

Mistelteinen 34

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Mistelteinen 34

38

Beliggenhet

46

Eiendommen

55

Tekniske dokumenter

Mistelteinen 34

Prisantydning	5 490 000
Omkostninger	158 240
Totalpris	5 648 240
Bruksareal	121,0 m ²
BRA-I	102,0 m ²
BRA-E	19,0 m ²
TBA	31,0
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	323 m ²
Byggeår	1994

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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





Velkommen til

Mistelteinen 34

Velkommen til denne helt nydelige eiendommen i Mistelteinen på Ringshaug! Her bor du med svært kort og trygg gangavstand til skole og barnehage, samt turområder og lekeplasser i området.

Boligen er i løpet av det siste året pent pusset opp i de fleste rom; her vil du garantert trives!

Kort fortalt:

- Nye vinduer og skyvedør i 2025
- Utført piperehab. i 2025 samt ny peisovn
- Nyere varmepumpe
- Alle overflater er pusset opp i 2025, samt nye herdede tregulv (Bjelin) i alle rom
- Pusset opp bad og vaskerom i 1.etg i 2025, samt pusset opp kjøkkenet
- Svært lekkert og innbydende innredet!
- Ny levegg
- Elbil lader
- Garasje og sportsbod
- Lettstelt hagetomt - perfekt for lek og moro!
- Her kan du flytte rett inn!
- m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!











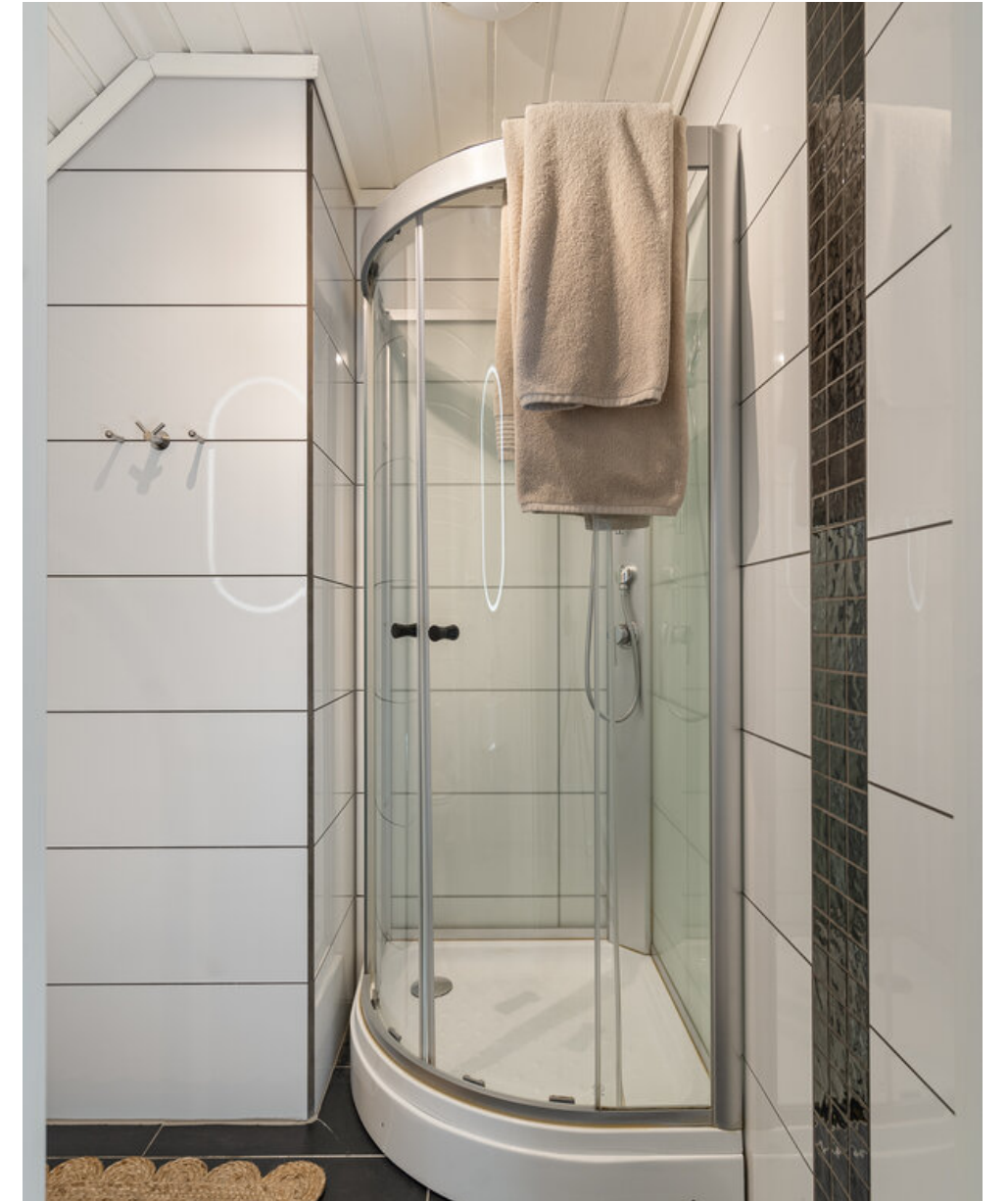




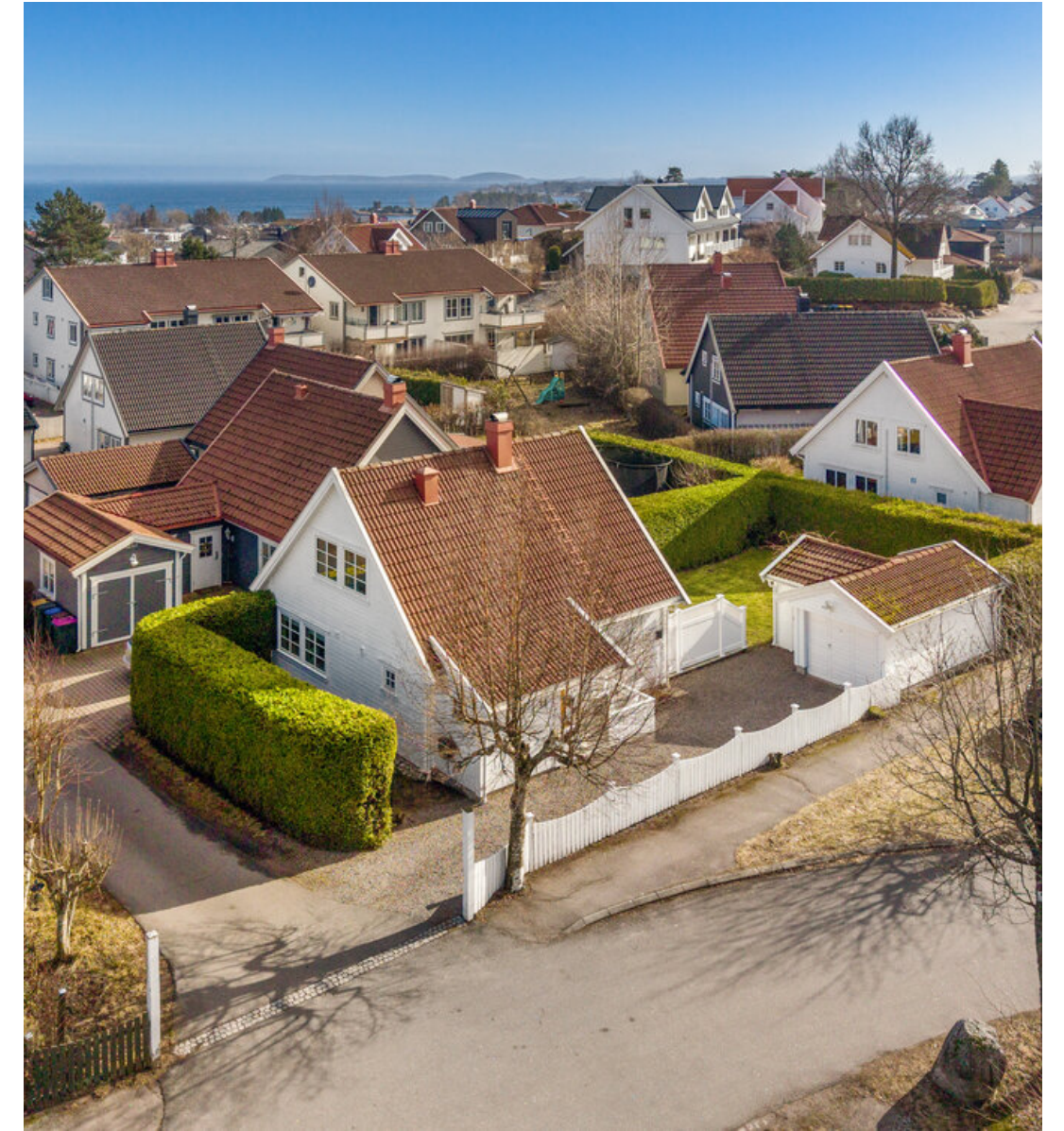


















Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde i Mistelteinen på attraktive Ringshaug.

Ideell beliggenhet for barnefamilier med kun få minutters gange til barneskole som ligger rett bort i veien (trygg skolevei) og til Ringshaugstranda - ca. 10 minutters gange unna. Ringshaugstranda er Vestfolds kanskje fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater med mer. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. I tillegg er det kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane, og til Slagenhallen for innendørs idrett. Det er kort vei til Tolvsrødsenteret med bla. apotek, lege, bokhandel, klesforretning og hyggelig kafé. Gode bussforbindelser til/fra Tønsberg sentrum. Det er ca. 4 km til Tønsberg sentrum.

Velkommen til et hyggelig boligstrøk!

Mistelteinen 34

Nabolaget Ringshaug vest - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚏 Mistelteinen Linje 116A, N116	2 min ⚡ 0.2 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	13 min ⚡ 5.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⚡

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Presteroød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	6 min ⚡ 2.8 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	4 min ⚡ 0.4 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min ⚡ 6 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min ⚡ 6.8 km

Ladepunkt for el-bil

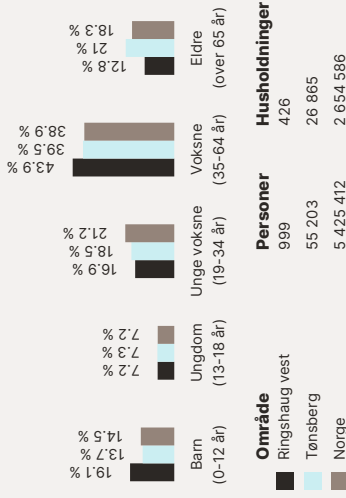
🚗 Ringshaug	14 min ⚡
-------------	----------

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

🏠 Nabolskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ringshaug barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min ⚡ 1 km
Ilebrekke barnehage (1-5 år) 69 barn	17 min ⚡ 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke	19 min ⚡
Coop Extra Tolvsrød PostNord	20 min ⚡ 1.8 km



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 95/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

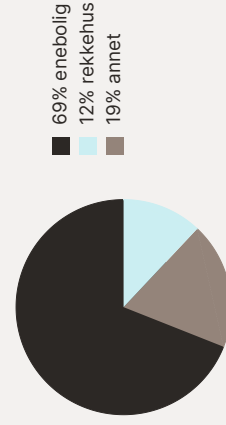


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

🏟 Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min ⚡ 0.4 km
🏟 Ringshaug Ungdomsskole - fotbal... Ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
🏟 Level treningssenter	6 min ⚡
🏟 Pro Gym Vallø	7 min ⚡

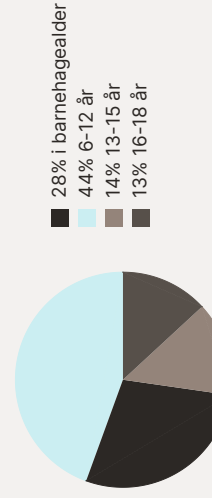
Boligmasse



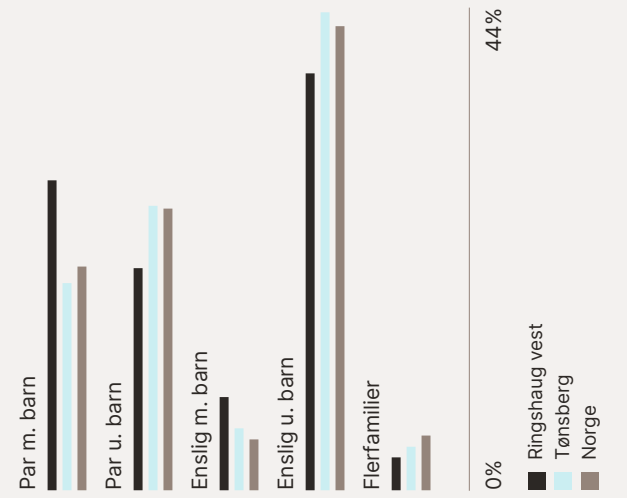
Varer/Tjenester

📦 Tolvsrød Senter	20 min ⚡
📦 Boots apotek Tolvsrød	21 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

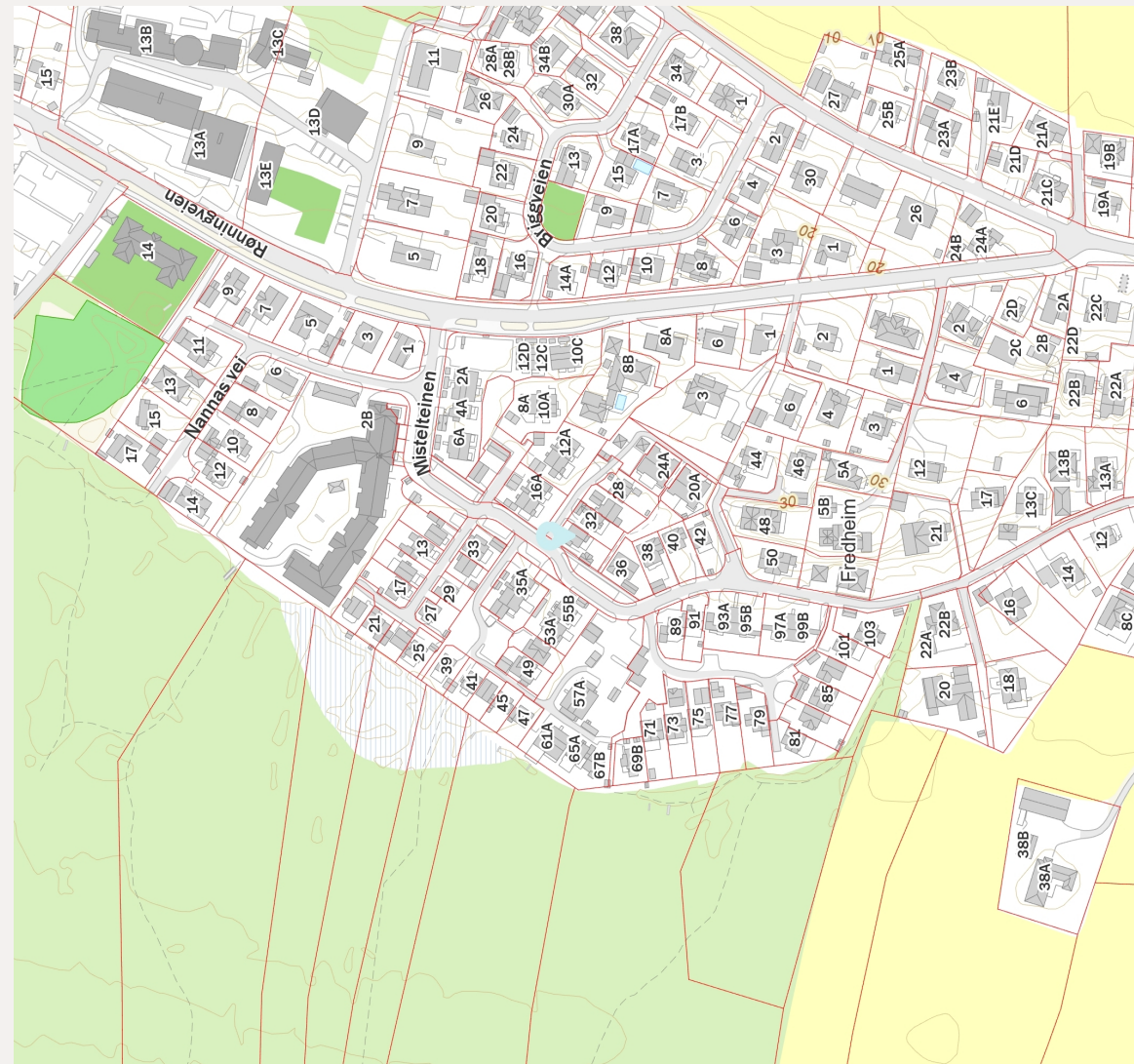


Sivilstand

Sivilstand	Ringshaug vest	Tønsberg	Norge
Gift	31%	33%	33%
Ikke gift	54%	54%	54%
Separert	12%	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	3%	4%



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



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





Innhold

Enebolig inneholder:

1. etasje: Entré/gang, kjøkken med innredning og åpen løsning mot stua, stue med utgang til terrasse/hage, delikat bad med servantinnredning, wc og badekar, samt vaskerom med teknisk opplegg.
2. etasje: Soveromsgang med kott i enden, flislagt bad med dusjkabinett, servantinnredning og wc, samt 3 soverom.

Garasje med sportsbod.

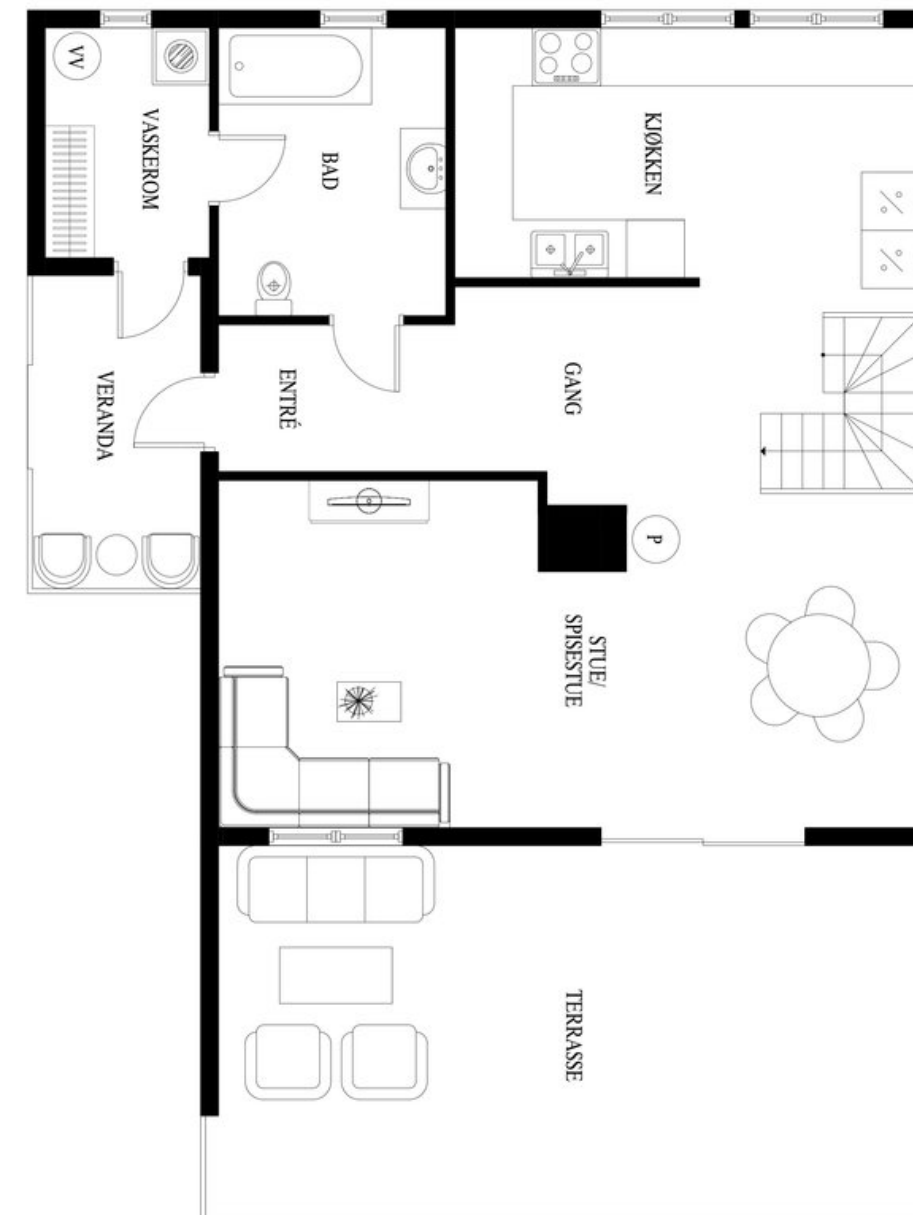
BRA 121,0 m²

BRA-I 102,0 m²

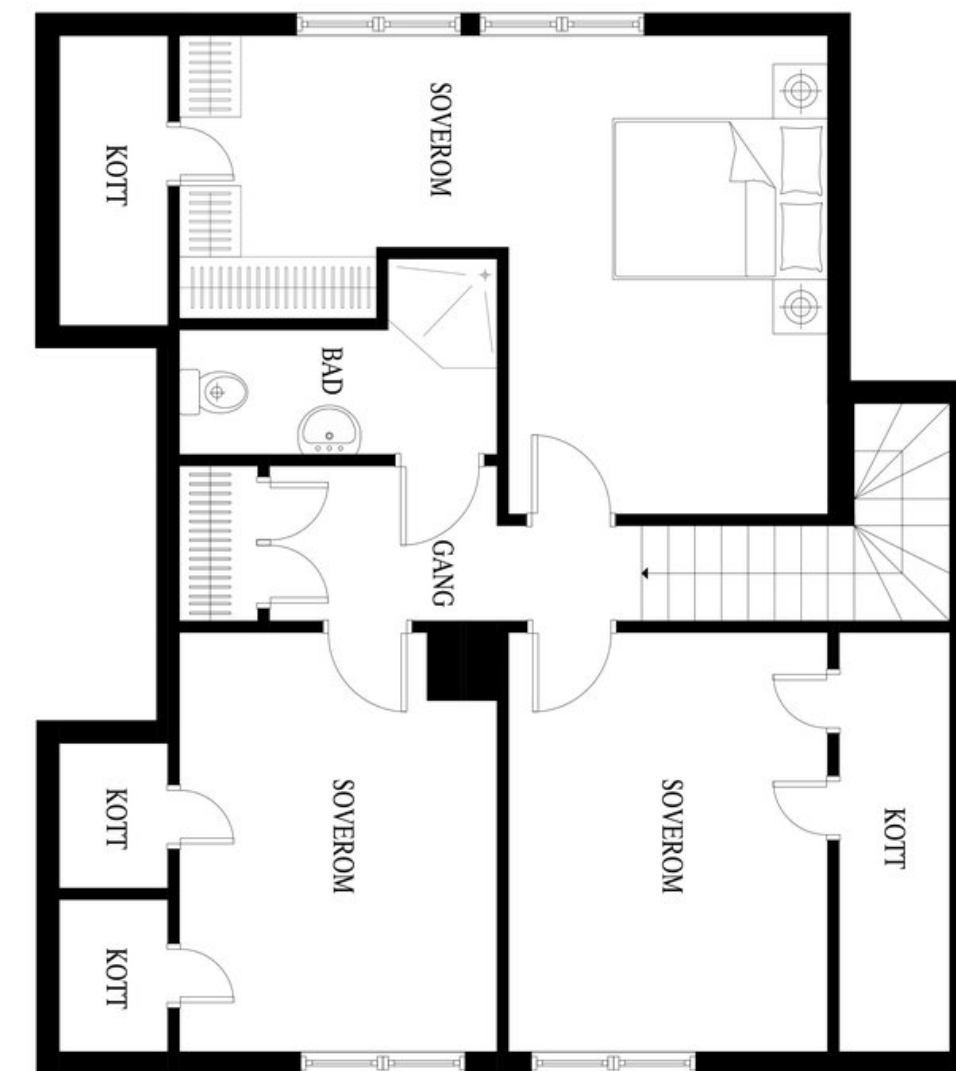
BRA-E 19,0 m²

TBA 31,0 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: 121,0 m²

- BRA-i: 102,0 m²
- BRA-e: 19,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 31,0 m²

Enebolig
BRA: 102 m².

1. etasje:

BRA-i: 63 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, kjøkken, stue, bad og vaskerom. TBA: 31 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:

BRA-i: 39 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bad og 3 soverom.

Garasje

1. etasje:

BRA: 19 m².

BRA-e: 19 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje og bod.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 09.03.2026. Arealene er beregnet og rom er definert

etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Adkomst

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

Parkering

Garasje med bod.

Det er installert el-billader på husveggen mellom ytterdør og garasje.

Fine parkeringsforhold både innvendig i garasje samt utvendig i gruset innkjørsel.

Byggemåte

Enebolig fra 1994 som går over to etasjer. Det medfølger også en frittstående garasje på eiendommen. Følgende oppussing er foretatt i 2025:

- Nye 3-lags vinduer (9 stk.).
- Ny terrasseskyvedør med 3-lags glass.
- Bad (1. etasje) og vaskerom er pusset opp med "flis på flis".
- Rehabiliterert pipen og montert nytt ildsted.
- Generell overflateoppussing med bl. annet nye gulv i alle rom. Div. el-arbeider i forbindelse med innvendig oppussing.

I rapporten fremkommer det enkelte avvik som stort sett relateres til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer i tre med 3-lags glass fra 2025 og to med 2-lags glass fra byggeår.

Innvendig

På gulv er det fliser og Bjelin «herdet tregulv». Veggene har malte plater. Himlinger har malte plater og panel.

Våtrom

Bad 2. etasje: Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er panel i himling og fliser på vegg. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

Bad 1. etasje: Badet har innredning med 2 servanter, toalett og badekar. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

Vaskerom: Rommet har opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv som er tilnærmet flatt. Det er malte plater på vegger og i himling. Rommet har naturlig ventilering.

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringssskap er plassert i hall. Synlige

vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i hjørneskap på kjøkken. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

Garasje
Byggeår 1994. Normal standard på bygget ut ifra alder. Bygningen har behov for enkelte vedlikeholdstiltak. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 12 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membran ikke kan konstateres ved inspeksjon av sluk. Det betyr ikke nødvendigvis at badet mangler membran, men kan indikere ufagmessig utførelse rundt sluk (klemring/slukmansjett). Badet har imidlertid gulv av betong på grunn, og sett i sammenheng med utførte fuktsøk og målinger, ser det ikke ut til å ha oppstått skader på grunn av dette. Eventuell membran er over 30 år gammel og har dermed passert sin forventede levetid. Gjeldende standard for tilstandsanalyse angir tilstandsgrad der membran har passert sin levetid.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Membran ikke kan konstateres ved inspeksjon av sluk. Det betyr ikke nødvendigvis at rommet mangler membran, men kan indikere ufagmessig utførelse rundt sluk (klemring/slukmansjett). Badet har imidlertid gulv av betong på grunn, og sett i sammenheng med utførte fuktsøk og målinger, ser det ikke ut til å ha oppstått skader pga. dette. Eventuell membran er over 30 år

gammel og har dermed passert sin forventede levetid. Gjeldende standard for tilstandsanalyse angir tilstandsgrad 3 der membran har passert sin levetid. Bruken som vaskerom tilsier at det ikke er regelmessig vannsøl på gulvet, og dermed liten risiko for skader. Det må allikevel settes tilstandsgrad 3 fordi vaskerom er definert som våtrom.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 14 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking; mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Dører og vinduer fra byggeår; ytterdør og 2 stk vinduer - bad og vaskerom - er fra byggeåret
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon.

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet:

Innvendig trapp mangler rekkverk i nederste del av trappeløpet. Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

- I 2025 er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom av faglært ved DGS bygg AS. Lagt flis på flis.
- I 2025 er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade av faglært ved Vedvik byggservice AS. Skiftet 9 vinduer til 3 lags glass. Skiftet dobbel skyvedør ut mot veranda.
- I 2025 er det utført arbeid på det elektriske anlegget av faglært ved Nøtterøy elektriske AS. Montert lysskinne i tak, montert taklamper, montert spotter, skiftet utelamper, skiftet lysspeil på begge bad og lagt opp flere stikk-kontakter.
- I 2025 er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg av faglært ved CMC varme. Service på varmepumpe februar 2025.
- Omfattende piperehabilitering. Montert ny vedovn.
- Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
- Skiftet ut 9 vinduer til 3-lags glass, foret og listet vinduer. Vindu på vaskerom og badet nede er ikke skiftet ut da dette ikke var nødvendig.
- Ny dobbel skyvedør ut mot veranda.
- Byttet gulv (Larvik Bjelin 3.0 XL, herdet tregulv) i hele boligen og lagt nye gulvlist.
- Gipset, sparklet, listet og malt trappeoppgang.
- Vaskerom: Sparklet og malt vegger, flislagt gulv. Ny varmtvannsbereder 2025.

- Bad nede: Flislagt gulv og vegger, ny dobbel servant og nytt speil. Nytt toalett. Malt tak.
- Bad oppe: Nytt speil
- Gang nede: Flislagt gulv.
- Kjøkken: Ny benkeplate, montert ny oppvaskkum og blande batteri. Nye overskap.
- Trapp: malt trapp og byttet ut trappetepper.
- Omfattende piperehabilitering, foret pipa, satt inn ny vedovn.
- Malt alle vegger i 1. og 2. etasje.
- Malt tak 1. etasje.
- Service på varmepumpe våren 2025.
- Ny levegg i 2026 i vedlikeholdsfritt PVC.

Videre opplyser selger om følgende som ikke fungerer/feil:

- Garasjeporten lukker seg, men kan i enkelte tilfeller gå opp igjen etter at den er kjørt helt ned. Forholdet er ikke utbedret pr. i dag.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 13.03.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 323,10 kvm.

Meget pent opparbeidet hagetomt med gruslagt innkjørsel og hvitmalt stakittgjerde. Tilnærmet flat hagetomt med gressplen og hekk mot naboer. Blomsterbed med rosebusker, drueplante m.m.

Matrikkel og tomteareal for realsameie:

- Gnr. 90 bnr. 173 – areal 380, 50 kvm.
- Gnr. 90 bnr. 174 – areal 267 kvm.
- Gnr. 90 Bnr. 175 – areal 260,10 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 15.09.1994 er vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunen opplyser piperehabilitering godkjent 24.02.2026, men at ferdigattest ikke er utstedt.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det bemerkes at tilbygg (vaskerom i dag) er inntegnet på motsatt side av inngangsdøren og denne er byggemeldt som bod. Inntegnet soverom i 1. etasje er i dag i bruk som stue. Tegning viser ikke dagens utvidelse av terrasse mot hage. Da megler ikke har mottatt dokumentasjon på forannevnte innredning av vaskerom eller utvidelse av terrasse mot hage, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk av vaskerom er byggesøkt eller innmeldt, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt/innmeldt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Godkjente tegninger 1994 er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med ildsted (rehabilitert pipeløp og ny peisovn), varmekabler i gulv på bad 1. og 2. etasje, varmekabler i gang, stue og kjøkken, samt varmepumpe (2022). Utført service på varmepumpe i 2025. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var 10 500 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.

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 09.09.2025:

- Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås. Dette forholdet er utbedret, iflg selger.

Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven. Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen at

siste feiebesøk ble utført 09.09.2025.

Takstmann opplyser selger har sørget for rehabilitering av pipen og montert nytt ildsted.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 490 000,-

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

137 250,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 648 240,- 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. 19 711,- for 2026.

Dekker vann, avløp, tilsyn og feiing samt renovasjon. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor bredbånd utgjør kr. 749,- pr. mnd.
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet brøyting av privat vei. Selger opplyser det finnes en frivillig brøyteordning på privat vei.
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet pliktig

årsmedlemskap i velforening Velforeningen Basbergørønningen syd , kostnader for vedlikehold for for felles private veier, parkeringsplasser, lekeplasser, friområder og ledningsanlegg, samt pliktig andelsmessig årlig avgift for vedlikehold, service og administrasjon av fellesantenneanlegget for radio og TV. Jf. Erklæring/avtale tinglyst 23.09.1994 med dagboknr. 12158 som er vedlagt i salgsoppgaven.

- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet vedlikehold av felles ledningsanlegg fra egen bolig fra til tilknytningspunkt for felles ledningsanlegg for gnr. 90 bnr. 156 - 165, samt for vedlikehold av felles ledningsanlegg fra til tilknytningspunkt for kommunalt ledningsanlegg. Jf. Erklæring/avtale tinglyst 23.09.1994 med dagboknr. 12158 som er vedlagt i salgsoppgaven.

- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet vedlikehold av veianlegg/fellesarealer på felt D3, gnr. 90 bnr. 156 - 165. Jf. Erklæring/avtale tinglyst 23.09.1994 med dagboknr. 12158 som er vedlagt i salgsoppgaven.

- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet vedlikehold beplantning i et belte på 2 meter langs grense mellom gnr. 90 bnr. 95 og 95, og at atkomstvei for felt D3. Jf. Erklæring/avtale tinglyst 19.06.1996 med dagboknr. 7328 som er vedlagt i salgsoppgaven.

- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet vedlikeholdsplikt for bod/søppelsortering på gnr. 90 bnr. 181, og for drifts- og vedlikeholdsplikt for fortauer og beplantning langs Mistelteinen. Jf. Bestemmelse ifølge skjøte tinglyst 17.08.1998 med dagboknr. 9704 som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet vegrett,

bruksrett og vedlikehold på eiendommene gnr. 90 bnr. 181 og 133 som er fellesareal. Jf. Erklæring/avtale tinglyst 13.06.2000 med dagboknr. 7068. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

- Alarm og evt. bygning-/innboforsikring kommer i tillegg.

- For strømkostnader, se oppvarming/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. 1 013 585,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 054 341,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Dnb Forsikring AS.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med plannavn Basbergørønningen syd, vedtatt 31.10.1990, planID 56005. I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man 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

Vei

Eiendommen er tilknyttet adkomst fra offentlig vei over privat vei.

Selger opplyser at det finnes en frivillig brøyteordning,

men at pr. i dag deltar ikke selger denne avtalen - derfor betales ingen årlige kostnader til brøyting. Snørydding utenfor egen innkjørsel utføres av selger selv. Ny eier/kjøper kan velge å delta i brøyteordningen dersom ønskelig.

Vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Det er private og felles stikkledninger/anlegg. Jf. Erklæring/avtale tinglyst 23.09.1994 med dagboknr. 12158 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser på gnr. 90 bnr. 161 (boligeiendommen) som følger eiendommen ved salg:

- Erklæring/avtale, tinglyst 23.09.1994, dagboknr. 12158, gjelder: Pliktig medlemskap i velforening m.v. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelser om fellesantennelag samt veianlegg/fellesareal. Med flere bestemmelser. Plikt å betale innmeldingsgebyr og årlig medlemsavgift til Velforeningen Basbergørønningen syd samt dekke sin rettmessige andel av vedlikeholdskostnader for felles private veier, parkeringsplasser, lekeplasser, friområder og ledningsanlegg. Rett til å være tilknyttet fellesantenneanlegget for radio og TV. Plikt til å betale andelsmessig årlig avgift for vedlikehold, service og administrasjon av anlegget. Solidarisk ansvarlig for vedlikehold av felles ledningsanlegg fra

egen bolig fra til tilknytningspunkt for felles ledningsanlegg for gnr. 90 bnr. 156 - 165. Solidarisk ansvarlig sammen med hjemmelshavere til gnr. 90 bnr. 156 - 165 for vedlikehold av felles ledningsanlegg fra til tilknytningspunkt for kommunalt ledningsanlegg. Solidarisk ansvarlig for vedlikehold av veianlegg/fellesarealer på felt D3, gnr. 90 bnr. 156 - 165. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

- Det er registrert følgende servitutter/heftelser på gnr. 90 bnr. 173, 174 og 175 (realsameie) som følger ved salg:

- Erklæring/avtale, tinglyst 19.06.1996, dagboknr. 7328, gjelder: Rett og plikt til å vedlikeholde beplantning i et belte på 2 meter langs grense mellom gnr. 90 bnr. 95 og 95, og at atkomstvei for felt D3. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

- Bestemmelse ifølge skjøte, tinglyst 17.08.1998, dagboknr. 9704, gjelder: Bestemmelse om vedlikeholdsplikt m.m. Gjelder denne registerenheten med flere. Vedlikeholdsplikt for bod/søppelsortering på gnr. 90 bnr. 181. Drifts- og vedlikeholdsplikt for fortauer og beplantning langs Mistelteinen. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

- Erklæring/avtale, tinglyst 13.06.2000, dagboknr. 7068, gjelder: Eiendommene gnr. 90 bnr. 181 og 133 er fellesareal. Diverse bestemmelser vedrørende vegrett, bruksrett og vedlikehold. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

- Bestemmelse om garasje/parkering, tinglyst 20.08.1996, dagboknr. 10423, gjelder:

Rettighetshaver gnr. 90 bnr. 156 snr. 1-4 og gnr. 90 bnr. 157 snr. 1-4 har rett til 1 garasje plass og 1 bodplass til hver seksjon, samt vedlikeholdsansvar for gnr. 90 bnr. 172. I tillegg har eierne av de samme eierne rett til 1 parkeringsplass hver på gnr. 90 bnr. 175. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

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.

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.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer, samt side-by-side kjøleskap. I tillegg medfølger el-billader.

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere

kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Lise Mette Vedvik.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Mistelteinen 34. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 90, bnr. 161 i Tønsberg.

Med eiendommen følger eierandel i realsameie:

- 1/16eierdel i Gnr. 90 Bnr. 173.
- 1/16eierdel i Gnr. 90 Bnr. 174.
- 1/16eierdel i Gnr. 90 Bnr. 175.

Vårt oppdragsnummer er 28260059.

Megler og meglers vederlag

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

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 11 900,- og internettannonsering kr. 19 990,-. 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 Lars Ole Wittingsrud
+47 94 81 40 53/low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato

31.03.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Mistelteinen 34, 3154 TOLVSØRD

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Mistelteinen 34	Mistelteinen 34	

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?

Desember 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden overtagelse desember 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

Deb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Vedvik, Lise Mette

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt flis på flis

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

DGS bygg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet 7 vinduer til 3 lags glass. Skiftet dobbel skyvedør ut mot veranda.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vedvik byggservice AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert lyskappe i tak Montert taklamper Montert spotter Skiftet utelamper Skiftet lysappell på begge bad Lagt opp flere stikk kontakter

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nottenøy elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Side 3

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Service på vannpumpe februar 2025

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

CMC varme

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Omfattende piperehabilitering

Montert ny vedovn

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse 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

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

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

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

Andre opplysninger

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

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



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 69770456

Egenerklæringskjema

Name: Lise Mette Vedvik
Date: 2026-03-05

Identification:  Lise Mette Vedvik

Egenerklæringskjema

Signed by:
Lise Mette Vedvik 05/03-2026 08:33:20 BankID OIDC High



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



Tilstandsrapport

Enebolig
 Mistelteinen 34, 3154 TOLVSRØD
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 90, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 Rapportdato: 13.03.2026 Oppdragsnr.: 20315-2097 Eiendomsverdi ref nr: BA5288
 Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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.



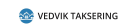
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2097 Befaringsdato: 09.03.2026 Side: 2 av 24

Mistelteinen 34, 3154 TOLVSRØD
Gnr 90 - Bnr 161
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2097 Befaringsdato: 09.03.2026 Side: 3 av 24

Mistelteinen 34, 3154 TOLVSRØD
Gnr 90 - Bnr 161
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2097 Befaringsdato: 09.03.2026 Side: 4 av 24



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1994 som går over to etasjer. Det medfølger også en frittstående garasje på eiendommen.

Følgende oppussing er foretatt i 2025:

- Nye 3-lags vinduer (9stk)
- Ny terrasseskyvedør med 3-lags glass.
- Bad (1. etg) og vaskerom er pusset opp med "flis på flis".
- Rehabilittert pipen og montert nytt ildsted.
- Generell overflateoppussing med bl. annet nye gulv i alle rom.
- Div. el-arbeider i forbindelse med innvendig oppussing.

I rapporten frmekommer det enkelte avvik som stort sett relateres til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer i tre med 3-lags glass fra 2025 og to med 2-lags glass fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det fliser og Bjelin «herdet tregulv». Veggene har malte plater. Himlinger har malte plater og panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD - 2. ETG
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er panel i himling og fliser på vegg. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

BAD - 1. ETG

Badet har har innredning med 2 ervanter, toalett og badekar. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

VASKEROM

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Rommet har flislagt gulv som er tilnærmet flatt. Det er malte plater på vegger og i himling. Rommet har naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

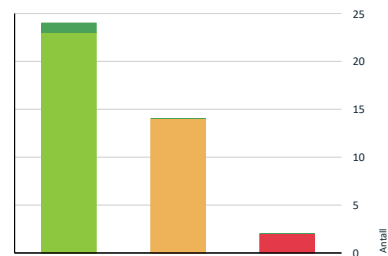
Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i hjørneskap på kjøkken. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.



Sammendrag av boligens tilstand

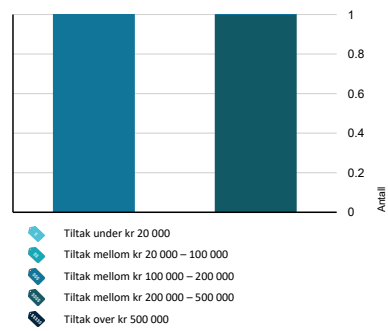
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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. Tilleggsbygg 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

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

1 Utvendig > Dører og vinduer fra byggeår [Gå til side](#)

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1994

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Taket har ikke snøfangere, noe som er et krav etter dagens byggeforskrifter. Det var imidlertid ikke et krav om snøfangere ved byggeår.

Taket har ikke snøfangere, noe som er et krav etter dagens byggeforskrifter. Det var imidlertid ikke et krav om snøfangere ved byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av liggende trepanel.

Det er påvist enkelte kleddingbord, samt sidelist på vindu med råte. Det er opplyst at disse blir skiftet før salg av boligen, og er derfor ikke satt avvik på dette.

Det er forsøkt å vurdere oppunder nederste kleddingsbord om det er etablert luften-/dreneringspalte. Det kan ikke konstateres hverken palte eller musesperre, men i dette tilfellet er det ikke mulig å vurdere uten å demontere nederste kleddingsbord.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Loftet er begrenset innsipert via luke.

TO 1 Vinduer



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen 7stk har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Egereklæring

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Terrasseskyvedør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 TO 2 Dører og vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 2-lags glass.
Ytterdør i vaskerom av tre.
Vinduer i vaskerom og bad (1. etg) av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørbånd. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes utskifting av dører og vinduer fra byggeår, men det er ikke et umiddelbart behov enda.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda ved inngangsdør på 5m2 bestående av treplattning med rekkverk i tre.
Terrasse mot hage på 26m2 bestående av treplattning og levegg mot nabo i tre. Det er opplyst at det også bli montert en levegg i PVC mot gårdsplass.

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det fliser og Bjelin «herdet tregulv».
Veggene har malte plater.
Himlinger har malte plater og panel.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betongdekke. Ved stikk kontroll er det oppdaget skjevheter på inntil 16mm i hovedsoverom, og inntil 25mm i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Tilstandsrapport

1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pusset elementpipe og lukket vedovn i stuen. Eier har sørget for rehabilitering av pipen og montert nytt ildsted.

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Nedre del av trappen av trappen mangler rekkverk og det mangler håndløper på vegg.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte dører med profilert overflate.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er iflg. tidligere salgsoppgave pusset opp i 2009.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er panel i himling og fliser på vegg.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv (ikke fall).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Gulvet har ikke fall til sluk.

- Slukrist er løs.

- Det er påvist en sprukket gulvflis

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

- Selv om badet ikke har fall, vil bruksvann ledes direkte til sluk fra dusjkabinett. Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre tiltak før badet eventuelt skal oppgraderes. Vær oppmerksom på risiko ved eventuell vannsøl på gulvet.

- Slukrist bør fastmonteres.

- Sprukket gulvflis bør skiftes.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderoms møbel har svellet bunnplate og det er riss i servant rundt avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Svelling i bunnplate tyder på fukt, men det var tørt på befaringstidspunktet. Slitasjegraden tilsier at møbelet bør vurderes skiftet.

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Gjeldende standard for tilstandsanalyse angir TG2 ved naturlig ventilering. Badet ser ut til å fungere med dagens løsning, men for å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp med "flis på flis" i 2025, men membran og sluk er beholdt fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Badet har et vindu over badekar som er definert som "våtsove". Ved stor vann-/sprutbelastning kan løsnigen gi risiko for skader. Det er imidlertid ikke registrert skader/fukt i forbindelse med denne løsningen på befaringsdagen, men vær oppmerksom ved videre bruk av badet.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 20mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om badet ikke har tilstrekkelig fall, vil bruksvann ledes direkte til sluk fra badekar. For å lukke avviket, må fallforhold utbedres.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk og ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Membran ikke kan konstateres ved inspeksjon av sluk. Det betyr ikke nødvendigvis at badet mangler membran, men kan indikere ufagmessig utførelse rundt sluk (klemring/slukmansjett). Badet har imidlertid gulv av betong på grunn, og sett i sammenheng med utførte fuksøk og målinger, ser det ikke ut til å ha oppstatt skader pga. dette.

Eventuell membran er over 30 år gammel og har dermed passert sin forventede levetid. Gjeldende standard for tilstandsanalyse angir TG3 der membran har passert sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger og gulv bør ikke utsettes for regelmessig vannsøl, da man ikke kan regne med at membran er tett. For å lukke avviket må det etableres ny membran/tettesjikt, som i praksis medfører full renovering av rommet. Kostnadsestimat gjelder full renovering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 ervanter, toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjeldende standard for tilstandsanalyse angir TG2 ved naturlig ventilering. Badet ser ut til å fungere med dagens løsning, men for å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er pusset oppe med "flis på flis" i 2025, men membran og sluk er beholdt fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater på vegger og i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv som er tilnærmet flatt (ikke tilstrekkelig fall til sluk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må fallforhold utbedres. I et vaskerom kan dette løses med membranoppkant ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk og ukjent type membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran ikke kan konstateres ved inspeksjon av sluk. Det betyr ikke nødvendigvis at rommet mangler membran, men kan indikere ufagmessig utførelse rundt sluk (klemring/slukmansjett). Badet har imidlertid gulv av betong på grunn, og sett i sammenheng med utførte fuksøk og målinger, ser det ikke ut til å ha oppstatt skader pga. dette.

Eventuell membran er over 30 år gammel og har dermed passert sin forventede levetid. Gjeldende standard for tilstandsanalyse angir TG3 der membran har passert sin levetid. Bruken som vaskerom tilsier at det ikke er regelmessig vannsøl på gulvet, og dermed liten risiko for skader. Det må allikevel settes TG3 fordi vaskerom er definert som våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres ny membran/tettesjikt, som i praksis medfører full renovering av gulvet.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjeldende standard for tilstandsanalyse angir TG2 ved naturlig ventilering. Badet ser ut til å fungere med dagens løsning, men for å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i hjørneskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en luft/luft varmpumpe i stuen.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i



Tilstandsrapport

1. 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.
Anlegget er ikke totalrehabilitert etter byggeår, men det er foretatt enkelte oppgraderinger.
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

Ekisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger div. samsvarserklæringer i boligmappa. Fordi boligen har hatt flere eiere, er det vanskelig å kartlegge alle el-arbeider med krav om samsvarserklæring. Det kan derfor ikke utelukkes at det er foretatt andre arbeider/oppgraderinger som ikke er dokumentert med samsvarserklæring selv om det er krav.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (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, branntiløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

0 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20315-2097

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 17 av 24



Tilstandsrapport

Boligen står på støpt betongplate.

0 TO 0 Terrenforhold

Beskrivelse

Eiendommen har tilnærmet flat tomt.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Innvendig trapp mangler rekkeverk i nederste del av trappeløpet.
- Innvendig trapp mangler håndløper på vegg.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Oppdragsnr.: 20315-2097

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 18 av 24



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder.

Vedlikehold

Bygningen har behov for enkelte vedlikeholdstiltak.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Oppdragsnr.: 20315-2097

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 19 av 24



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

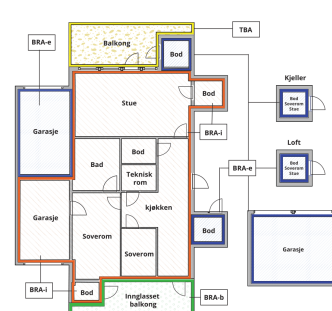
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Gulvareal (GUJ) 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.

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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 bygningsakkverdige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20315-2097

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 20 av 24

Mistelteinen 34, 3154 TOLVSRØD
Gnr 90 - Bnr 161
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	39			39	
1. etasje	63			63	31
SUM	102				31
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det bemerkes at tilbygg (vaskerom) er tegnet på motsatt side av inngangsdøren og denne er byggemeldt som bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pusset opp innvendige overflater, skiftet vinduer og enkelte kledningsbod.

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Ikke utover nevnte kommentar til tegninger.

Ja Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	102	0
Garasje	0	19

Oppdragsnr.: 20315-2097
Befaringsdato: 09.03.2026
Side: 21 av 24

Mistelteinen 34, 3154 TOLVSRØD
Gnr 90 - Bnr 161
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Lise Mette Vedvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	90	161		0	323.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mistelteinen 34

Hjemmelshaver

Vedvik Lise Mette

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2097
Befaringsdato: 09.03.2026
Side: 22 av 24

Mistelteinen 34, 3154 TOLVSRØD
Gnr 90 - Bnr 161
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningdeler 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 tjenestetyer.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har 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 befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunvarer 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/balkennivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 20315-2097
Befaringsdato: 09.03.2026
Side: 23 av 24

Mistelteinen 34, 3154 TOLVSRØD
Gnr 90 - Bnr 161
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold 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, utførende kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningdelens alder.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtkkke.vendu.no/BAS528r>

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), ekstert 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

Oppdragsnr.: 20315-2097
Befaringsdato: 09.03.2026
Side: 24 av 24



TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR
MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK

BYGGESAK/AREALPLAN
HALFDAN WILH. ALLE 1
3110 TØNSBERG
Tel. : 33348600
Fax. : 33318040

PROSJEKTFINANS A/S

POSTBOKS 2053

3103 TØNSBERG



0111X/71241
Nytt dokument

Deres ref.

Vår ref.
PSA/94/6752/0090/0161
(L45 /0090/0161)

Dato: 15.09.1994

FERDIGTTEST FOR ENEBOLIG MISTELTEINEN 34, BASBERGRØNNINGEN

Gbnr. 0090/0161 BYR-sak nr. 94/101 GAB nr. 8145865

Søknad datert: 18.02.94.

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: Enebolig

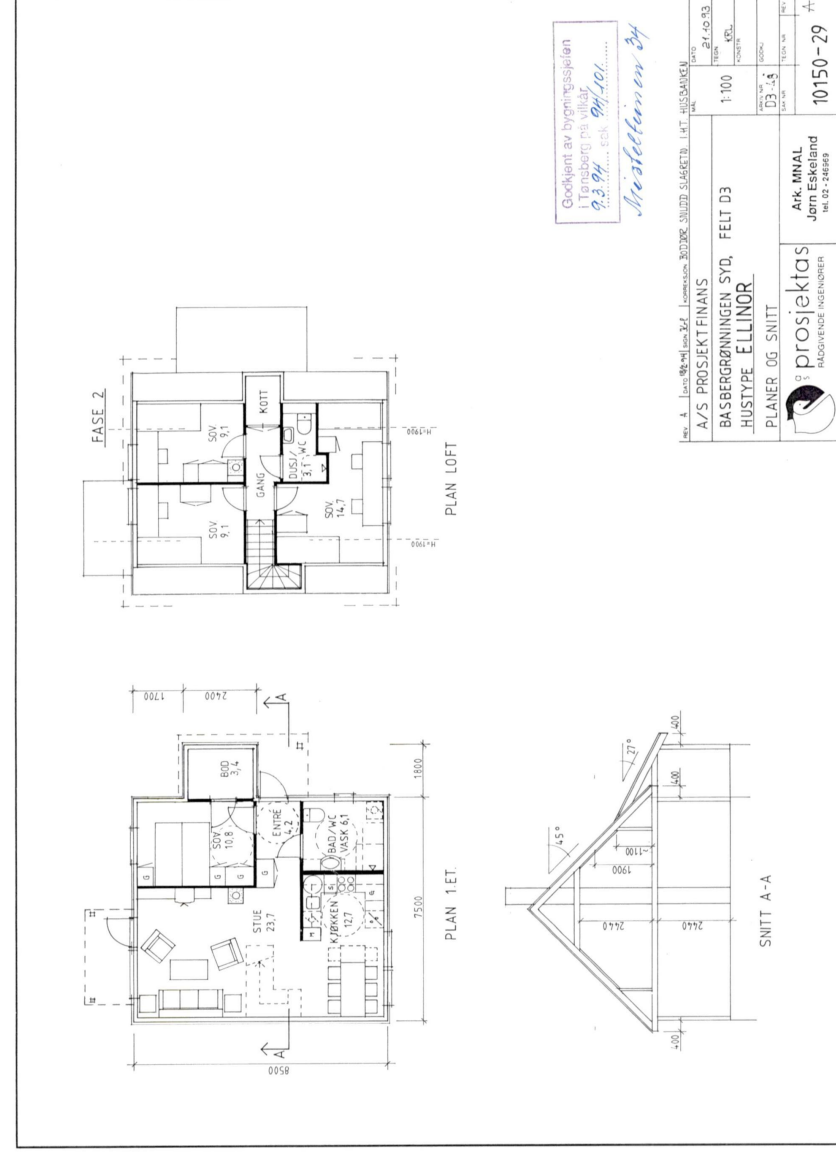
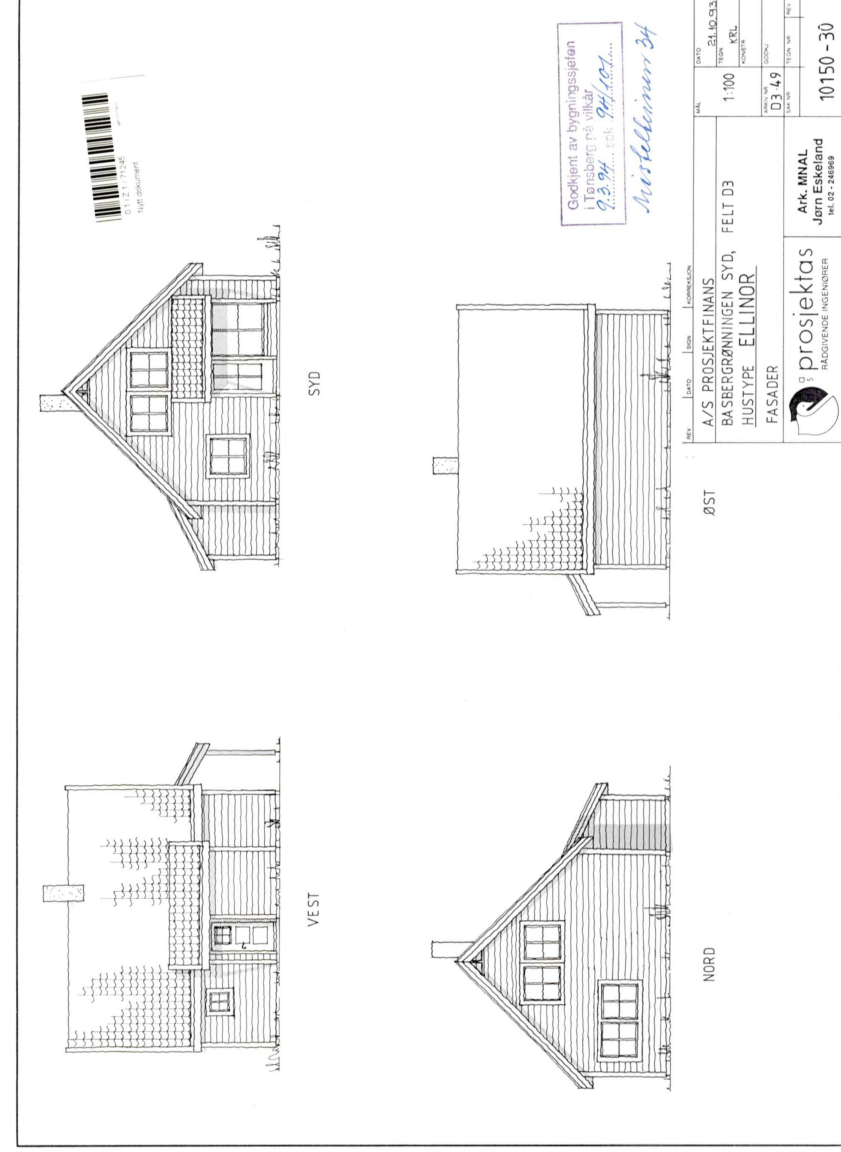
Vedtatt dato: 09.03.84.

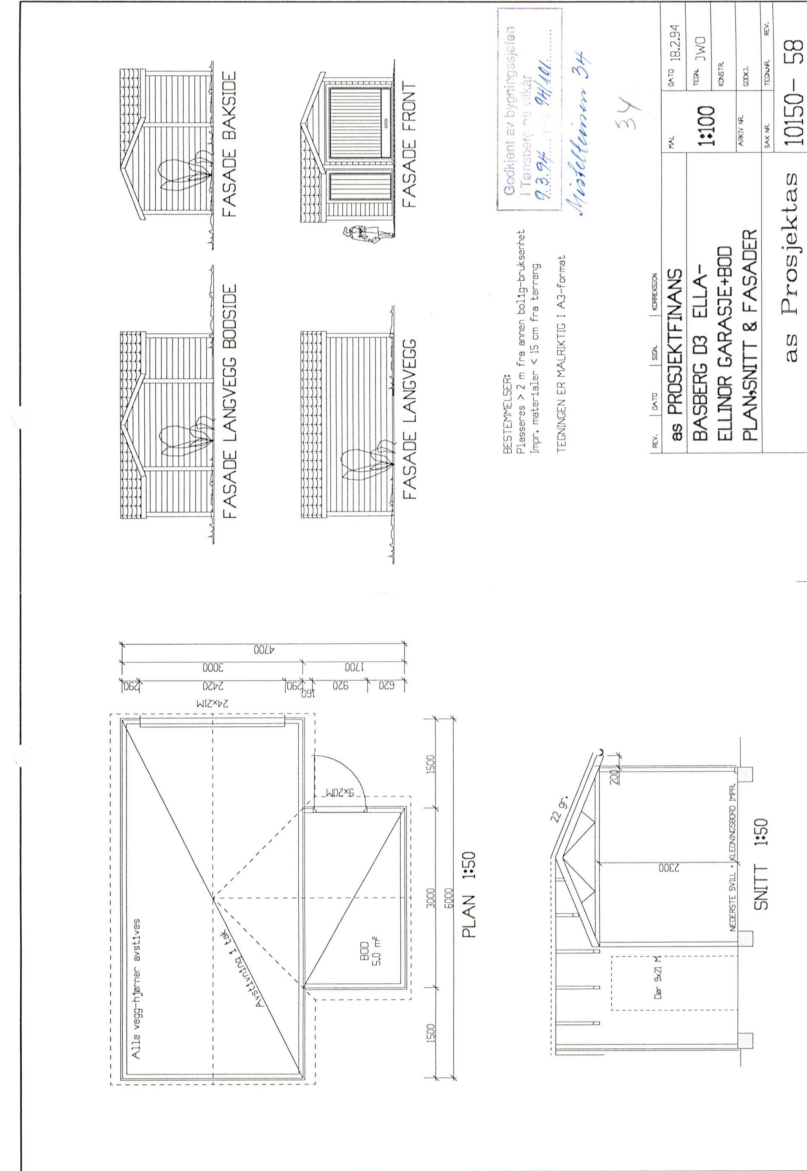
Merknader:

Dette arbeidet må være fullført innen:

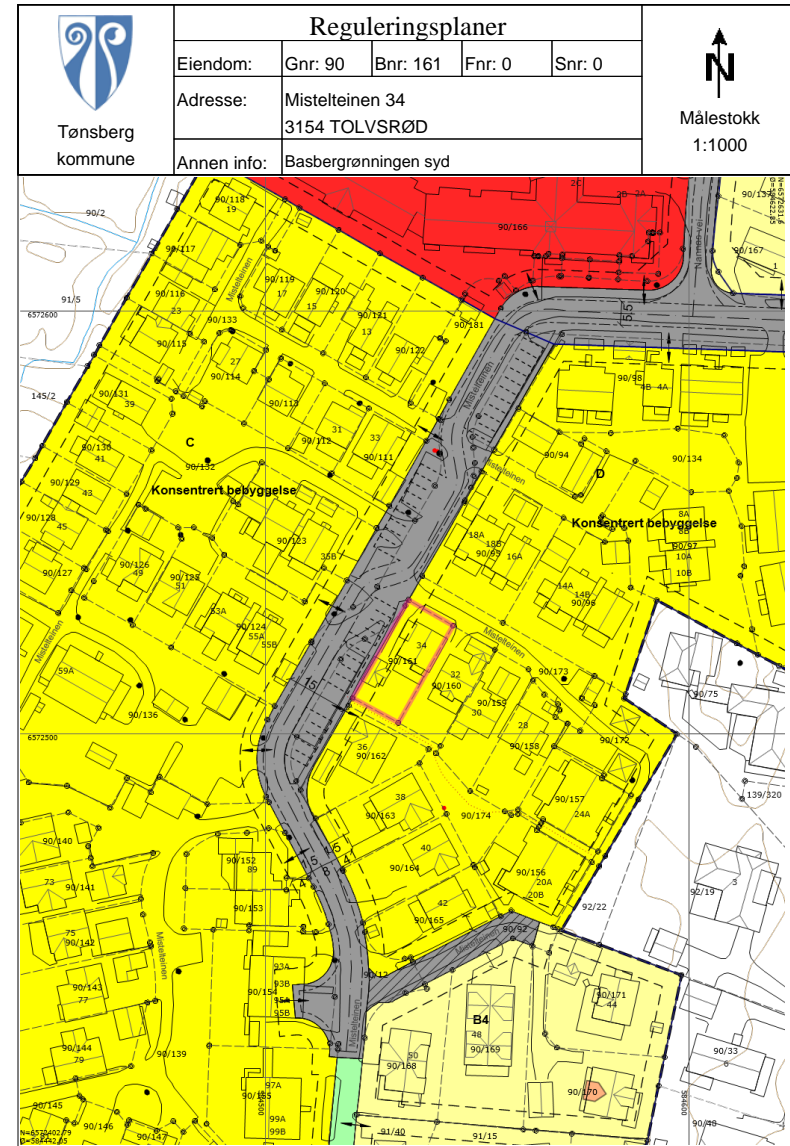
Per Engeseth
Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

Kopi sendt: Revisor
Brannsjefen
Ansvarshavende





Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Kum - annen eier
▢ Sluk	— Overvannsledning	— Spillvannsledning
— Vannledning uten Vestfold vann	— Nøyaktig eiendomsgrense	— Anslått eiendomsgrense
⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt	• Matrikelnummer.
• MatrikelnummermedSnr.	• Samferdsel	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	— Bygningsdelelinje
— Bygningslinje	— Låvebru	— Mønelinje
— Takkant	— Takoverbyggkant	— Taksprang
— Trapp innstill bygg	— Veranda	— Godkjente byggetiltak
— Annet vegareal avgrensning	— Vegdekkekant	— Sti
— Husnummer	— Husnummer med bokstav	— Kommunalveg gatenavn .
— Privatveg gatenavn .	— Kanal og grøft	— Høydekurve



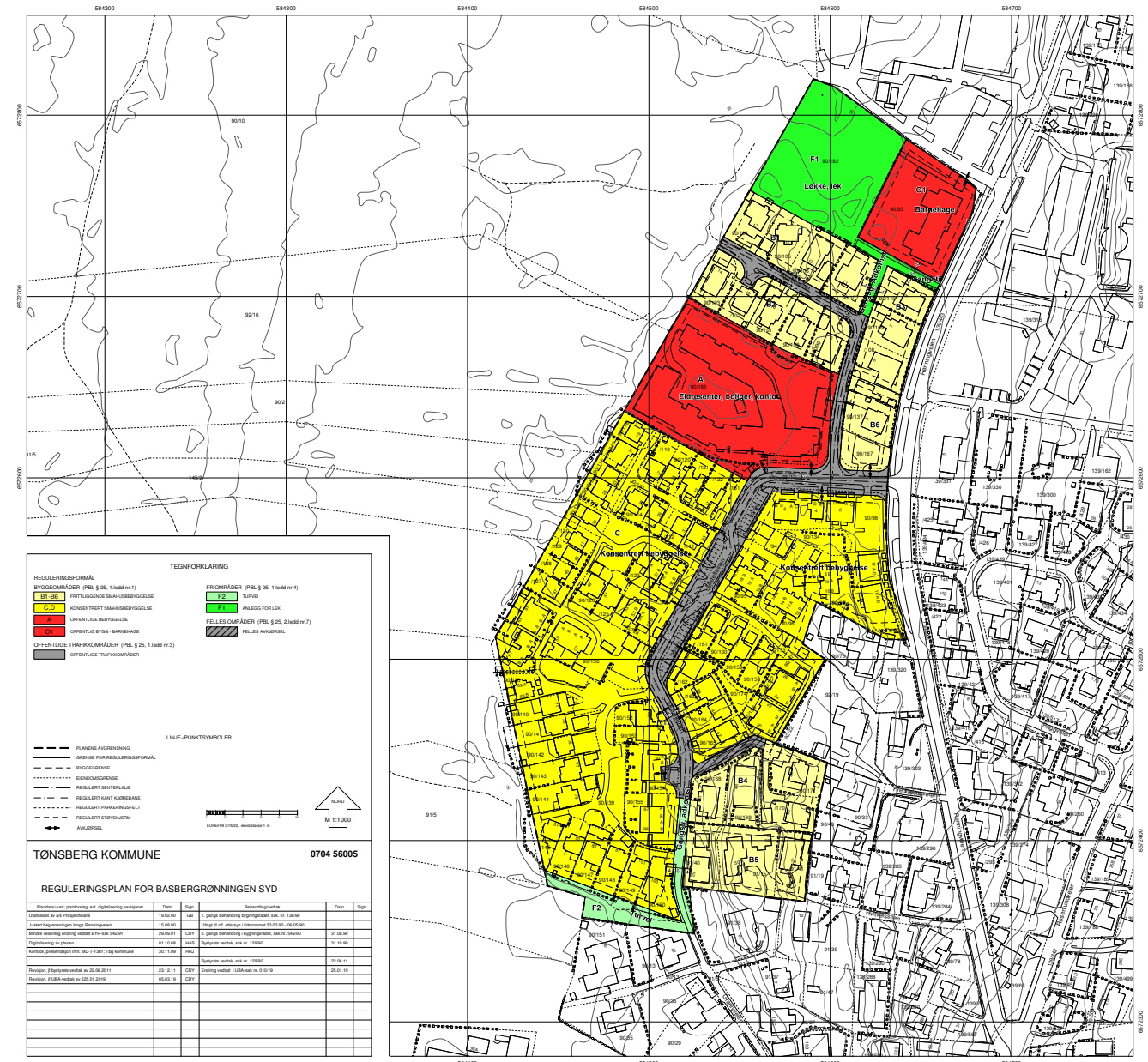
24.02.2026 18:17:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.		Samferdsel
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Låvebru
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpGrense
	RpFormålgrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt
	Måle- og avstandslinje		Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig bebyggelse		Offentlig trafikkområde		Turveg
	Felles avkjørsel		Kanal og grøft		Høydekurve

24.02.2026 18:17:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BASBERGRØNNINGEN SYD

PlanID 0704 56005

§ 1 GENERELT

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

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesområder

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- a) Før utbygging av feltene skal det utarbeides vegetasjonsplaner som viser eksisterende og fremtidig vegetasjon.
- b) Radonmålinger må foretas ved utbygging av områdene.

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

- a) Spesielle bestemmelser for de enkelte felt:

Feltene B1, 2, 3, 4 og 5 kan bebygges med frittliggende boliger med flere leiligheter med tilhørende anlegg med inntil 9 meter mønehøyde. Bebygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal garasjer medregnet.

Felt B6 kan det bebygges med eneboliger i inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg, men inntil 7,5 meter mønehøyde og 6 meter gesimshøyde. Bebygget grunnflate skal ikke overstige 30%.
(For §3 tredje ledd, Felt B6, gjelder skal beregningsmåte for %BYA gjeldende pr 25.1.2019 legges til grunn, jf UBA vedtak pr 25.1.2019, sak 010/19).

Feltene C og D kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse og bygg med flere leiligheter med tilhørende anlegg med inntil 10 meter mønehøyde. Bebygget grunnflate skal ikke overskride 30% av tomtens nettoareal, garasjeanlegg medregnet. Bebyggelsen skal gis en variert utforming.

Innenfor feltene skal 5% av arealet avsettes til småbarns lek. Lekeplassene skal opparbeides parallelt med utbyggingen og stå ferdig samtidig med ferdigstillelsen.

Grensestein innenfor felt D skal bevares.

- b) Felles bestemmelser.

Mellom garasjeport og gjerdelinje (formåls grensen) skal det i utkjøringsretningen være en avstand på minst 5 meter.

Bygningen kan plasseres i nabogrense. Vegg som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter, skal utføres som brannvegg og kan ikke ha dør eller vindu med mindre forskriftsmessig brannsikring dokumenteres på annen måte.

Før utbygging av feltene C og D skal det foreligge en situasjonsplan for den enkelte hus-/leilighetsgruppe.

Den planen skal vise:

- Tomtegrenser
- Bygningers utforming/plassering og adkomst
- Eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon
- Interne kjøreveger, gangveger, parkeringsplasser, lekearealer og andre områder for felles bruk
- Forstøttningsmur mv.
- Støyskjerm/voll langs Rønningveien

Til hver leilighet skal det avsettes areal til 2,25 biloppstillingsplasser inklusiv regulerte gjesteparkering langs hovedatkomsten.

For felt B6 skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr boenhet.

§ 4 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER – A

Innenfor områdene kan det oppføres bygg for leiligheter, eldrecenter og kontorer med tilhørende anlegg med inntil 12 meter mønehøyde.

Bebygget grunnflate skal ikke overskride 30% av tomtens nettoareal.

Bebyggelsen skal gis en oppdelt og variert utforming.

Før utbygging innenfor områdene skal det foreligge en situasjonsplan.

Den planen skal vise:

- Bygningers utforming/plassering og adkomst
- Eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon
- Interne kjøreveger, gangveger, parkeringsplasser, utearealer og andre områder for felles bruk

§ 5 OMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL – O1

I dette området kan oppføres barnehage med tilhørende anlegg med inntil 7 meter mønehøyde. Bebygget grunnflate skal ikke overskride 20% av tomtens nettoareal.

Adkomst og parkering for området forutsettes å skje sammen med Ringshaug ungdomsskole.

§ 6 OFFENTLIG VEI

Innenfor arealet skal det opparbeides kjørevei, parkering og fortau som vist på planen.

§ 7 FRIOMRÅDER – F1, F2

I friområdene kan oppføres telefonkiosker og andre mindre bygg med tilknytning til de tekniske anlegg. I forbindelse med barns lek kan det anlegges lekeapparater, byggeplasser m.v. samt oppføres mindre bygg.

I friområdet F1 skal det anlegges mindre ballfelt. Innenfor områdene skal det anlegges gangstiforbindelser som binder eksisterende/nye boligområder sammen.

Friområdene skal opparbeides parallelt med utbygging av første byggetrinn og skal stå ferdig samtidig med ferdigstillelsen.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
I møte 31.10.90, sak 129/90

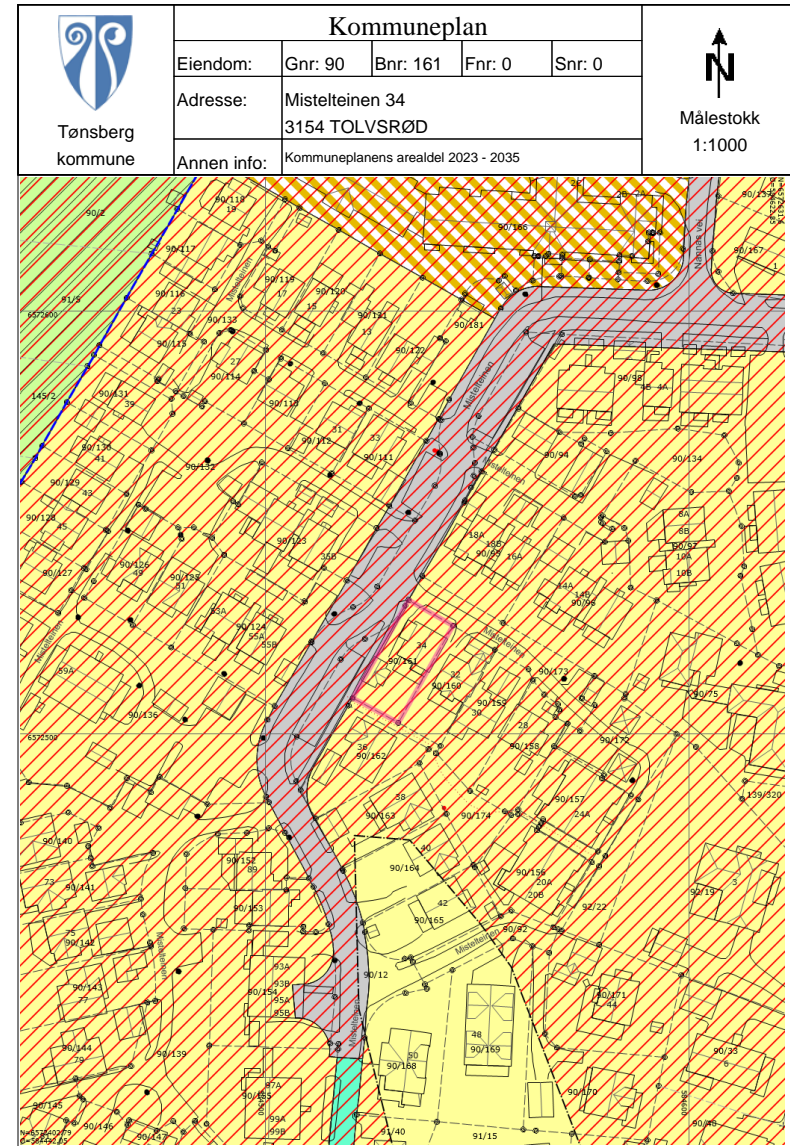
Per Engeseth
Byggesaks- og arealplansjef

Påtegning:

Enstemmig vedtatt 13.12.91, BYR-sak 66/91:

«Søknad om endring av reguleringsbestemmelsene for Basberggrønningen syd, §§ 3b og 4, hvor «bebyggelsesplan» forstås byttet med «situasjonsplan», godkjennes.

Endring vedtatt i UBA i møte 25.1.2019, sak 010/19.



24.02.2026 18:17:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

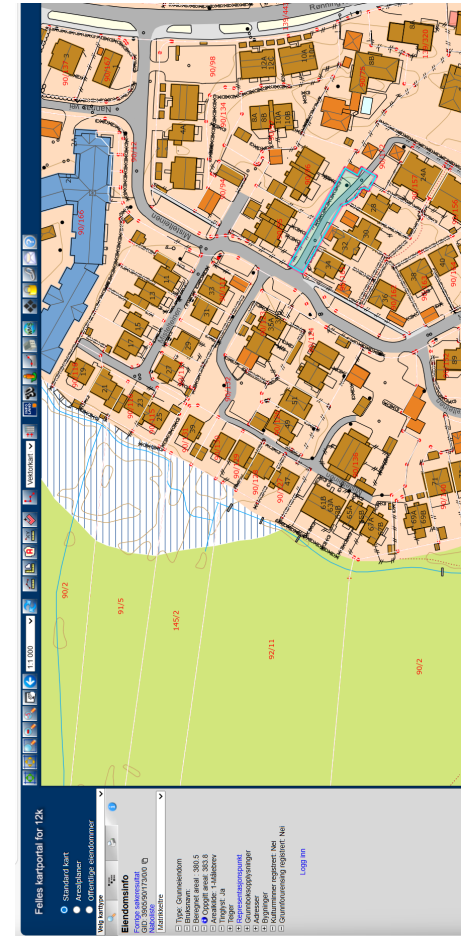
Side 1 av 2

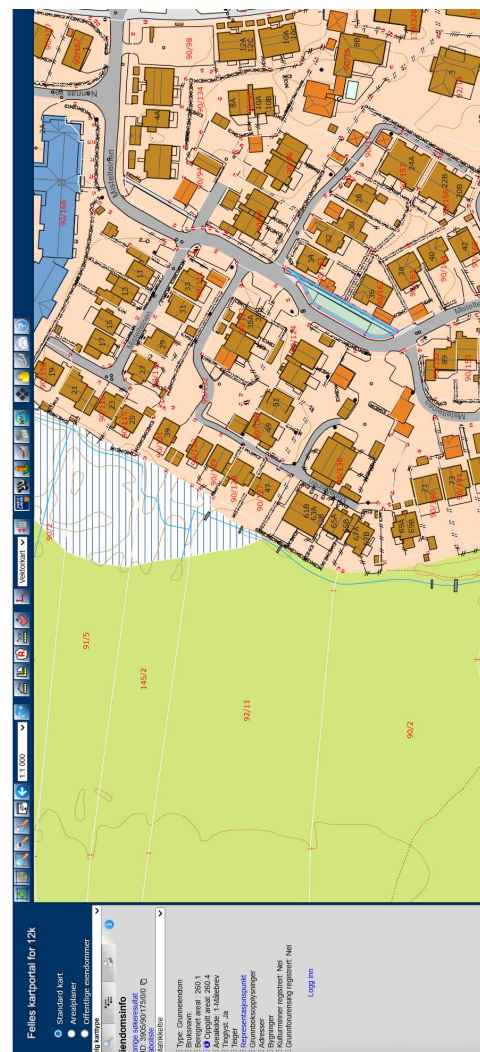
Tegnforklaring					
	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Grense for faresoner
	Hensyn friluftsliv		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft
	Høydekurve				

24.02.2026 18:17:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Kart og tomteareal for realsameie
 Gnr: 90 bnr: 173 – areal 380,50 kvm
 Gnr: 90 bnr: 174 – areal 267 kvm
 Gnr: 90 Bnr: 175 – areal 260,10 kvm





Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS



Saksnummer	2025/8911
Dokumentdato	09.09.2025
Kontrolldato	09.09.2025
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge
Gnr/bnr.	90/161
Adresse	Mistelteinen 34
Leilighet	H0101

LISE METTE VEDVIK
Mistelteinen 34
3154 TOLVSRØD

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Mistelteinen 34, bruksenhet H0101, 3154 TOLVSRØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 09.09.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brann sikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Disse avvikene avdekket vi:

Avvik 1:

Røykløp - 69448 - Ukjent (Norsk Leca a.s)

Avvik fra: Eieren har ikke sørget for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.*

Kommentar:

Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Hva må du gjøre?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen 08.11.2025 som beskriver hvordan og når du vil rette avvikene. Tilbakemelding kan sendes til brannforebygging@vibr.no.

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Det er viktig at du lukker avvikene for å ivareta brann sikkerheten i din bolig. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi nekte deg videre bruk av fyringsanlegget.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brann sikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brann sikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:

Eier/representant for eier: LISE METTE VEDVIK

For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Jan Daniel Nedrevåge på telefon **+47 98 26 30 28** eller på e-post til brannforebygging@vibr.no.

Med hilsen

Postadresse
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 3

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Jan Daniel Nedrevåge
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Postadresse
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 2 av 3

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerking:

Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:

Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold:

Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningsaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Postadresse
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 3 av 3

Returneres til: A/S Prosjektfinans Postboks 2053 Postterminalen 3103 TØNSBERG

basberg/div/skjote1.150

REGISTRERT
23 SEPT 1994
Dokumentnr. 12158

SKJØTE

Doknr: 12158 Tinglyst: 23.09.1994 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Eiendommen
0704 Tønsberg kommune gnr. 90 bnr. 161

Eiendommen er **bebygd** og skal benyttes til **boligformål**. Boligtypen er **enebolig**.

2. Omsetningen gjelder **fritt salg** og kjøpesummen er kr. 630.000
- tomteverdi er kr. 60.000

3. Overdragelsen gjelder 1.gangs overskjøting av nyoppført bolig og dokumentavgift beregnes på grunnlag av dette.

4. Eiendommene overdras fra:

210538	Ragnar Kamfjord
310345	Kari Sviund
140443	Sverre Jegstad Henriksen
090243	Bjørn Reidar Aardahl
130221	Thorvald Jensen
201034	Tore Stabell
936446272	A/S Prosjektfinans
250941	Lise Jegstad
170445	Gunnar Jegstad Henriksen

5. Eiendommen overdras til:
130552 Anne Beth Olsen

6. Følgende avtaler tinglyses:

1. Den til enhver tid eier av denne eiendom har plikt og rett til å være medlem av Velforeningen for Basberggrøningen syd. Herunder gjelder også plikt til å betale innmeldingsgebyr og årlig medlemsavgift til Velforeningen Basberggrøningen syd samt dekke sin rettmessige andel av vedlikeholdskostnader for felles private veier, parkeringsplasser, lekeplasser, friområder og ledningsanlegg. Det er Velforeningen for Basberggrøningen syd som er rettighetshaver til denne hettefelse. Pengeheftelser forbundet med denne bestemmelse har prioritert etter Den Norske Stats Husbank.

2. Den til enhver tid eier av denne eiendom har rett til å være tilknyttet fellesantenneanlegget for radio og TV. Herunder gjelder også plikt til å betale andelsmessig årlig avgift for vedlikehold, service og administrasjon av anlegget. Det er Ringshaug antenneanlegg som er rettighetshaver til denne hettefelse. Pengeheftelser forbundet med denne bestemmelse har prioritert etter Den Norske Stats Husbank.

Rettt K O P I bekrefte
GJENPART
Den Norske Bank

3. De til enhver tid eiere av gnr. 90 bnr. 161 er solidarsk ansvarlige for vedlikehold av felles ledningsanlegg fra egen bolig fram til tilknytningspunkt for felles ledningsanlegg for gnr. 90 bnr. 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164 og 165. Videre er de til enhver tid eiere av gnr. 90 bnr. 161 solidarsk ansvarlig sammen med hjemmelshaverne til gnr. 90 bnr. 156, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 164 og 165 for vedlikehold av felles ledningsanlegg fram til tilknytningspunkt for kommunalt ledningsanlegg.

4. De til enhver tid eiere av gnr. 90 bnr. 161 er sammen med øvrige hjemmelshavere på felt D3 (gnr. 90 bnr. 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164 og 165 med fellesarealer) solidarsk ansvarlige for vedlikehold av veianlegg/fellessarealer for felt D3.

7. Utsteders underskrift:

Tønsberg, . 08 07 94

I henhold til fullmaktsenklering datert 5.3.92 tegner vi på vegne av hjemmelshaverne:

Ragnar Kamfjord
Tore Stabell

Jeg/vi bekrefter at utstederne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

INGUNN SEMB HERMANSEN
Tellusvei 2
3113 Tønsberg

1. vitneunderskrift gjentas med maskin eller blokkbokstaver

adresse

ANN KARIN BERLAND
Marthaneveien 50
3173 Vear

1. vitneunderskrift gjentas med maskin eller blokkbokstaver

adresse

REGISTRERT
19 JUN 1996
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 7328

Doknr: 7328 Tinglys. 19.06.1996 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 90 bnr 95 og 96 i Tønsberg kommune har rett og plikt til å vedlikeholde beplantning i et belte på 2 m langs grense mellom g/bnr. 90/95,96 og atkomstvei for felt D3 på gnr. 90 bnr. som vist på nedenstående situasjonsplan.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 90 bnr..... og gnr. 90 bnr. 95 og gnr. 90 bnr. 96.

Tønsberg, ... 19.09.95

<i>Ragnar Kamfjord</i> Ragnar Kamfjord	90/	<i>Tore Stabell</i> Tore Stabell	90/
<i>Ase H. Caswell</i> Ase H. Caswell	90/95/1	<i>Gary D. Caswell</i> Gary D. Caswell	90/95/2
<i>Kim Nicole Haave</i> Kim Nicole Haave	90/95/3	<i>Else-Marie Haug</i> Else-Marie Haug	90/95/4
<i>Karin Andreassen/Roy Hansen</i> Karin Andreassen/Roy Hansen	90/96/1	<i>Tom Ø. Larsen</i> Tom Ø. Larsen	90/96/2
<i>Åse A. Aslaksen</i> Åse A. Aslaksen	90/96/3		90/96/4

TØNSBERG KOMMUNE
OPPHÅLMSAVDELINGEN
Helseveien 1
3110 TØNSBERG
TL 58 84 80 00 - Fax: 58 31 80 40

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
TØNSBERG BYRETT

REGISTRERT
17 AUG 1998
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 9704

Skjøte¹⁾

Doknr: 9704 Tinglys. 17.08.1998 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommune/ Kommunearn	Gnr.	Bnr.	Festlen	Seksjoner	Ideell andel
0704 Tønsberg	90/132	90/133	90/134		
	90/173	90/174	90/180		
	90/139	90/175	90/181		

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

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtebest. § 32. 1. ledd nr. 5 eller avtale Nei Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskriver og bekræftelse Nei Ja

Beskafterhet

1. Bebyggt 2. Ubebyggt

Bruk av grunn

Bolig B eierbørn F ferieeiendom V forretnings/ kontor I industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig

Frittligg FB enebolig Tomanns- TB bolig Rekkehus/ RK kjede Blokk- BL leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 0,- Ulyst til salg på det fria marked Ja Nei

Omsetningstype

1. Fri salg 2. Gave (helt eller delvis) 3. Ekspropriasjon 4. Tvangsauksjon 5. Skifte 6. oppgjør 8. Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 174.000,-

4. Overdras fra

Idnr. 4)	Navn	Ideell andel
210538	Ragnar Kamfjord	
310345	Kari Sviund	
140443	Sverre Jegstad Henriksen	
090243	Bjørn Reidar Aardahl	
130221	Thorvald Jensen	
201034	Tore Stabell	
960 623 193	AS Prosjektfinans	
250941	Lise Jegstad	
170445	Gunnar Jegstad Henriksen	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 eller) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Velforeningen for Basberggrønningen syd	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hjemmelshaver har vedlikeholdsplikt for bod/søppelsortering på g/bnr. 90/181

Hjemmelshaver har drifts- og vedlikeholdsplikt for fortauer og beplantning langs Misteltein.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelser i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrags) -ingen kan erverve mer enn to seksjoner i samme. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁵⁾

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

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ene) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(n) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekræftelser

Sted, dato
Tønsberg, 15.12.97

Utsteders underskrift etter fullmakt | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ragnar Kamfjord, Tore Stabell
Ragnar Kamfjord, Tore Stabell

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ene) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vineunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Siffemansen | **INGUNN SEMB HERMANSEN**
Adresse | **Tellusvei 2**
3113 Tønsberg

2. vineunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Berit Hundstuen | **BERIT HUNDSTUEN**
Adresse | **GULLIVERSVEI 15**
3123 TØNSBERG

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rett til erverv av boliger 10.05.98 Siffemansen

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver⁶⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/festor (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
---------------------	---

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
---------------------	---

Adresse

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenspart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette feltet. Feltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Sambore regnes som ugifteluregistrerte, og samtykketegnningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsberedt, advokat, autorisert advokattfulmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Felt C 1.

Gnr. 90 Bnr. 181
Gnr. 90 Bnr. 133

Skal være fellesareal for :

Vei Hus nr: Gr/Br nr:

Mistelteinen 11	90/122
Mistelteinen 13	90/121
Mistelteinen 15	90/120
Mistelteinen 17	90/119
Mistelteinen 19	90/118
Mistelteinen 21	90/117
Mistelteinen 23	90/116
Mistelteinen 25	90/115
Mistelteinen 27	90/114
Mistelteinen 29	90/113
Mistelteinen 31	90/112
Mistelteinen 33	90/111

Alle har veirett, bruksrett og vedlikeholdsansvar på de begge målebrevene ovenfor.

Området rundt gjenvinningsplass skal opprettholdes og stilles til disposisjon for samme formål som tidligere.

Alle beboere i Mistelteinen / Nannasvei kan fritt ferdes på ovennevnte fellesarealer. Unntatt er bruk av gjesteparkeringene.



Løber
Per Gunnar Jaugen

Felt C 2.

Gnr. 90 Bnr. 132
Gnr. 90 Bnr. 178

Skal være fellesareal for :

Vei Hus nr: Gr/Br nr:

Mistelteinen 35 a) b)	90/123
Mistelteinen 37 a) b)	90/123
Mistelteinen 39	90/131
Mistelteinen 41	90/130
Mistelteinen 43	90/129
Mistelteinen 45	90/128
Mistelteinen 47	90/127
Mistelteinen 49	90/126
Mistelteinen 51	90/125
Mistelteinen 53 a)	90/124
Mistelteinen 53 b)	90/124
Mistelteinen 55 a)	90/124
Mistelteinen 55 b)	90/124

De som grenser mot veien, gbnr. 90 /123, 131, 130, 139, 128, 127, 126, 125. Har vegrett, bruksrett og vedlikeholdsansvar på de begge målebrevene ovenfor.

Eierne i Gnr 90 Bnr 124 Har vedlikeholdsansvar på målebrev over Gnr 90 Bnr 178 og vedlikeholdsansvar på lekeklassen som er på feltet i målebrev over Gnr 90 Bnr 132.

Alle beboerne i Mistelteinen / Nannasvei kan fritt ferdes på ovennevnte fellesarealer. Unntatt er bruk av gjesteparkeringene.

Løber
Per Gunnar Jaugen

Felt C 4.

Gnr. 90 Bnr. 139

Skal være fellesareal for :

Vei Hus nr: Gr/Br nr:

Mistelteinen	69 a)b)	90/138
Mistelteinen	71	90/140
Mistelteinen	73	90/141
Mistelteinen	75	90/142
Mistelteinen	77	90/143
Mistelteinen	79	90/144
Mistelteinen	81	90/145
Mistelteinen	83	90/146
Mistelteinen	85	90/147
Mistelteinen	87	90/148

Alle har vegrett, bruksrett og vedlikeholdsansvar på målebrevet ovenfor.

Alle beboerne i Mistelteinen / Nannasvei kan fritt ferdes på ovennevnte fellesarealer. Unntatt er bruk av gjesteparkeringene.

Leder
Per Gunnar Haugan

Felt C 5.

Parkeringsplassene utenfor Mistelteinen 93 a) b) og 95 a) b) er ment som handicap-parkering for disse eiendommene. Dersom eiendommene ikke benyttes av handikappede, kan disse plassene benyttes av alle beboere på C5 feltet som gjesteparkering.

Vei nr. Gr/br.nr

Mistelteinen	101	90/149
Mistelteinen	103	90/150
Mistelteinen	99 a)b)	90/155
Mistelteinen	97 a)b)	90/155
Mistelteinen	95 a)b)	90/154
Mistelteinen	93 a)b)	90/154
Mistelteinen	91	90/153
Mistelteinen	89	90/152

Leder
Per Gunnar Haugan

Felt D 2.

Gnr. 90 Bnr. 134

Gnr. 90 Bnr. 179

Skal være fellesareal for :

Vei Hus nr: Gr/Br nr:

Mistelteinen	8 a)b)	90/97
Mistelteinen	10 a)b)	90/97
Mistelteinen	12 a)b)	90/96
Mistelteinen	14 a)b)	90/96
Mistelteinen	16 a)b)	90/95
Mistelteinen	18 a)b)	90/95

Alle har veirett, bruksrett og vedlikeholdsansvar på de begge målebrevene ovenfor.

Alle beboerne i Mistelteinen / Nannasvei kan fritt ferdes på ovennevnte fellesarealer. Unntatt er bruk av gjesteparkeringene.

Felt D2 har vedlikeholdsansvar for den del av fortauet mot Mistelteinen som grenser til feltet.

Leder Per Gunnar Haugan

Felt D 3.

Gnr. 90 Bnr. 175

Gnr. 90 Bnr. 173

Gnr. 90 Bnr. 174

Skal være fellesareal for :

Vei Hus nr: Gr/Br nr:

Mistelteinen	20 a)b)	90/156
Mistelteinen	22 a)b)	90/156
Mistelteinen	24 a)b)	90/157
Mistelteinen	26 a)b)	90/157
Mistelteinen	28	90/158
Mistelteinen	30	90/159
Mistelteinen	32	90/160
Mistelteinen	34	90/161
Mistelteinen	36	90/162
Mistelteinen	38	90/163
Mistelteinen	40	90/164
Mistelteinen	42	90/165

De som grenser mot veien gbnr 90/161, 160, 159, 158, 157, 156. har vegrett, bruksrett og vedlikeholdsansvar på målebrevet Gnr 90 bnr 173 , samt vedlikeholdsansvar på gbnr 90/174

Eierne i gbnr 90/162, 163, 164, 165. - har vedlikeholdsansvar på lekeplassen og gangvei, som er på feltet i målebrevet over Gnr 90 Bnr 174.

Gnr 90 Bnr 175 viser at de eierne av leilighetene i gbnr 90/156, 157. har rett på 1 – en – parkeringsplass hver , samt vedlikeholdsansvar av disse. De øvrige 4 parkeringsplassene på Gnr 90 Bnr 175 kan benyttes som gjesteparkeringer for alle beboerne på D3 feltet.

Når det gjelder Gnr. 90 Bnr. 172 viser vi til tinglyst erklæring av 20.08.96 som omhandler bod- og garasjerett for Gnr. 90 Bnr. 156 og Gnr. 90 Bnr. 157.

Felt D3 har vedlikeholdsansvar for den del av fortauet mot Mistelteinen som grenser til feltet.

Alle beboerne i Mistelteinen / Nannasvei kan fritt ferdes på ovennevnte fellesarealer. Unntatt er bruk av gjesteparkeringene.

Leder
Per Gunnar Haugan



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 avhendning 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 musikk-anlegg 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 garderobeskaf, 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. AVTREKKSVENTILER 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

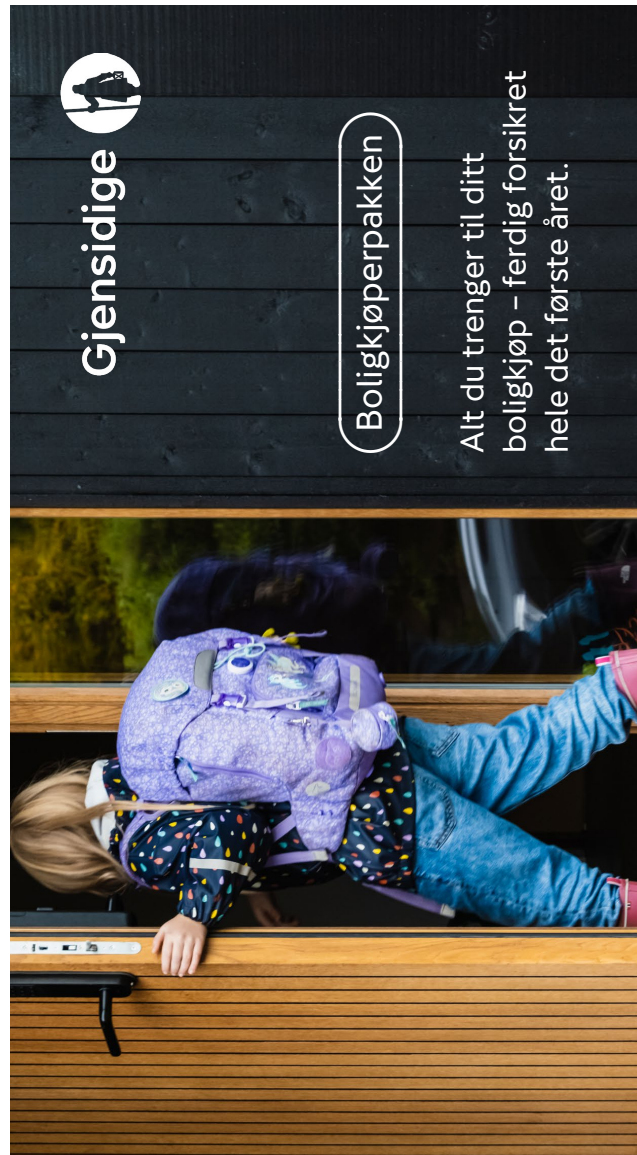
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til   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 tr er 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 oppg r via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster kr 19 900,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppg ret 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 oppg r via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekj mpelse 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 oppg ret 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 oppg r 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 oppg ret 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 gj lder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gj lder 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 går du ved   kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkj perpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, går du dette ved   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!



Huseierne



Norsk takst



Norges Eiendomsmeglerforbund



EIENDOM NORGE

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 tilfredsstiller 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.

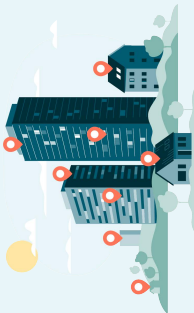
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig 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 fullmektig.

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

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

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 30.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no