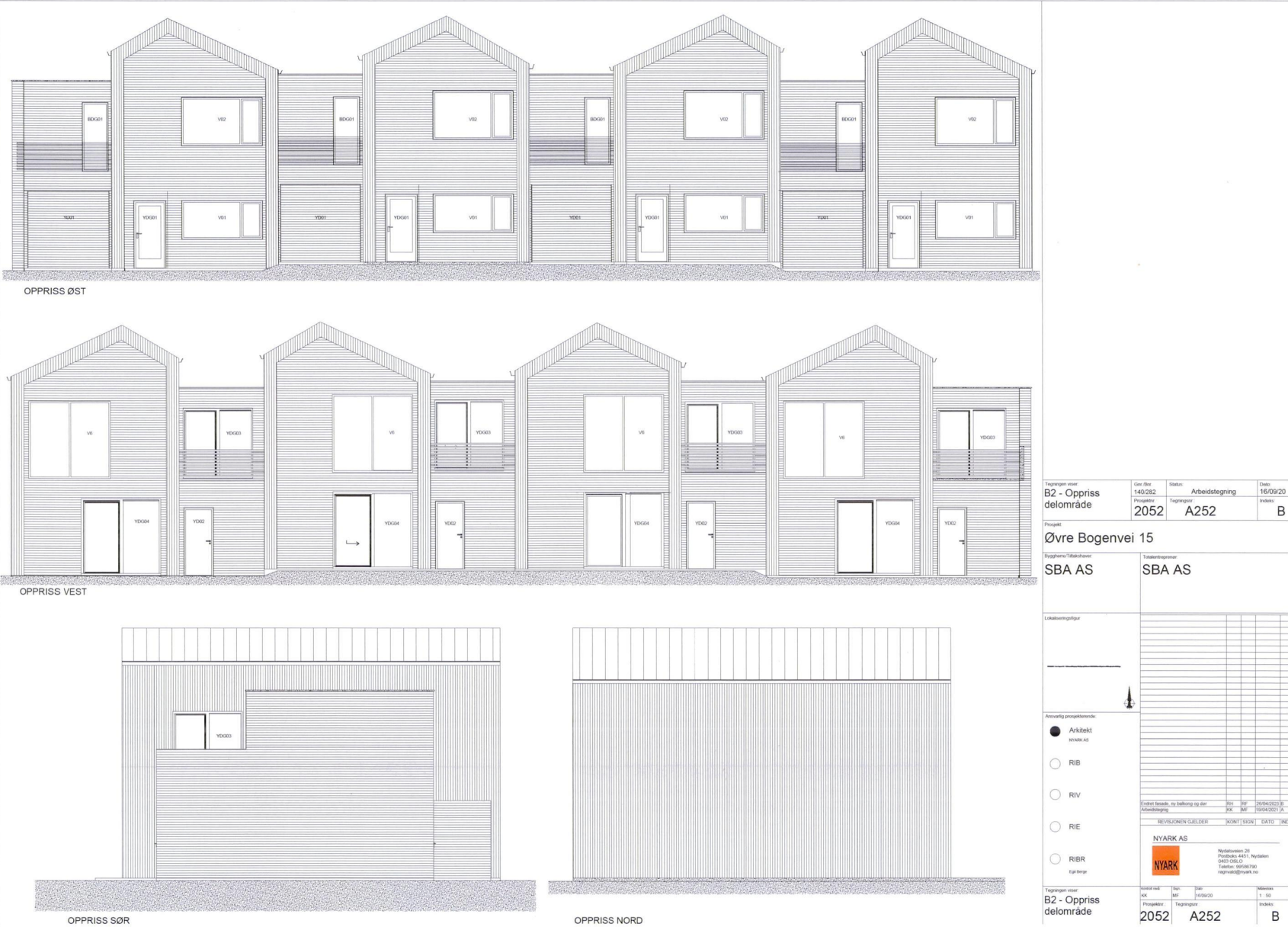
Lagring dokumenter. Julian oppretter konto for oss på google doc. Fortrinnsvis slik at alle seksjonseiere har lesetilgang. Og Julian har redigeringstilgang.)

Neste styremøte avtales når behovet melder seg. Styret holder kontakt via epost, sms eller på gårdsplassen.

Referatet sendes på epost til alle seksjonseiere når det er godkjent av motedeltagerne.

Vidar Burheim referent.







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 biopaiser/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 musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeåls, 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 bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet 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 bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring 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.

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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. Kjøpere 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 kjøpere 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
Bransseorganen for eiendomsmeglerene



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!

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.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige 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

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om tilstandsrapporten 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 gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt 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.

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

- 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

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

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

☐

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 19.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

