

Bekkeløkka 24

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Bekkeløkka 24

32

Beliggenhet

41

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter

Bekkeløkk 24

Prisantydning	6 450 000
Omkostninger	182 240
Totalpris	6 632 240
Bruksareal	153,0 m ²
BRA-I	130,0 m ²
BRA-E	23,0 m ²
TBA	63,0
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	480 m ²
Byggeår	2019

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Bekkeløkka 24

Velkommen til Bekkeløkka 24, en Rålekker og innholdsrik enebolig beliggende i et nyetablert og attraktivt boligstrøk på Vear. Barnevennlig område bestående av stort sett småhusbebyggelse.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Gåavstand til sjøen og strender. Store uteområder med sol fra morgen til kveld. God plass til lek og moro i hagen.

Virkelig en tøff bolig, med gjennomgående god standard som appellerer til de fleste. Interiørmessig gjennomgående stilig og moderne.

Man kommer inn i en romslig hall med stor garderobe. Videre til en lys og åpen stue med utgang til en vestvendt terrasse og hagedel. Kjøkkenet er et herlig allrom, perfekt for hyggelige måltider eller lekselesing for barna. Det er utgang til en østvendt terrasse og hagedel som grenser til flotte friområder. Her får du plutselig besøk av søte rådyr. Kjøkkenet har bra med både skap- og benk plass samt det er integrerte hvitevarer. Videre i denne etasjen er det et praktisk bad med opplegg for vaskemaskin. En flott trapp tar det opp i boligens andre etasje. Her finner du 3 soverom, hvorav hovedsoverom har stor garderobe, en lekkert bad, en bod samt en stue med utgang til en vestvendt balkong. Her kan du nyte solnedganger mens barna faller til ro på eget soverom.

Boligen holder høy standard og det er bla vannbåren gulv varme på kjøkken og i stuen. Terrassen har Møre Royal terrassebord. Det er en romslig garasje med tilhørende bod og carport. Hagen er lettstelt og barnevennlig.

Her har du en moderne og lekker bolig med flott planløsning - Flytt rett inn!



























Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt boligområde på Vear, omtrent 7 km fra både Tønsberg og Stokke sentrum. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra eiendommen er det gåavstand til Vestfold golfbane. Eiendommen ligger tett på lekeplass, fotballbane, idrettshall, treningssenter og ridesenter. I Vearområdet er det opparbeidet gangveier som om vinteren gir flotte ski/lysløyper. Det er også kort vei til Melsomvik med sjarmerende bebyggelse i smale gater, samt båthavn, sandstrender og glattskurte svaberg. I tillegg er det en rusletur til Rakkevik med småbåthavn og strand. Du finner et herlig turområde rett utenfor døren. Rett syd for eiendommen går du inn i skogen og følger sier ned til Melsomvik.

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, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Bekkeløkka 24

Nabolaget Vearåsen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚶 Glanutveien Linje 130, N130	7 min ⚡ 0.5 km
🚶 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	11 min ⚡ 7.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	23 min ⚡

Skoler

Vear skole (1-7 kl.) 319 elever, 21 klasser	17 min ⚡ 1.4 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	16 min ⚡ 1.4 km
Mølsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	7 min ⚡ 4.2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min ⚡ 7.8 km

«Et rolig og behagelig nabolag, med kort vei til alle fasiliteter som feks. skole, skog og utmark, golfbane, butikker, flyplass og by. Veldig fint for barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

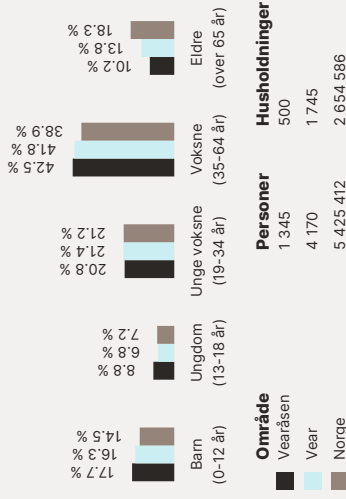
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ekely barnehage (1-5 år) 91 barn	12 min ⚡ 0.9 km
Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) 48 barn	18 min ⚡ 1.6 km
Hogsnes barnehage (1-5 år) 105 barn	6 min ⚡ 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	22 min ⚡ 1.9 km
Joker Meisomvik Søndagsåpent	6 min ⚡ 4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport



Vear idrettspark

10 min ⚡

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...



Vearhallen

14 min ⚡

Aktivitetshall



Sporty24 Vear

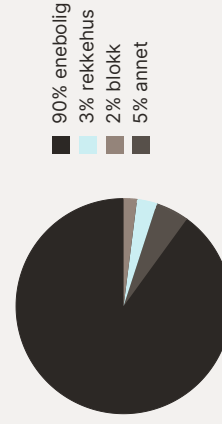
6 min ⚡



Sporty24 Stokke

11 min ⚡

Boligmasse



«Grei beliggenhet»

Sitat fra en lokalkjent



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

Varer/Tjenester



Stokke Senter

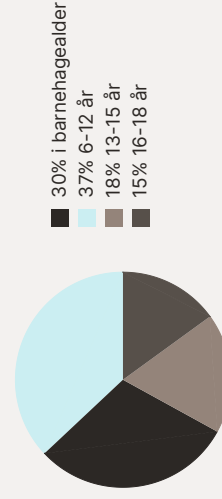
11 min ⚡



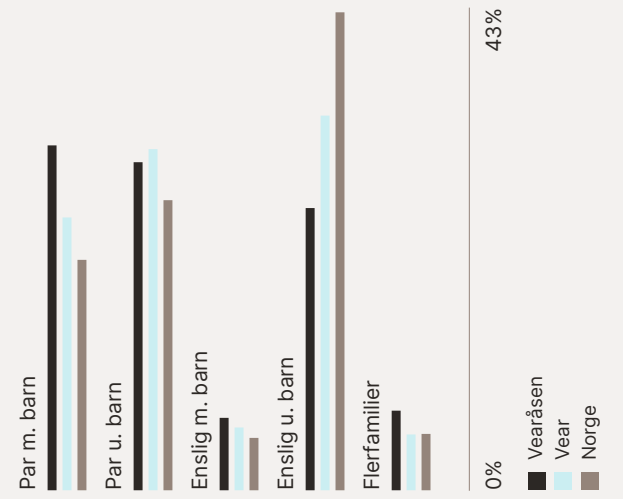
Vitusapotek Vear

22 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

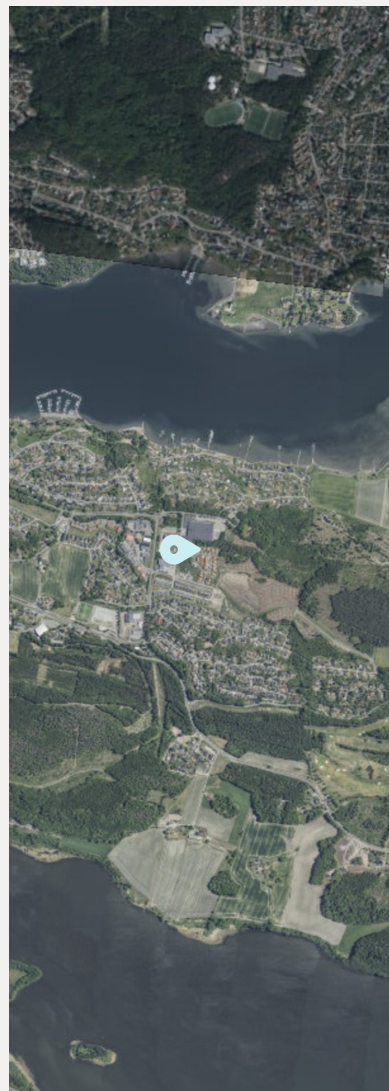


Familiesammensetning



Sivilstand

	Norge
Gift	38%
Ikke gift	52%
Separert	8%
Enke/Enkemann	1%



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





Innhold

1. etasje med hall, stue, kjøkken og bad.
2. etasje med stue, 3 soverom, bad og bod.

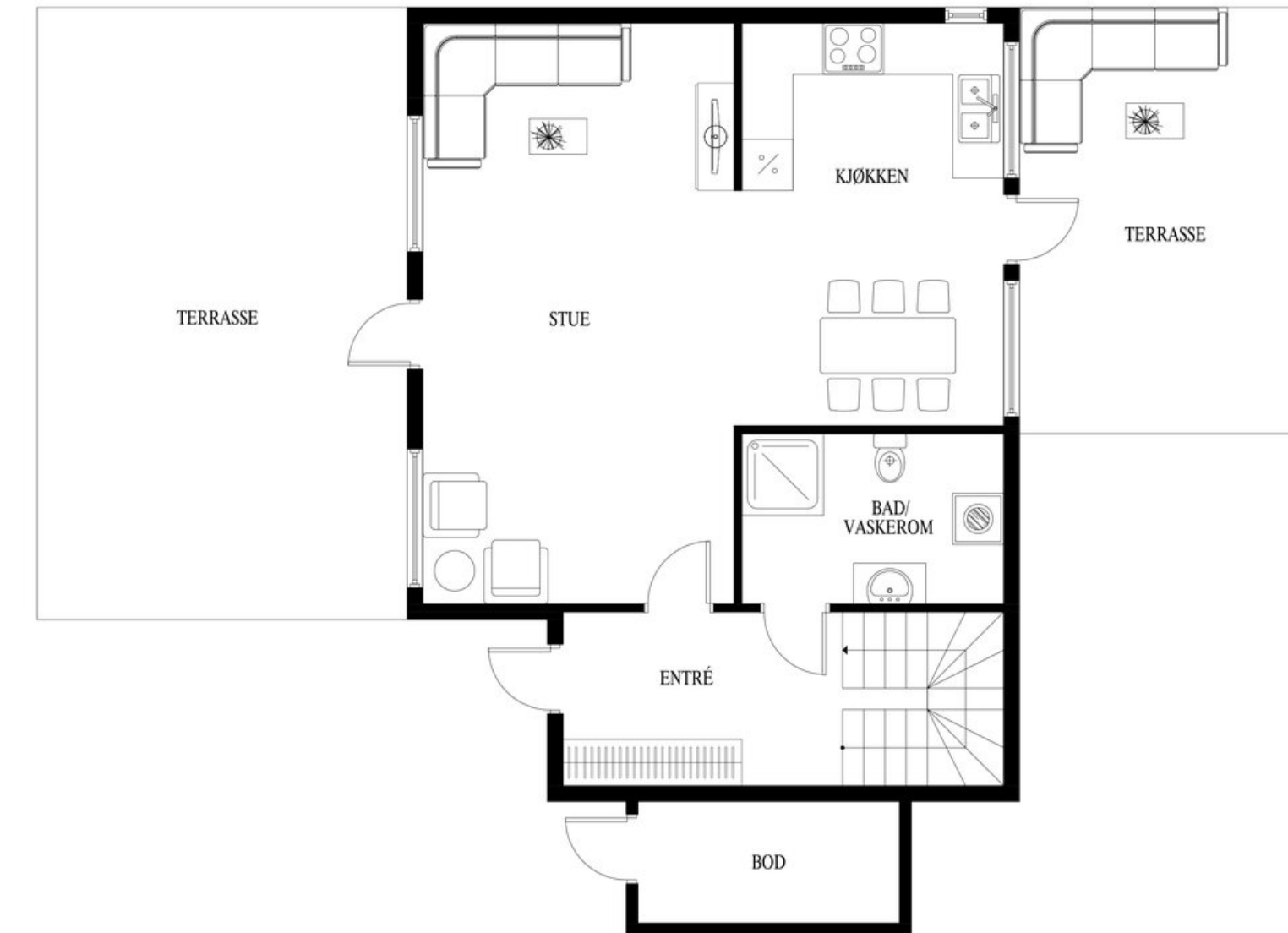
Parkering i garasje/carport.

BRA 153,0 m²

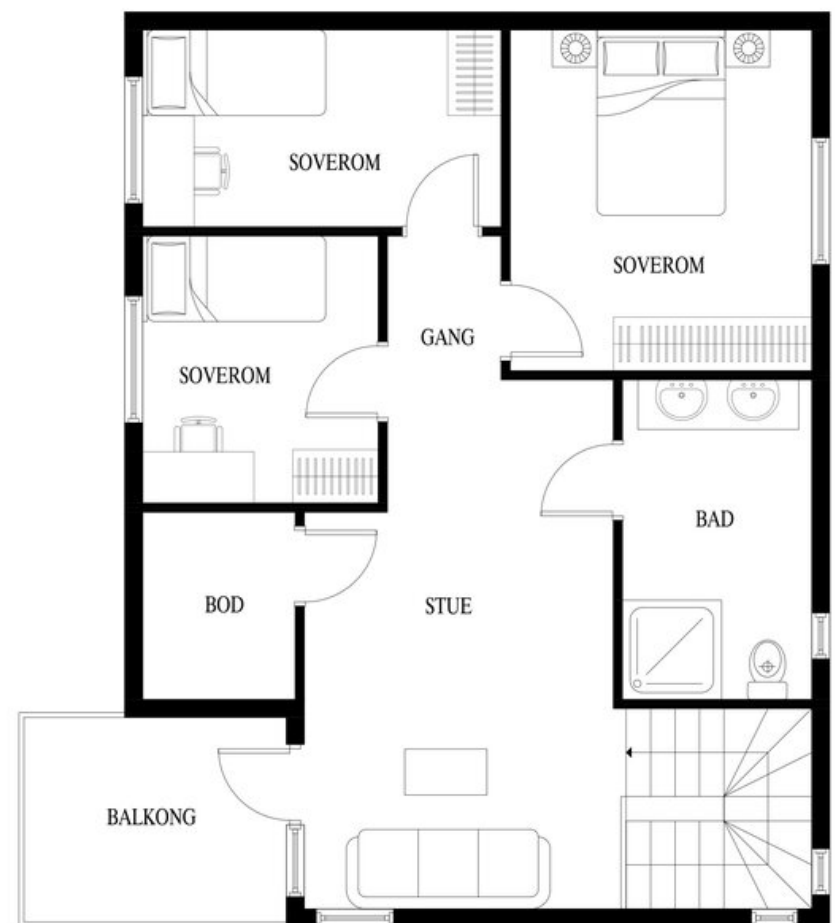
BRA-I 130,0 m²

BRA-E 23,0 m²

TBA 63,0 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: 153,0 m²

- BRA-i: 130,0 m²
- BRA-e: 23,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 63,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 65 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, stue, kjøkken og bad. BRA-e: 5 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod. TBA: 57 m².

2. etasje:

BRA-i: 65 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue, 3 soverom, bad og bod. TBA: 6 m².

Garasje:

BRA-e: 18 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 19.03.2026, 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.

Parkering

Parkering i garasje/carport samt i gårdsplass.

Byggemåte

Enebolig fra 2019 som går over to etasjer. På eiendommen står det også en garasje m/carport.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer og terrassedører i tre med 3-lags glass.

Innvendig

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

Våtrom

Bad 2. etaje: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

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

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap, stekeovn med pyrolyse funksjon, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap og stoppekran er plassert på bad i 1. etasje. Det er avløpsrør av plast. "Nilan" ventilasjonsanlegg med avtrekksvarmepumpe som oppvarming av ventilasjonsluft og varmtvann. Varmtvannstank er integrert i Nilan-anlegg.

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

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning (pga en liten skade på steke toppen)

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklærings skjema:

- JM la nye fliser på begge bad kort tid etter innflytting grunnet feil leveranse. JM har også byttet baderomsinnredning grunnet reklamasjon.
- La opp stikk, lys og el-billader i garasje. Utført i 2019 av faglært ved Norges Elektro.
- Utført årlig service/vedlikehold på ventilasjonsanlegget siden boligen var ny. På service har de også byttet slidedeler i garantiperioden. Utført av faglært ved Ergotek.

- Mus i utvendig bod. Garantisak som JM og tømrer Håvard Dittmann måtte fikse. Ble rettet med musebørste i en liten åpning som ble funnet. Mus i garasje. Ble fikset ved å tette noen små åpninger.
- Radonmåling: Målingene ble utført fra oktober 2023 til februar 2025. Målingene viste For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 23.03.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 480,00 kvm.

Barnevennlig, solrik og lettstelt hagetomt beplantet med plen. Stenlagt gårdsplass.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 14.05.2019. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Garasje m/carport meldt inn som unntatt søknadsplikt 2021.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med balansert ventilasjon med integrert varmepumpe. Vannbåren varme i stue/kjøkken. Varmekabler på begge bad og i gang i 1. etasje. Én panelovn i stue i 2. etasje.

Energikarakter: B - Rød

Energiforbruk foregående år var 15 000 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. Strømsstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 450 000,-

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

161 250,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 632 240,- 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.

Kommunale avgifter

Kr. 19 710,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Global Connect fiber, utgjør ca. kr. 600,- pr. mnd. (kampanjepris for nabolaget med bindingstid). Pliktig medlemskap i Bekkeløkkå Vel og Nordre Sjuestokk Hovedvel utgjør ca. kr. 2 400,- pr. år. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 640 649,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 562 596,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisnr. 7813508.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse og vegetasjonsskjerm med plannavn "Bekkeveien 167", vedtatt 23.02.2015 med planID 01159. Eiendommen grenser til et område med plannavn "Vear næringsareal", vedtatt 26.06.1986 med planID 01053. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt blå-/grønnstruktur - fremtid. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om vann- og kloakkledning/erklæring/bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 02.03.2017, dagboknr. 187299, gjelder: Bekkeløkka 24 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av Bekkeløkka 22 for vedlikehold av garasje. For beboere i Bekkeløkka er det pliktig medlemskap i beboerforening for området. Alle har bruksrett og drifts- og vedlikeholdsplikt for to felles lekearealer på GBNR. 203/464. Allmenheten har rett til fri ferdsel på del av GBNR. 203/464.

Erklæring/avtale/bestemmelse om medlemskap i velforening, tinglyst 19.01.2018, dagboknr. 344885, gjelder: Bekkeløkka 22 har rett til uhindret å benytte nødvendig del av Bekkeløkka 24 for vedlikehold av bolig. Bekkeløkka 26 har uhindret tett til å benytte nødvendig del av Bekkeløkka 24 for vedlikehold av garasje.

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

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

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

Løsøre og tilbehør

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

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Dekorative hyller i div. rom, taklampe i stue, trapp og i soverom, TV, skap og kommode på øvrige soverom (ikke hovedsoverom).

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

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

Lov om hvitvasking

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

Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast 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 Anna Charlotte Talset og Ole Thomas Talset.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bekkeløkka 24. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 203, bnr. 503 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260056.

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

30.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Bekkeløkkå 24, 3173 VEAR

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Bekkeløkkå 24	Bekkeløkkå 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Vikjøpte boligen da den var ny i mai 2019.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Vi har bodd i boligen siden den var ny.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtid Forsikring AS-70, 7813508

Informasjon om selger

Selger

Tabet, Ole Thomas

Selger

Tabet, Anna Charlotte

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

JM la nye fliser på begge bad kort tid etter innflytting grunnet feil leveranse. JM har også byttet badromsinnredning grunnet reklamasjon.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

JM

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 selskapet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

Side 2

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

Elektrisitet

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

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

La opp stikk, lys og efbullader i garasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

NorgesElekro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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?

Side 3

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført årlig service/vedlikehold på ventilasjonsanlegget siden boligen var ny. På service har de også byttet slitedeler i garantiperioden

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ergotek

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i utvendig bod. Garantisak som JM og tømmer Håvard Dittmann måtte fikse. Ble rettet med museborte i en liten åpning som ble funnet. Mus i garasje. Ble fikset ved å tette noen små åpninger.

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

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

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

Side 5

Planer og godkjenninger

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

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

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingene ble utført fra oktober 2023 til februar 2025. Målingene viste <10 Bq/m³, det laveste nivået som oppgis. Tiltaksgrensen for radon er 100 Bq/m³.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal bygges flere nye boliger i felthene ved siden av Bekkeløka, men ikke tilstøtende denne adressen.

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

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

Andre opplysninger

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Garasjen er oppført med egeninnmatt og bygget etter ferdige tegninger fra JM.

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

Skriv opplysningene her:

Bekkeløka har en egen velforening som er godt driftet. Alle boligene er pliktig medlem i velforeningen. Velforeningen har ansvar for vedlikehold på de to lekeplassene i gaten. I 2025 ble det bygget en ny fløt gapshuk på lekeplassen som er til felles bruk.

Side 5

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65282007

Side 6

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Anna Charlotte Talset	2026-03-05	Ole Thomas Talset	2026-03-05
Identification		Identification	
 Anna Charlotte Talset		 Ole Thomas Talset	

Egenerklæringskjema





Signed by:

Anna Charlotte Talset	05/03-2026 21:53:56	BankID OIDC High
Ole Thomas Talset	05/03-2026 21:34:33	BankID OIDC High

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

Tilstandsrapport



 Enebolig
 Bekkeløkkå 24, 3173 VEAR
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 203, bnr. 503

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 Rapportdato: 23.03.2026 Oppdragsnr.: 20315-2108 Eiendomsverdi ref nr: 5G9722

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

Norsk takst

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



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

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

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for 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 lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig


Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2108

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 2 av 19



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • 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 vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 Åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingjenrer som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studentene hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Verdi ([Hjem/Verdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2108

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 3 av 19



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: 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

Enebolig fra 2019 som går over to etasjer. På eiendommen står det også en garasje m/carport. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer og terrassedører i tre med 3-lags glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 2. ETG

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

BAD 1. ETG

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integreert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap og stoppekran er plassert på bad i 1. etasje. Det er avløpsrør av plast.

"Nilan" ventilasjonsanlegg med avtrekksvarmepumpe som oppvarming av ventilasjonsluft og varmtvann. Varmtvannstank er integrert i Nilan-anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppdragsnr.: 20315-2108

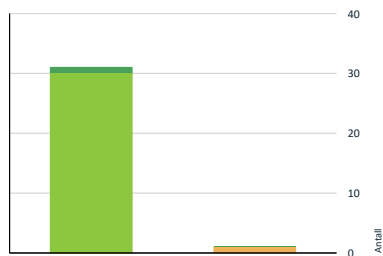
Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 5 av 19



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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsgbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2108

Befaringsdato: 19.03.2026

Side: 6 av 19



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
2019

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Mindre takflater (bod og terrasseoverbygg) er tekket med asfaltpapp. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke benyttet stige for å inspisere taket. Utvendig er tekkingen er kun vurdert fra bakken.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av liggende trepanel. Ved stikk kontroll registreres det lufting mellom kledding og vindspærre.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler med forenkelt undertak av diffusjonsåpen duk. Konstruksjonen er inspisert via loftsluke til kaldtloft.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 2-lags glass og terrassedører med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse mot vest i tre på 37m² med et takoverbygg på 8m². Markterrasse mot øst i tre på 20m².

Altan i 2. etasje oppført i trekonstruksjon på 6m². Tekking under terrasegulv i tre.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betongdekke. Retningsavvik i gulv er målt til +-5mm i stue (1.etg) og +-10mm i stue (2.etg).

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Filslagt gulv med varmekabler. Det er fall på ca 1:100 og totalt 30mm høydeforskjell fra dør til sluk.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

2. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Filslagt gulv med varmekabler. Det er fall på 1:100 og totalt 30mm høydeforskjell fra dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integriert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en mindre skade på platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platetoppen fungerer, så det er ikke et umiddelbart behov for utbedring. Antagelig må den skiftes for utbedre avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeleskap og stoppekran er plassert på bad i 1. etasje.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

"Nilan" ventilasjonsanlegg med avtrekksvarmepumpe som oppvarming av ventilasjonsluft og varmtvann.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er integrert i Nilan-anlegg.

TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken.



Tilstandsrapport

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. Et-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.



Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse	
	Byggeår 2019	Kommentar
	Standard Normal standard på bygget ut ifra alder.	
	Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

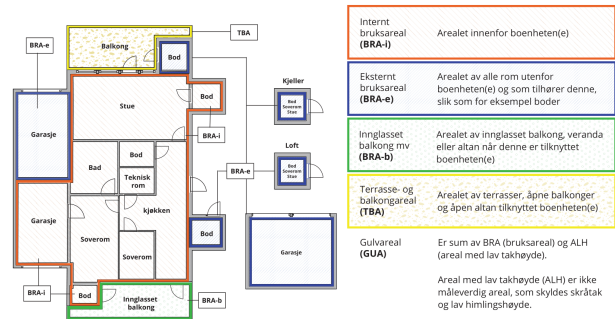
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenhete(n)e

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

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

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

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

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	65			65	6
1. etasje	65	5		70	57
SUM	130	5			63
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, bod, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad	Bod	

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA		18			

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM (m ²)		S-ROM (m ²)	
	126		9	
Garasje	0		18	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	203	503		0	480.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bekkeløkkå 24

Hjemmelshaver
Talset Anna Charlotte, Talsset Ole Thomas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egnerklæring	05.03.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt ertent 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 overvake 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 TGU:** 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 vurderer 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 forveksles 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.

PREISERINGER

• 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 dampsperran bak. Dette er hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde et-tlysn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaring 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, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overfatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal alitetsgrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 eiendomsloven 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.

PERSONVERN

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

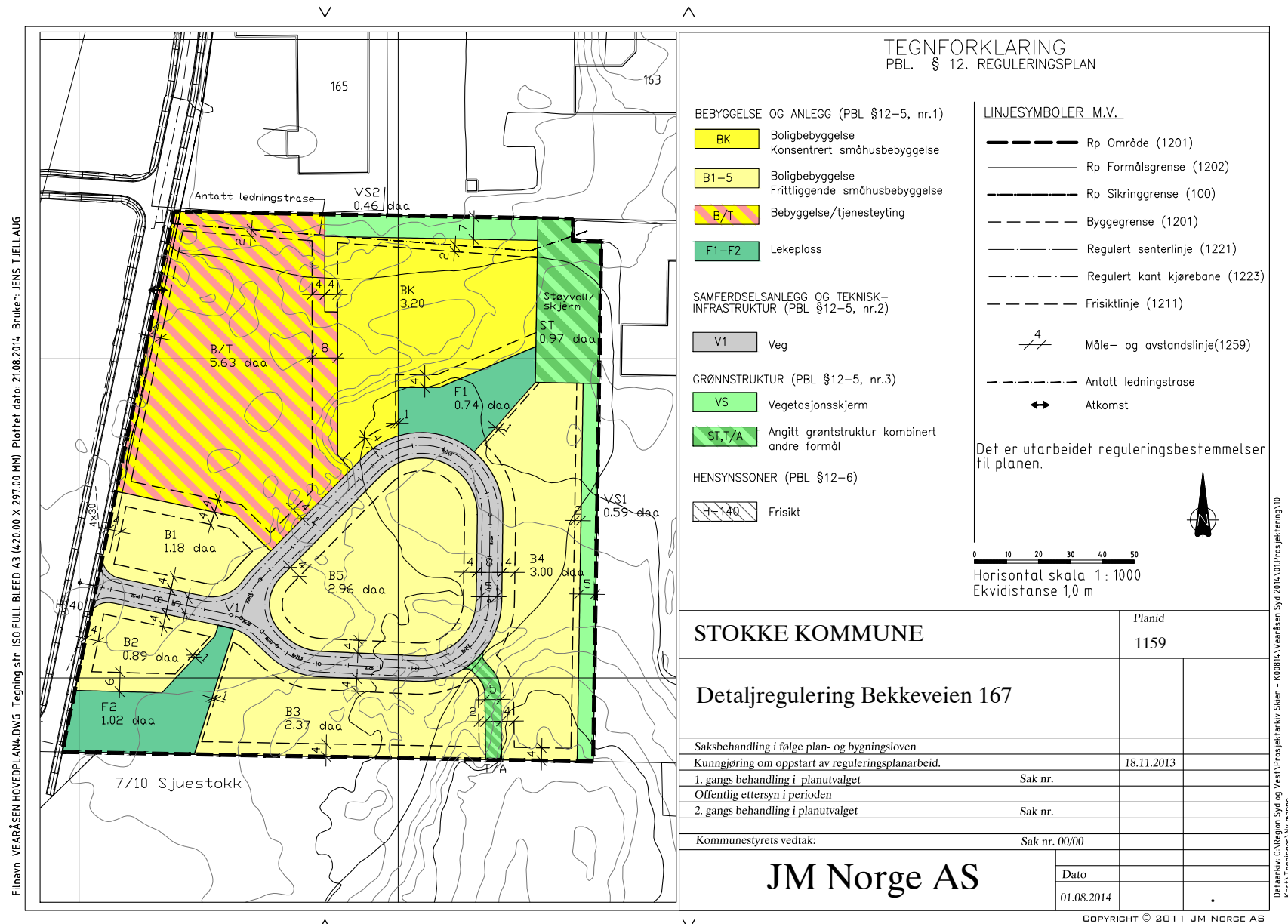
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/am-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samskke.vendu.no/SG9772>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING BEKKEVEIEN 167

Disse bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet datert 01.08.14, revidert 15.09.2014, revidert 10.12.14, revidert 23.02.2015.

Vedtatt av kommunestyret den 23.02.2015, sak 12/2015.

§ 1 GENERELT

1.1 Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for barnehage og variert boligbebyggelse med leiligheter og eneboliger med atkomst samt leke- og uteoppholdsarealer.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-B5)
Boligbebyggelse - konsentret småhusbebyggelse (BK)
Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/tjenesteyting (B/T)
Lekeplass (Lek F1-F2)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

Kjøreveg (V1) - offentlig
Kjøreveg (V3) – offentlig

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)

Vegetasjonsskjerm (VS1-VS2)
Kombinert grønnstruktur formål – Støyvoll/skjerm (ST)
Kombinert grønnstruktur formål - turveg/atkomst boliger (T/A)

2.4 Hensynssone (§ 12-6)

Sikringsone – frisikt (H140)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1

Illustrasjonsplanen datert 01.08.14 er førende for utbyggingen, men ikke juridisk bindende.

3.2 Utomhusplan

Det skal for hvert delfelt utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser:

- Eksisterende og planlagt terreng
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse
- Parkering for bil og sykkel
- Kjøre- og gangareal
- Privat uteoppholdsareal

For felt BK skal det i tillegg til ovennevnte vises renovasjonsløsning og felles uteoppholdsarealer/lekeplass.

3.3 Automatisk fredede kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området. Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule, eller på annen utilbørlig måte skjemme automatisk fredede kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

3.4 Støy

Støyretningslinjen T-1442 skal legges til grunn både i bygge- og anleggsperioden, og for ny bebyggelse.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Byggeområde B1- B5

Innenfor området tillates oppført frittliggende boliger. Bebyggelsen kan oppføres i felles tomtegrense, men innenfor den viste byggegrensen i planen. Der det ikke er vist byggegrense kan bebyggelsen oppføres i formålsgrensen. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 plass i carport eller garasje. Garasje / carport oppført parallelt med offentlig veg kan tillates oppført inntil 1,5 meter fra formålsgrensen. Det skal avsettes plass til 2 sykler pr. boenhet.

Maks tillatt grad av utnyttning på hver fradelt tomt er bebygd areal BYA= 150 m².

Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Hver tomt skal dokumentere 100 m² uteoppholdsareal. Balkong/terrasse kan medregnes i arealet. Arealet skal være solrikt og skjermet for støy.

4.2 Byggeområde BK

Innenfor området tillates oppført leilighetsbebyggelse. Bebyggelsen tillates oppført innenfor den viste byggegrense i planen. Der det ikke er vist byggegrense kan bebyggelsen oppføres i formålsgrensen. Det tillates bygging inntil 2 meter fra ledningsanlegg i nord ved at fundamentering sikres slik at ledningene kan vedlikeholdes.

Det skal vises minimum 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, hvorav 1 plass i carport eller garasje. 1 plass skal være tilrettelagt som HC-plass. Garasje og /eller carport og boder tillates etablert i formålsgrensen mot B/T. Det skal avsettes plass til 2 sykler pr. boenhet.

Maks tillatt grad av utnyttning er bebygd areal BYA = 35 %. Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde inntil 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Innenfor området skal det etableres 25 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet og inntil 10 m² privat uteoppholdsareal på terrasse eller balkong pr. boenhet.

4.3 Byggeområde B/T

Innenfor området tillates oppført barnehage eller småhusbebyggelse. Ved utbygging av barnehage skal det etableres 5 parkeringsplasser pr. 20 barn og 2 plasser for sykler pr. 20 barn. Minimum 1 biloppstillingsplass skal være tilpasset biler for bevegelseshemmede. Parkerings- og trafikarealet skal legges mot Bekkeveien 165.

Den viste byggegrense på 30 meter gjelder ved bygging av barnehage på eiendommen.

Maks tillatt grad av utnyttning ved utbygging av barnhage er bebygd areal BYA = 28 %. Bebyggelsen tillates oppført med øvre gesims-/mønehøyde inntil 8,0 meter målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Ved utbygging av boliger på eiendommen gjelder bestemmelsenes pkt. 4.2.

Illustrasjonsplanen skal forelegges Hovedutvalget for plan og miljø for vurdering dersom området skal bygges ut med boliger.

4.4 Område for lekeplass (F1 og F2)

Lekeplassene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Lekeplassene skal opparbeides med elementer tilpasset barn i alder 1-12 år og sikres mot vegen. I grensen mot boligområdene skal det etableres et fysisk skille, enten med beplantning eller lavt gjerde. Kommunen skal eie arealene, men drift og vedlikeholdsansvar skal påhvile beboerne.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg V1 - offentlig veg

Kjørevegen V1 er offentlig. Vegen skal være opparbeidet med 5,0 meter kjørebane og 4,5 meter asfalt.

5.2 Kjøreveg V3 - offentlig veg

Kjørevegen V3 er offentlig. Vegen skal være opparbeidet med 6,0 meter kjørebane og 5,5 meter asfalt.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Vegetasjonsskjerm VS1 og VS2

Innenfor vegetasjonsskjermen VS1 og VS2 skal det etableres trær og stedegen vegetasjon. Arealet for vegetasjonsskjermen skal inngå som del av tilstøtende boligtomt og innregnes i dennes tomteareal.

6.2 Støyvoll/skjerm ST

Innenfor området skal etableres støyskjermingstiltak utformet som voll/skjerm med høyde på topp voll/skjerm lik kote 48,5 moh. Arealet skal eies av kommunen, men drift og vedlikehold påhviler beboerne innenfor BK.

6.3 Turveg/ atkomst T/A

Atkomstvegen er felles for de boliger som skal benytte den og turveg for allmennheten mot syd.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringsone - frisikt H140

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over terreng. Oppstammede trær tillates.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse innenfor det enkelte felt skal det foreligge godkjent utomhusplan i iht. pkt. 3.2.

8.2 Lekeplass - Lek F1 og F2

Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest for første bolig skal en av lekeplassene være ferdig opparbeidet, alternativt kan det stilles bankgaranti. Den andre lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse/ferdigattest utover 50% av boligene.

8.3 Kjøreveg V1

Før det gis igansettingstillatelse for boliger innenfor planområdet skal kjøreveg V1 være ferdig opparbeidet, alternativt kan det stilles bankgaranti som tilsvarer verdien for opparbeidelse.

1053

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VEAR NÆRINGSAREAL I STOKKE KOMMUNE

§1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde for næringsbygg.
2. Trafikkområder.
3. Offentlige friområder.

§2

Område for næringsbygg.

Generelt:

Innenfor felt 1 kan det oppføres næringsbygg med tilhørende anlegg i inntil 10 meters høyde (totalhøyde). Bebygget grunnflate skal ikke overstige en utnyttelsesgrad U = 0,5, regnet av tomtens nettoareal.

Detaljhandel kan bare etableres etter samtykke fra kommunestyret.

Mellom eventuelle garasjeanlegg og gjerdelinje (formålsgrenn) skal det i utkjøringsretningen være en avstand på minst 5 m.

Før utbygging av området igangsettes skal det foreligge en bebyggelses - tomtedelingsplan godkjent av bygningsrådet.

Denne planen skal vise:

- Tomtegrenser.
 - Bygningens plassering og adkomst.
 - Eksisterende og framtidig formål.
 - Interne kjøreveier, gangveier, parkeringsplasser m/innngang
- For dimensjonering av antall parkeringsplasser benyttes faktoren 1 bil pr. 50 m² bebygget areal.
- Områder for eksisterende og framtidig vegetasjon og beplantning. Arealene forutsettes parkmessig behandlet.
 - Forstøtningsmurer.

1053

Bestemmelser for Felt 1

§3

Bygninger skal plasseres 4 m fra nabogrense. I spesielle tilfeller kan bygningsrådet godkjenne en plassering inntil 2 m fra nabogrense. Vegg som ligger nærmere enn 4 m skal utføres i samsvar med brannforskriftenes bestemmelser.

Frittliggende garasjer kan plasseres i nabogrense i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Innenfor området kan oppføres transformatorbokser, telefonbokser og andre tekniske anlegg.

§4

Offentlige friområder.

I offentlige friområder kan oppføres transformatorbokser, telefonbokser og andre mindre bygg med tilknytning til det tekniske anlegg.

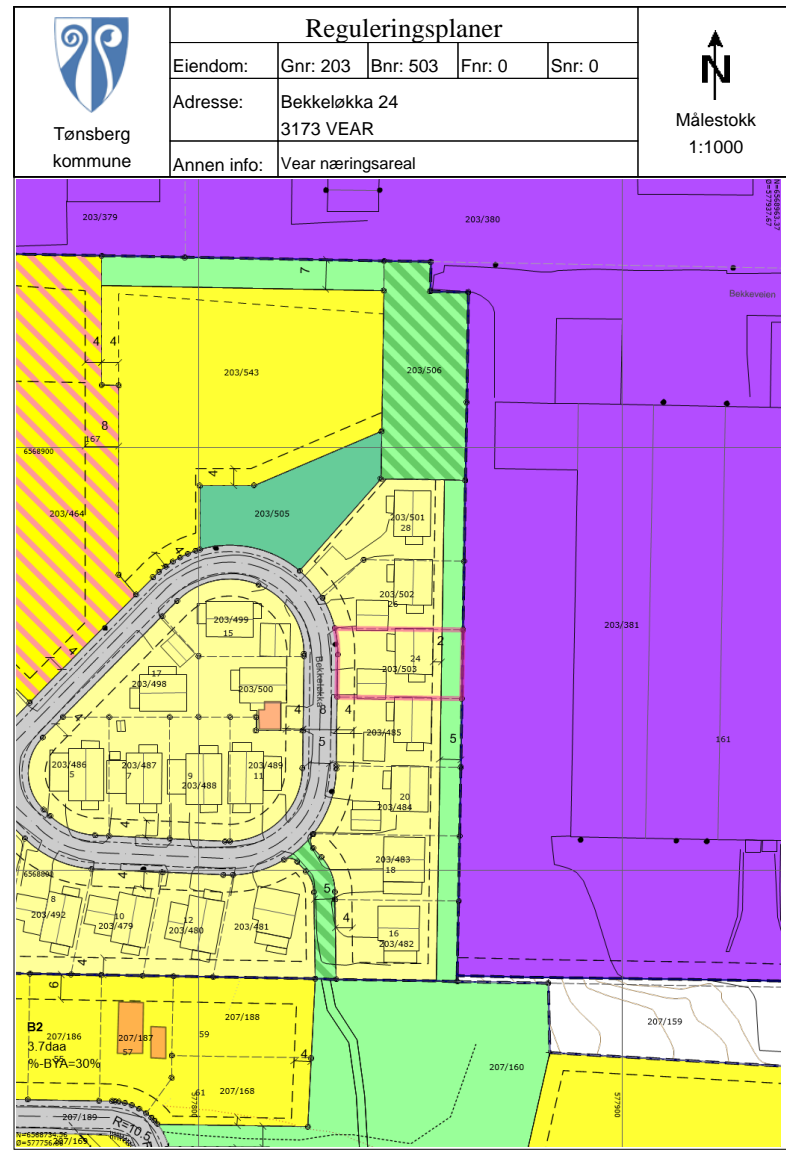
§5

Frisiktssoner.

I området mellom frisisiktlinjen og vei (frisiktssoner), skal det ved kryss, avkjørsler og kurver, være en fri sikt i en høyde a 0,5 m over tilstøtende plan.

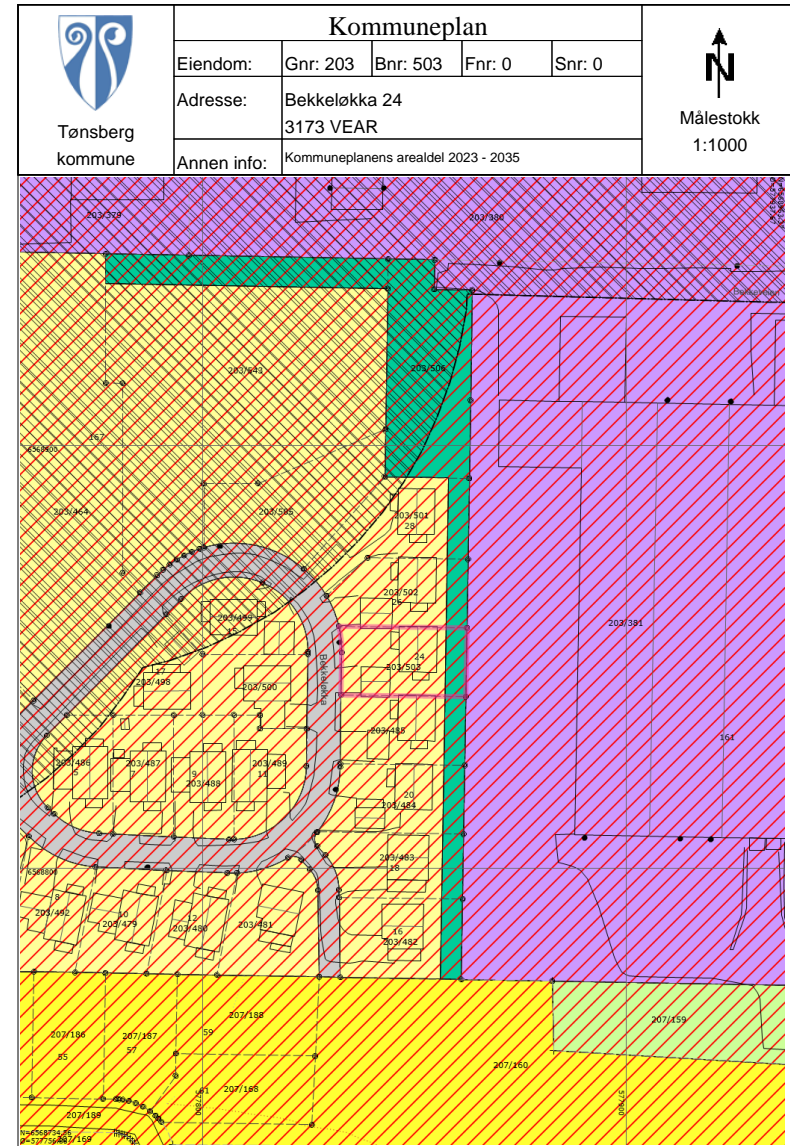
STOKKE KOMMUNE, den 18. juli 1986

Hans Aug. Hanssen
kontorsjef
etter fullmakt



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekan
- Traktorveg
- Sti
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn
- Privatveg gatenavn
- RpGrense
- RpFormålsgrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Industri
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Bolig/tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Forskningskurve
- Høydekurve



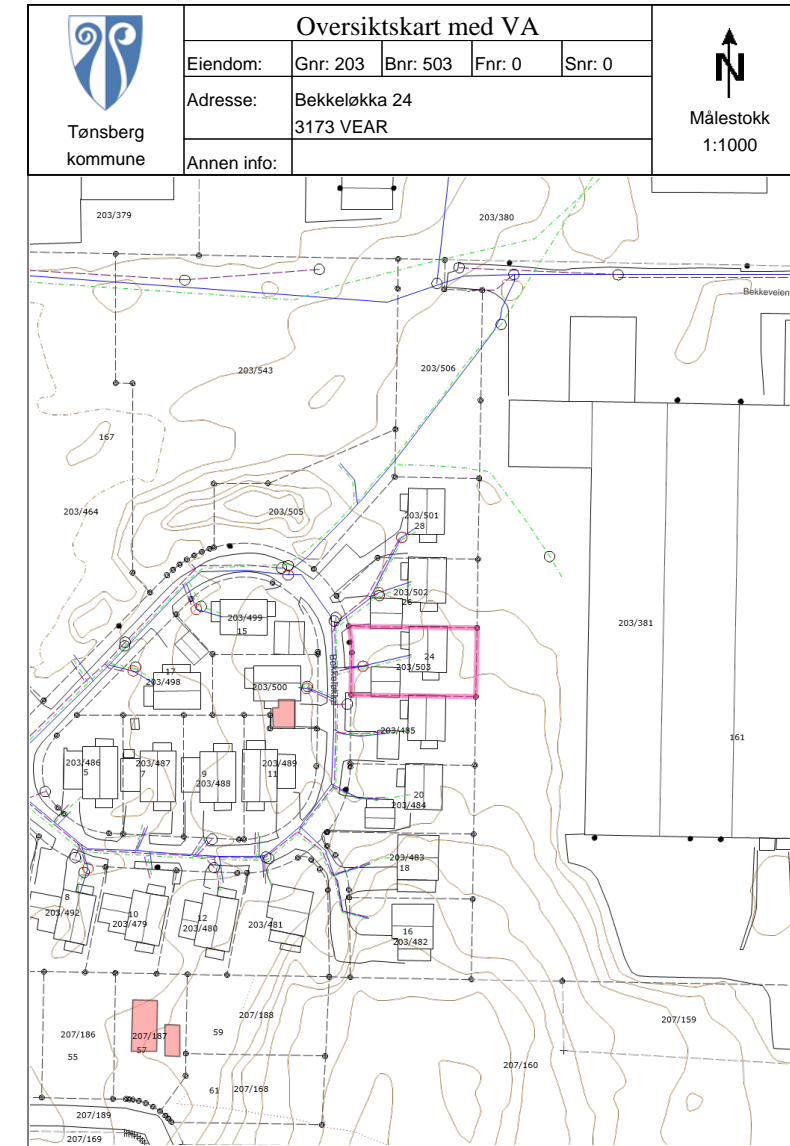
04.03.2026 14:52:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		

04.03.2026 14:52:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



04.03.2026 14:50:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		

04.03.2026 14:50:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon: 33 34 80 35

JpID: 19/33424
Vedtaksdato Saksnummer
14.05.2019 484/19

Jm Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Bekkeløkka 24 - 0203/0503 - Enebolig - Ferdigattest

Søker: JM Norge AS, Postboks 2053, 3103 TØNSBERG
Tiltakshaver: Jm Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

Gårdsnr. Bruksnr.
203 503

Bygningsnummer: 300661267

Tiltakets formål: Enebolig
Tiltakets art: Nybygg

Arkivsaksnummer: 17/11873
Vedtaksnummer: DFUB 552/17



0 5 6 D 1 / 241525
203503/0 2017 1 - Ferdigattest
brArkiv Tønsberg

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST
FOR OVENNEVTE TILTAK

Sted: Tønsberg
Dato: 14.05.2019
Underskrift: Per Olaf Skar

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

Rekvirert iht. folgebrev-
dokument ikke oppgitt
829350122
org.nr./fødselsnr.

Vedlegg M

G/bnr. 203/464, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488 og 489 i Tønsberg kommune

Bekkeløkka – Erklæring om rettigheter og plikter

- Rett til uhindret å benytte nødvendig del av nabotomt for vedlikehold av egne bygg gjelder for følgende eiendommer:
 - G/bnr. 203/487 (Bekkeløkka 7) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/486 (Bekkeløkka 5) for vedlikehold av carport/bolig.
 - G/bnr. 203/488 (Bekkeløkka 9) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/487 (Bekkeløkka 7) for vedlikehold av carport/bolig.
 - G/bnr. 203/489 (Bekkeløkka 11) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/488 (Bekkeløkka 9) for vedlikehold av bolig.
 - G/bnr. 203/464 (Bekkeløkka 13) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/489 (Bekkeløkka 11) for vedlikehold av garasje.
 - G/bnr. 203/480 (Bekkeløkka 12) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/479 (Bekkeløkka 10) for vedlikehold av garasje.
 - G/bnr. 203/484 (Bekkeløkka 20) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/485 (Bekkeløkka 22) for vedlikehold av bolig og rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/483 (Bekkeløkka 18) for vedlikehold av garasje.
 - G/bnr. 203/485 (Bekkeløkka 22) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/484 (Bekkeløkka 20) for vedlikehold av garasje.
 - G/bnr. 203/464 (Bekkeløkka 24) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/485 (Bekkeløkka 22) for vedlikehold av garasje.
- G/bnr. 203/482 (Bekkeløkka 16) har drifts- og vedlikeholdsplikt for privat ledningsanlegg (vann, avløp, overvann) merket rødt på situasjonsplanen på side 2 fram til kobling på felles privat ledning.
 - G/bnr. 203/482 (Bekkeløkka 16) og 203/483 (Bekkeløkka 18) har felles drifts- og vedlikeholdsplikt for felles privat ledningsanlegg (vann, avløp, overvann) merket blått på situasjonsplanen på side 2 fram til kobling på kommunalt ledningsnett.
- For alle beboere i Bekkeløkka er det pliktig medlemskap i beboerforening for området. Alle har bruksrett og drifts- og vedlikeholdsplikt for 2 felles lekearealer på g/bnr. 203/464 merket «LEK» og «VOLL» på situasjonsplanen på side 2. Beboerforeningen vil bli opprettet innen ferdigstillelse av Bekkeløkka del 2.
- Allmenheten har rett til fri ferdsel på del av g/bnr. 203/464 merket grått (TURVEI/ATKOMST) på situasjonsplanen på side 2.

Doknr: 187299 Tinglyst: 02.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 2

Vedlegg M

Ovenstående tinglyses som heftelser på g/bnr. 203/464, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488 og 489 i Tønsberg kommune.

JM Norge AS, 22.02.2017
Org.nr. 829 350 122

Martin Johan Asp
Thor Erlend Stange

P.140222 – 11.03.2016

Side 2 av 2

G/bnr. 203/.....
i Tønsberg kommune

Vedlegg M *Kopi*

Doknr.: 344885 Tinglyst: 19.01.2018
STATENS KARTVERK

Bekkeløkka del 2 – Erklæring om rettigheter og plikter

- Rett til uhindret å benytte nødvendig del av nabotomt for vedlikehold av egne bygg gjelder for følgende eiendommer:
 - G/bnr. 203/495 (Bekkeløkka 2) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/494 (Bekkeløkka 4) for vedlikehold av bod/garasje.
 - G/bnr. 203/493 (Bekkeløkka 6) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/492 (Bekkeløkka 8) for vedlikehold av bolig.
 - G/bnr. 203/492 (Bekkeløkka 8) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/493 (Bekkeløkka 6) for vedlikehold av garasje/carport.
 - G/bnr. 203/491 (Bekkeløkka 15) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/500 (Bekkeløkka 13) for vedlikehold av garasje.
 - G/bnr. 203/490 (Bekkeløkka 17) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/493 (Bekkeløkka 15) for vedlikehold av garasje.
 - G/bnr. 203/485 (Bekkeløkka 22) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/503 (Bekkeløkka 24) for vedlikehold av bolig.
 - G/bnr. 203/502 (Bekkeløkka 26) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/501 (Bekkeløkka 28) for vedlikehold av bolig samt rett til uhindret å benytte nødvendig del av g/bnr. 203/503 (Bekkeløkka 24) for vedlikehold av garasje.
- G/bnr. 203/497 (Bekkeløkka 1) har rett og plikt til drifts- og vedlikehold av privat ledningsanlegg (vann, avløp, overvann) fram til kobling på felles privat ledning på g/bnr. 203/496 (Bekkeløkka 3). Tilsvarende har g/bnr. 203/494 (Bekkeløkka 3) drifts- og vedlikeholdspunkt for privat ledningsanlegg fram til kobling på felles privat ledning med Bekkeløkka 1. Bekkeløkka 1 og 3 har fra dette punkt felles drifts- og vedlikeholdspunkt for felles privat ledningsanlegg (merket rødt på situasjonsplan på side 2) fram til tilkobling på kommunalt ledningsnett.
 - G/bnr. 203/495 (Bekkeløkka 2) har rett og plikt til drifts- og vedlikehold av privat ledningsanlegg (vann, avløp, overvann) fram til kobling på felles privat ledning på g/bnr. 203/494 (Bekkeløkka 4). Tilsvarende har g/bnr. 203/494 (Bekkeløkka 4) drifts- og vedlikeholdspunkt for privat ledningsanlegg fram til kobling på felles privat ledning med Bekkeløkka 2. Bekkeløkka 2 og 4 har fra dette punkt felles drifts- og vedlikeholdspunkt for felles privat ledningsanlegg (merket blått på situasjonsplan på side 2) fram til tilkobling på kommunalt ledningsnett.
 - G/bnr. 203/501 (Bekkeløkka 28) har rett og plikt til drifts- og vedlikehold av privat ledningsanlegg (vann, avløp, overvann) fram til kobling på felles privat ledning på g/bnr. 203/502 (Bekkeløkka 26). Tilsvarende har g/bnr. 203/502 (Bekkeløkka 26) drifts- og vedlikeholdspunkt for privat ledningsanlegg fram til kobling på felles privat ledning med Bekkeløkka 28. Bekkeløkka 28 og 26 har fra dette punkt felles drifts- og vedlikeholdspunkt for felles privat ledningsanlegg (merket grønt på situasjonsplan på side 2) fram til tilkobling på kommunalt ledningsnett.

P.140224 – 09.06.2017 Side 1 av 2

Vedlegg M

3. For alle beboere i Bekkeløkka er det pliktig medlemskap i beboerforening for området. Alle har bruksrett og drifts- og vedlikeholdspunkt for 2 felles lekearealer på g/bnr. 203/464 merket «LEK» og «VOLL» på situasjonsplanen på side 2. Beboerforeningen vil bli opprettet innen ferdigstillelse av Bekkeløkka del 2.

Ovenstående tinglyses som heftelser på g/bnr. 203/492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, i Tønsberg kommune.
498, 500, 501, 502, 503.

JM Norge AS, 07.11.2017
Org.nr. 829 350 122

Martin Johan Asp
Adm. dir.

Kristin Folge
Styremedlem

P.140224 – 09.06.2017

A 45 24 - Nord
1 : 100

A 45 24 - Sør
1 : 100

A 45 24 - Vest
1 : 100

A 45 24 - Øst
1 : 100

3 A_20_26 (Ra)

3 A_20_26 (Ra)

3 A_20_26 (Ra)

3 A_20_26 (Ra)

0 5 6 D 2 / 241526
203/503/0/0 2017 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

MALESTOKK	PROSJEKTR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	140224	A_45_24 (Ra)	

Bekkeløkka 24
Fasader

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSPLAN

PROSJEKT **Bekkeløkka - Pål**

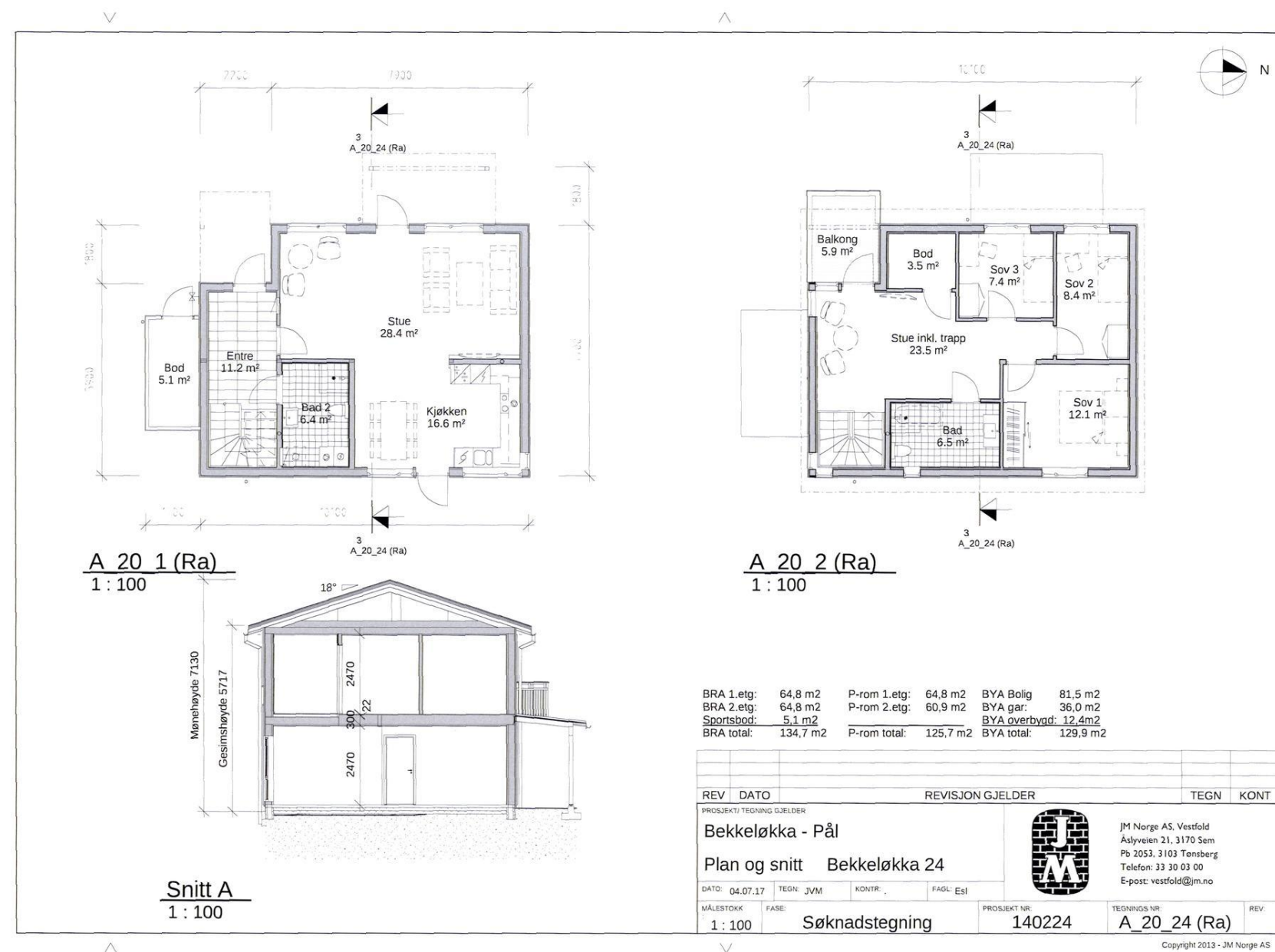
JM Norge AS, Vestfold
Åslyveien 21, 3170 Sem
Pb 2053, 3103 Tønsberg
Telefon: 33 30 01 00
E-post: vestfold@jm.no

FASE **Søknadstegning**

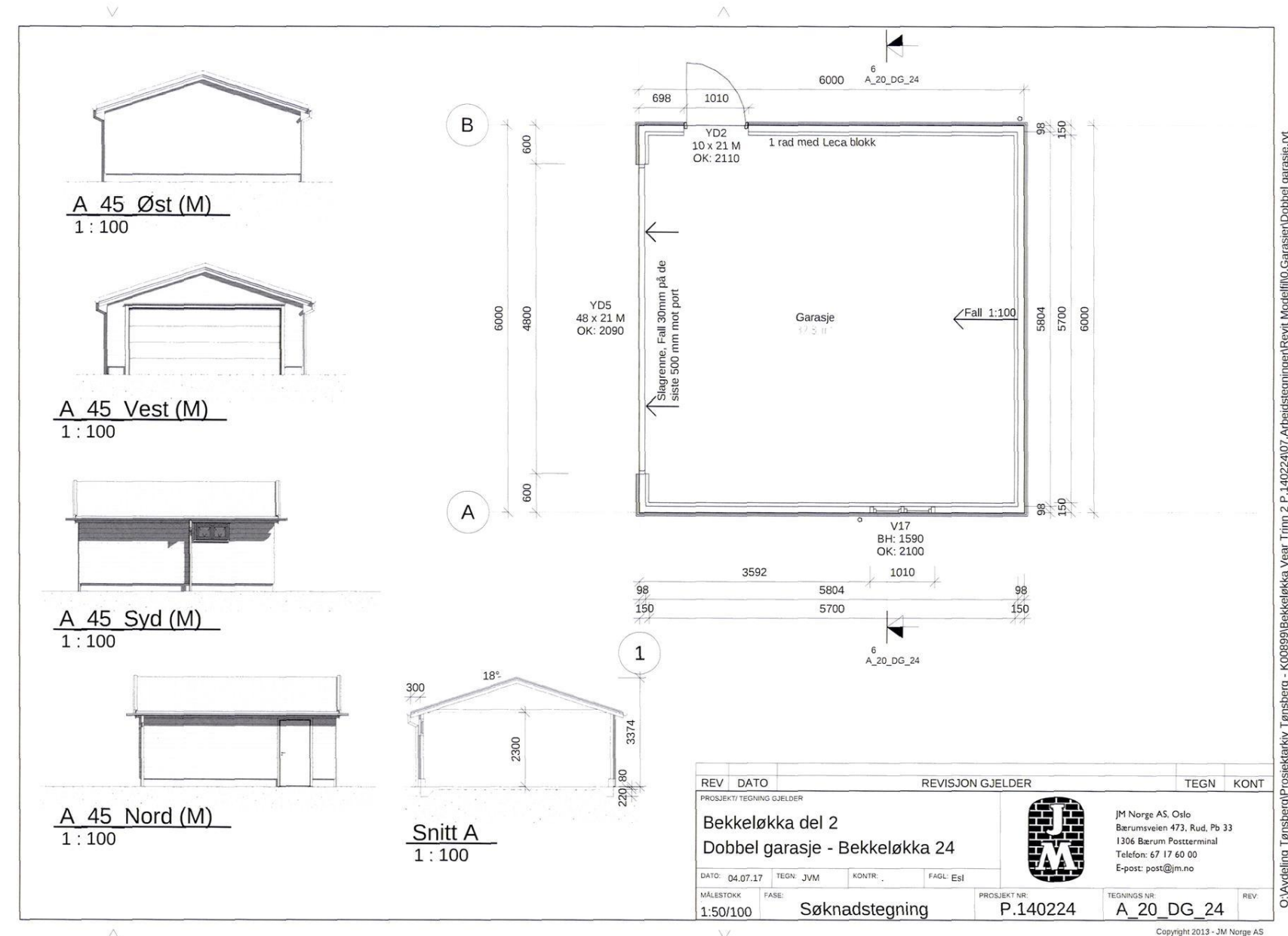
DATE	TEGN	KONT	FAGL
04.07.17	JVM		Est

MALESTOKK	PROSJEKTR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	140224	A_45_24 (Ra)	

Copyright 2013 - JM Norge AS



O:\Avdeling Tønsberg\Prosjektarkiv Bekkeløkka Vear Trinn 2 P.140224\07_Arbeidsstegning\Revit_Model\fil\A_20_24_1.rvt



O:\Avdeling Tønsberg\Prosjektarkiv Bekkeløkka Vear Trinn 2 P.140224\07_Arbeidsstegning\Revit_Model\fil\0_Garasjen\Dobbel garasje.rvt



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

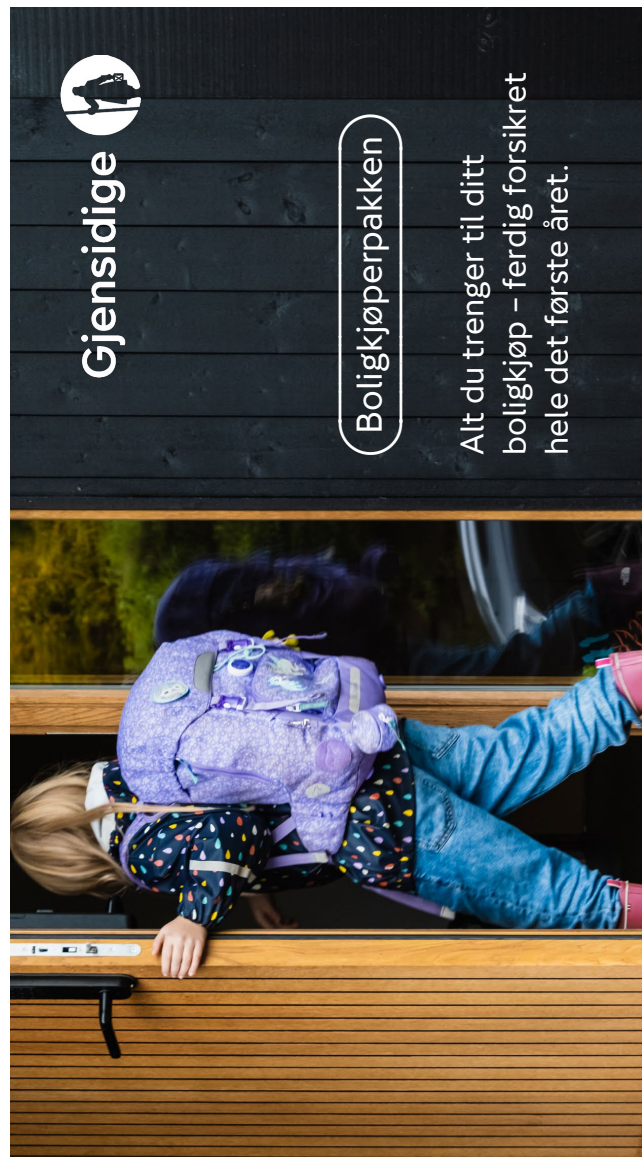
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings-sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

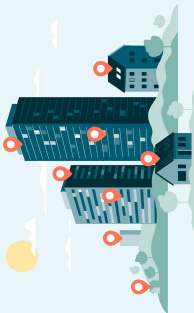
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. 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, budgiver 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:

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



for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmeilig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260056

Adresse: Bekkeløkka 24, 3173 VEAR

Betegnelse: GNR 203, BNR 503 AKSJENR: 916959478 i STOKKE kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no