

Havørnveien 16

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Beliggenhet

47

Eiendommen

56

Tekniske dokumenter

Havørnveien 16

| | |
|---------------|----------------------|
| Prisantydning | 9 800 000 |
| Omkostninger | 265 990 |
| Totalpris | 10 065 990 |
| Bruksareal | 375,0 m ² |
| BRA-I | 334,0 m ² |
| BRA-E | 41,0 m ² |
| TBA | 40,0 |
| Soverom | 4 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 1 040 m ² |

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

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





Standard

Boligen ønskes velkommen via en romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her får man et godt førsteinntrykk av boligens lune og hjemmekoselige preg.

I boligens hovedetasje finner du flere romslige oppholdsrom som gir stor fleksibilitet i hverdagen. To hyggelige stuer legger til rette for både sosiale sammenkomster og mer tilbaketrukne soner. Den ene stuen har utgang til en solrik terrasse, som naturlig forlenger oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Egen spisestue ligger i tilknytning til stue og kjøkken, og danner en hyggelig ramme rundt måltider med familie og venner. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære.

Kjøkkenet fra Huseby har profilerte fronter og gode arbeidsflater. Innredningen er oppgradert med nymalte skap og nye hengsler i 2019, noe som gir et pent og velholdt uttrykk. Her er det godt med skapplass og plass til nødvendige hvitevarer, samt ventilator med avtrekk ut.

Praktisk vaskerom i tilknytning til kjøkken, med egen utgang til uteområdet.

I boligens andre etasje finner du fire gode soverom med fleksible bruksmuligheter. To av soverommene har direkte utgang til balkong, hvor du kan nyte fin sjøutsikt og gode solforhold. Rommene oppleves lyse og luftige, og egner seg godt både som soverom, barnerom eller hjemmekontor.

I tillegg byr etasjen på en ekstra stue, som gir en perfekt sone for ungdom, TV-stue eller et mer privat oppholdsrom. En ideell løsning for familier som ønsker flere soner i hverdagen.

Boligen har to bad i tilknytning til hverandre i andre etasje. Badene er utstyrt med flislagte overflater og varmekabler i gulv, og det ene badet har både badekar og dusjløsning. Det er påpekt enkelte forhold som fall og sprekker i fliser, men rommene fremstår som funksjonelle.

Kjelleretasjen har egen inngang samt intern adkomst fra boligen, og holder god takhøyde. Her finner du blant annet romslig bad, innredet rom, matbod og flere lagringsboder. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold, men representerer et spennende potensial – enten som ungdomsavdeling, hobbyrom eller mulig fremtidig utleiedel (søknadspliktig).

Ved boligens inngangsparti, er det også toalettrom, plassert for praktisk bruk i hverdagen.































Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Nes/Husvik i Tønsberg kommune ca. 5 km fra Tønsberg sentrum. Fra boligen er det kort vei til Husvik barneskole, offentlig kommunikasjon, samt sjø og strand. Nes og Husvik er kjent for sin nærhet til skjærgården. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender.

Det er kort vei til Nordre Nes Småbåthavn med badeplass og stupetårn. Her kan både kveldsbad og morgenbad nytes. For øvrig herlige friområder som Råelåsen og Kirkeskogen i umiddelbar nærhet. Kyststien er populær og kan føre deg til bl.a. Jarlsø som har dagligvare, velværesenter samt populær kafe/restaurant. Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Ellers byr Flint på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball. I området ligger også Slagenhallen og Rema1000 Arena med et godt innendørstilbud. Det er også kort vei til lekeplass, golfbaner, skiløyper og treningssenter. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

NÆRMILJØ

- her kan våkne til vakker fuglesang og sol fra tidlig morgen til sen kveld
- skogsarealer med mange stier i umiddelbar nærhet
- her er det bare fem minutter å sykle til brygge (m/båtplass)
- her er det kort vei til offentlige badestrender
- gang- og sykkelvei hele veien til barnehager, Husvik barneskole og Presterød ungdomsskole

EIENDOM

- solrik - fra morgen til kveld
- utsikt utover Oslofjorden

Havørnveien 16

Nabolaget Teigen/Karlsebakken - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

| | |
|--|--------------------|
| 🚶 Snippen Linje 115 | 6 min ⚡ 0.5 km |
| 🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11 | 12 min ⚡ 4.6 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp | 29 min ⚡ |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser | 12 min ⚡ 1.1 km |
| Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser | 21 min ⚡ 1.9 km |
| Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser | 21 min ⚡ 1.9 km |
| Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser | 13 min ⚡ 5 km |
| Færdar videregående skole 750 elever | 12 min ⚡ 5.7 km |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| Rælåsen barnehage (1-5 år) 72 barn | 9 min ⚡ 0.8 km |
| Regnbuen (1-5 år) 64 barn | 17 min ⚡ 1.6 km |
| Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn | 19 min ⚡ 1.7 km |

Dagligvare

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Kiwi Ræål Post i butikk, PostNord | 15 min ⚡ 1.4 km |
| Joker Jarlso Søndagsåpent | 16 min ⚡ 1.5 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. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 93/100

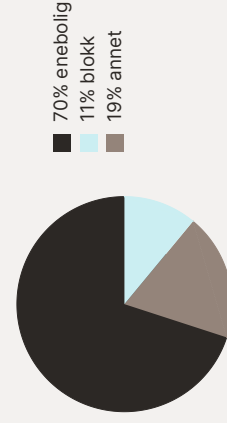
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Sport

| | | |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Nes Heilovein Balløkke Ballspill | 8 min | 0.5 km |
| Mårveien Balløkke Ballspill | 9 min | 0.8 km |
| PDL Center Tønsberg | 11 min | |
| Fitnesspoint Jarlso | 16 min | |

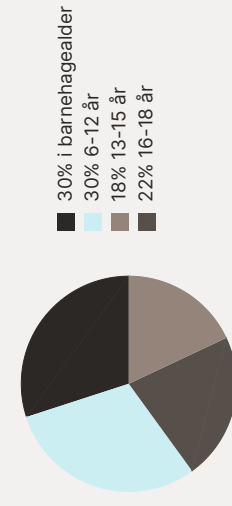
Boligmasse



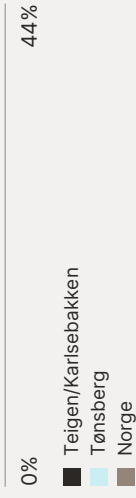
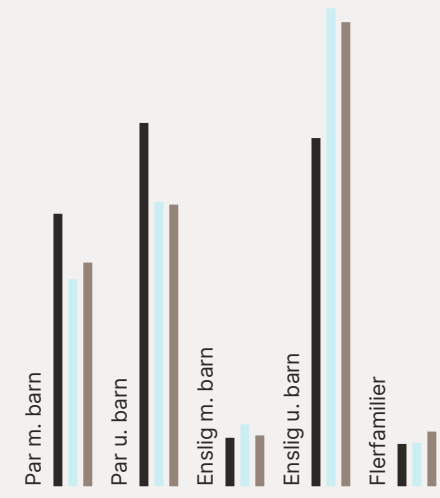
Varer/Tjenester

- Olstrød senter 6 min
- Boots apotek Olstrød 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

| | |
|---------------|-----|
| Gift | 33% |
| Ikke gift | 54% |
| Separert | 9% |
| Enke/Enkemann | 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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 93/100

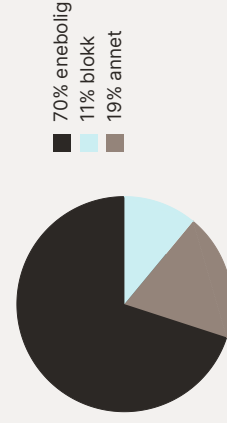
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

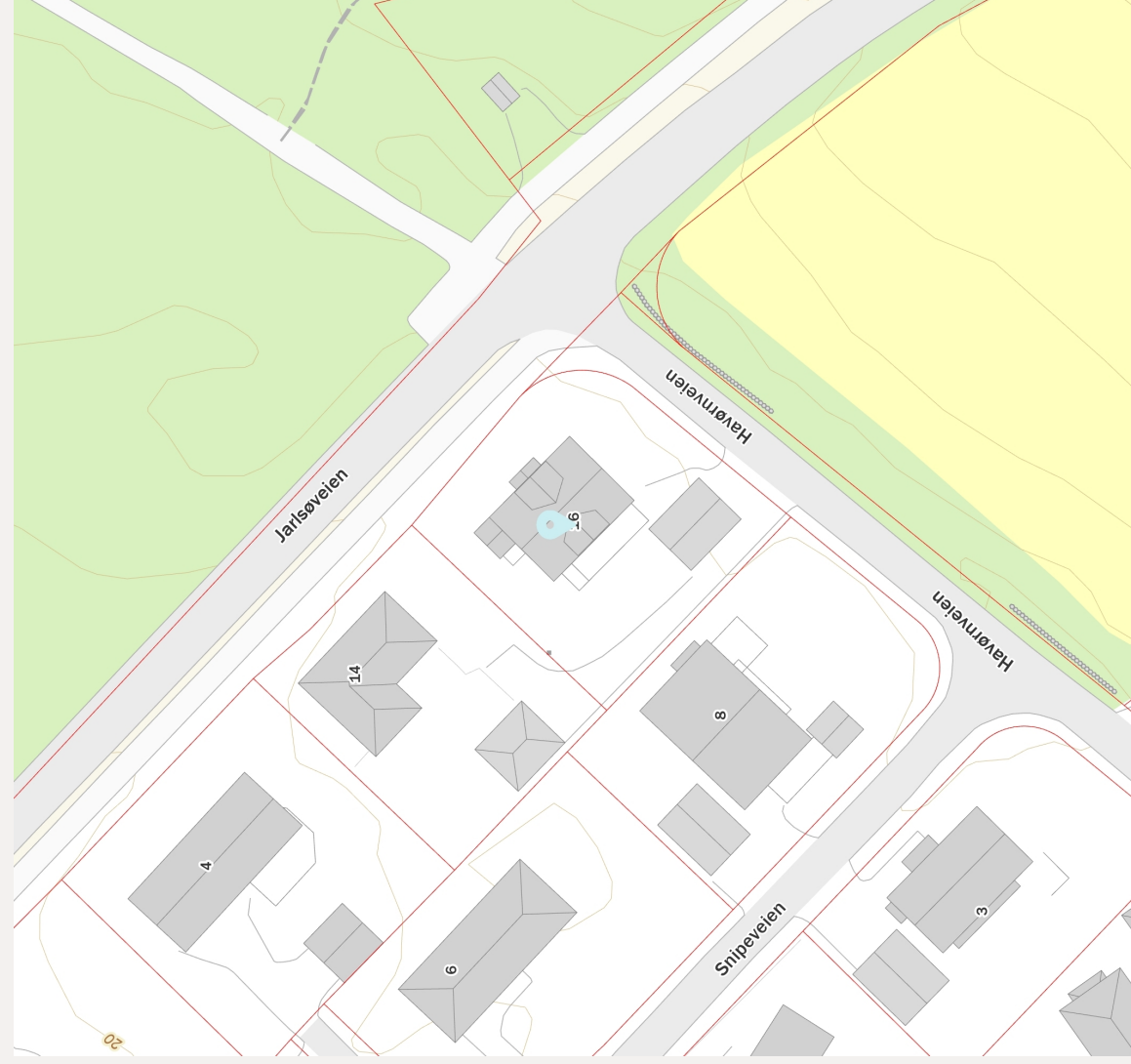
Sport

| | | |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Nes Heilovein Balløkke Ballspill | 8 min | 0.5 km |
| Mårveien Balløkke Ballspill | 9 min | 0.8 km |
| PDL Center Tønsberg | 11 min | |
| Fitnesspoint Jarlso | 16 min | |

Boligmasse



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



Innhold

Kjeller med trapperom, kjellerstue, bad, lagerrom og 2 boder.

1. etasje med entré, hall, stue, stue nr. to, spisestue, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

2. etasje med stue, 4 soverom og bad.

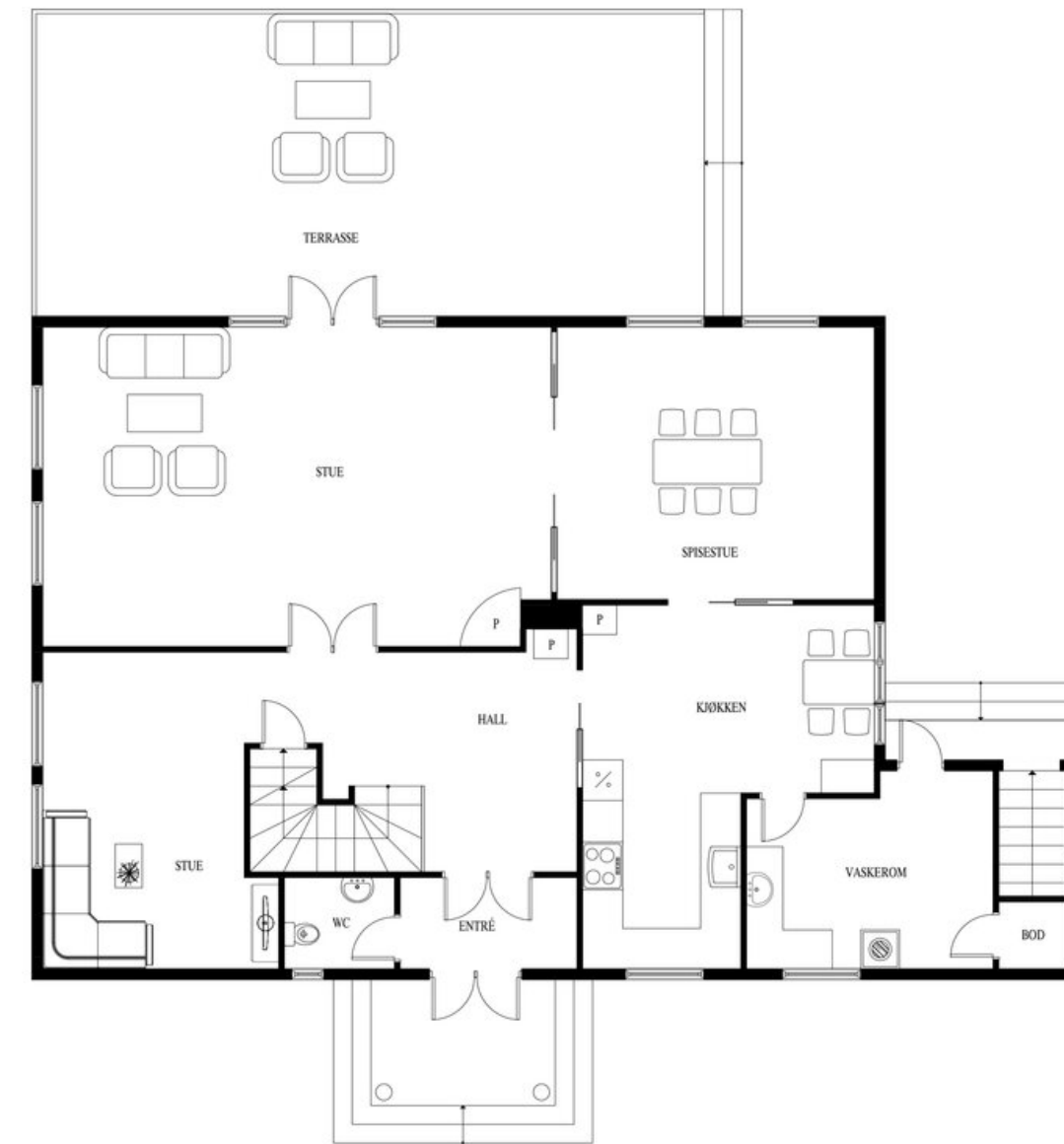
Parkering i garasje samt i gårds plass.

BRA 375,0 m²

BRA-I 334,0 m²

BRA-E 41,0 m²

TBA 40,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 375,0 m²

- BRA-i: 334,0 m²
- BRA-e: 41,0 m²

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

Kjeller:

BRA-i: 117 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Trapperom, kjellerstue, bad, lagerrom og 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 125 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, hall, stue, stue nr. to, spisestue, kjøkken, vaskerom og toalettrom. TBA: 36 m².

2. etasje:

BRA-i: 92 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue, 4 soverom og bad. TBA: 4 m².

Garasje:

BRA-e: 41 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

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 iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 16.04.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde

Eiendommen ligger solrikt og attraktivt til i et rolig og etablert boligområde på Husvik. Her kan du nyte sol fra tidlig morgen til sen kveld, samt en fin utsikt mot Oslofjorden.

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse som innbyr til hyggelige sommerdager og sosiale sammenkomster. I tillegg har boligen balkong i andre etasje med nydelig utsyn mot sjøen.

Eiendommen har tinglyst bryggerett i Nordre Nes Småbåthavn, som gir enkel tilgang til båtliv og flotte opplevelser på sjøen – en stor fordel for deg som ønsker nærhet til skjærgården.

Tomten gir gode muligheter for lek og opphold, og området er spesielt godt egnet for barnefamilier med trygge omgivelser og mange jevnaldrende i nærheten.

Nærområdet byr på fantastiske rekreasjonsmuligheter med kort vei til badestrender, småbåthavn, kyststi og flotte turområder som Råelåsen og Kirkeskogen. Her har du det beste av både sjø og natur rett utenfor døren.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i garasje samt i gårds plass.

Byggemåte

Enebolig i god stand, men med noe vedlikeholdsbehov.

Taket med glasert takstein ble byttet i 2018 med komplett undertak lekter og sløyfer. Takrenner og beslag, vindskier og noen kledningsbord på arker ble samtidig byttet. Det er koblede vinduer med 3-lags glass fra byggeår. Ytterdørene subber litt og bør justeres. Det er balkongdører av nyere dato. Trappene ute har skjevheter. Innvendig er det hele og pene overflater. Gulvet i 2. etasje er noe skjevt og knirker. Innerdørene i 2. etasje trenger justering. Vaskerommet er fra byggeår og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Badet i 2. etasje har dårlig fall utenom dusjen og noen sprukne fliser. Badet i kjelleren har motfall på gulvet. Toalettrommet mangler mekanisk avtrekk. Ellers er huset i god stand.

Utvendig

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltakrenner og -beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. koblede. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er treterrasse utenfor stuen og balkong utenfor soverom i 2. etasje. Det er murt trapp til inngang og tretrapp fra terrasse.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovner, åpen peis og peis med innsats. Det er kontert nytt røykrør i det ene pipeløpet etter pipebrann. Gulvet er av furu. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Vaskerommet er fra byggeår. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og kjøkken.

Bad: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Badet er todelt med skyvedør. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne med sluk. Ny innredning med nye skap, servanter og blandebatterier, dusj og badekar. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkkenet av typen Huseby har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har nymalte skap og nye hengsler fra 2019. Det er sluk under oppvaskmaskin.

Spesialrom

Toalettrom.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Det er oppdatert el-skap. Ur for nattsinking og styreenhet for strømforbruk.

Tomteforhold

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1988. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Helstøpt betongsåle. Tilnærmet flatt terreng.

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

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Gulvet heller mot døren til lagerrommet.

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille 2. etasje.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon.

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

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

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

- Bad 2.etasje: Byttet baderomsinnredning, servanter, blandebatterier og i dusj. Utført i 2026 av faglært ved Rørleggergutta AS.
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Byttet fliser vegger og gulv. Utført i 2000 av faglært ved Kjell Svendsen.
- Lekkasje fra tak og ned i stue. Nytt tak, dvs. ny papp, slisser/lekter, vindskier, rennebord, overliggere på begge arker, glassert takstein, nye renner, nedløp. Utført i 2018 av faglært ved Erling Freitag AS.
- Ny garasjeport og åpning, og nytt betonggulv (tømrerarbeider, murerarbeid, levering av ny garasjeport m/ fjernstyring (håndsendere). Utført i 2023 av faglært ved Roser Bolig og Gustavsen Garasjeporter.
- Nye dører. Utført i 2023 av faglært ved Gulli Trevare.

- Vindu og vindusramme mot sør (råteskade) fra stue skal byttes i uke 19 av byggmester Roser Bolig.
- Dreneringsarbeid utført i forbindelse med oppføring av bolig, som del av grunnarbeidene.
- Montering av el-lader. Forefallende elektriske oppdateringer ved behov. Utført i 2022 av faglært ved Even Cudrio AS.
- Noen små sprekker i fliser på badet. Utvendige trapper har sprekkdannelser.
- Som følge av pipebrann 7. mars 2020, ble ett pipeløp byttet og nytt ildsted montert i hallen. Brannmur reparert. Alt kontrollert etterpå av branntilsynet. Brennplater er skiftet én gang etter montering i 2020, og har nå noen sprekker, som branntilsynet oppfatter som ufarlige, men bør skiftes. Ovn er montert av Vestfold Pipe og Peis.
- Dører, reisverk utført av byggmester Arnold Lauvmo AS. Øvrig snekkerarbeid og malerarbeid av eiere.
- Nytt bad i kjeller. Utført i 2016 av faglært ved Arnold Lauvmo AS. Malerarbeid utført av ufaglært.
- Fliser i lagerrom. Utført i 2016 av faglært ved Murerfirma Petter Berntsen.
- Malerarbeid og nødvendig vedlikehold utført av eier. Hele huset er malt utvendig i 2018. Vegg mot vest malt i 2025. Garasje malt utvendig i 2022. Nytt parkettgulv i stue og spisestue i 2018.
- Felles flaggstang med nabo. Felles avfallsbeholdere med nabo i Havørnvn 14.

Selger opplyser videre om følgende:

- Dør til sykkelbod har sprekker.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 25.04.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 1040,00 kvm.

Solrik og velstelt tomt med flotte uteområder! Eiendommen har en romslig og pent opparbeidet tomt med store, grønne plenarealer og variert beplantning, som gir en lun og skjermet atmosfære. Tomten er delvis inngjerdet med hekk og beplantning, noe som bidrar til godt privatliv og en tydelig avgrensning mot omgivelsene. Fra boligen er det direkte utgang til en stor og hyggelig terrasse, som fremstår som et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret. Her er det god plass til både spisegruppe og sittegrupper, og området ligger fint til for solrike dager og sosiale sammenkomster. Terrassen knytter inne- og uterom på en svært innbydende måte. Tomten fremstår gjennomgående flat og lettstelt, med åpne gressflater som gir gode bruks- og lekemuligheter.

Naboeiendommen, Havørnveien 14, har adkomst over denne eiendommen, jf. kjøpekontrakt inngått 30.06.1986. Retten er ikke tinglyst på eiendommens grunnbokblad.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 07.09.1988. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering, datert 21.01.2021.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er fjernet en vegg i kjelleren der det er laget kjellerstue og det er delt av til en bod til. Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som kjellerstue. Det er etablert bad i kjeller, og det er søknads-/meldepliktig til kommunen ved oppføring av baderom. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Garasje fra 1990

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på begge badene samt peisovn.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 20 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg.

Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 14.01.2026. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Avvik som ble avdekket under tilsynet er lukket av nåværende eier.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 9 800 000,-

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

245 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr kjøte)

10 065 990,- 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. 24 535,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett via kabel. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 113 508,00.
Sekundær formuesverdi kr. 8 454 033,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf.

Regulering

Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "Gang- og sykkelvei langs Jarlsøveien", vedtatt 16.04.2008 med planID 53033. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Vilkår i kjøpekontrakt/Bestemmelse om båt-/bryggeplass, tinglyst 31.08.1977, dagboknr. 505916 gjelder: Rett til strand og brygge som bnr. 108 hadde iht. skjøte tinglyst 13.01.1964. Rettighetene kan bare utøves på det fellesanlegg som er avsatt på fellesarealet for strand- og bryggerett (Nordre Nes Småbåthavn).

Jordskifte, tinglyst 28.12.2023, dagboknr. 1440207,

gjelder: Regler for sambruk (bruksordning) av Nordre Nes Småbåthavn (mellom medlemmene i Nordre Nes Småbåthavn og grunneier).

Rettighet på eiendommen GBNR. 156/1 i Tønsberg kommune: Erklæring/avtale, tinglyst 24.02.2014, dagboknr. 153572, gjelder: Bryggerett i Nordre Nes Småbåthavn A/L.

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

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken samt EL-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:

Toaletttrullholder på bad i 2. etasje, gardinstang i loftstue, håndkleholder på toalett i 1. etasje, hattehylle og sløyfekrok i vindfang, håndkleholder, 2 små knaggrekker, 1 knaggekke over skohylle og 1 hengerholder over vask på vaskerom, gardinstang og hylle/speserihylle på kjøkken, gardinstang i stue samt tøytørker.

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Budgivning

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Anne-Elisabeth luell Bergan og Jan Petter Bergan.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Havørnveien 16. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 156, bnr. 182 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260127.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke 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 Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

30.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Havornveien 16, 3124 TØNSBERG

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Eiendomsnummer |
|----------------|----------------|----------------|
| Havornveien 16 | Havornveien 16 | |

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?

Boligen er bygget i 1989/90. Kan en eier som selger nå

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.
Fra innflytting i 1989.
Boligen eies av begge

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bergan, Jan Petter

Selger

Bergan, Anne-Elisabeth Lucill

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 2. etasje: Byttet badromsinnredning, servanter, båndebutikker og i dusj.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rovleggergutta AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2000

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet fliser vegger og gulv

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kjell Svendsen

2.2.6 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

Side 2

Beskriv feilen og omfanget
2018: lekkasje fra tak og ned i stue, Alle reparasjoner utført av byggmester

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
2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt tak, dvs. ny papp, slisser/lekter, vinddakter, renebehold, overligger på begge arker, glassert takstein, nye renner, nedløp

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Erling Freitag as

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny garasjeport og nytt gulv

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Roser Bolig

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2 Årstall
2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lev nye dører

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Gull Trevare

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Side 3

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall
2023

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny garasjeport og åpning og nytt betonggulv (tømmerarbeider, murerarbeid, levering av ny garasjeport m/ fjernstyring (håndsedere)

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Roser Bolig og Gustavsen Garasjeporter

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.5.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.5.2 Årstall
2026

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vindu og vindusramme mot sør (ruteskade) fra stue skal byttes i uke 19 av byggmester Roser Bolig - kan bekrefte

4.5.5 Hvilket firma utførte jobben?
Roser Bolig

4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8.1.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 8.1.2 Årstall**
30+
- 8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 4

Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Dreneringsarbeid utført ifm oppføring av bolig, som del av grunnarbeidene

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 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall**
2022
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montering av el-lader Forefallende elektriske oppdateringer ved behov
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
EVEN Cadio, 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
- 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

Side 5

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

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

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**
Noen små sprekker i fliser på badet
Utvendige trapper har sprekkeinnfyller
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Som følge av pipebrann 7. mars 2020, ble ett pipeløp byttet og nytt ildsted montert i hallen. Brannmur reparert. Alt kontrollert etterpå av brannlysnen.
Brennplater er skiftet en gang etter montering i 2020, og har nå noen sprekker, som brannlysnen oppfatter som ufarlige, men bør skiftes. Oven montert av Vestfold Pipe og Peis.

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggjøtt for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6

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

25.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**
1999

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

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Dører, reisverk utført av byggmester Øvrig snekkerarbeid og malerarbeid av eiere

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Arnold Lauvmo As

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Noe snekkerarbeid, malerarbeid ol.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

25.2.2 **Årstall**
2016

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

25.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad i kjeller

25.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Arnold Lauvmo as

25.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

25.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Malerarbeid

25.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

25.3.2 **Årstall**
2016

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

25.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fliser i lagerrom

Side 7

25.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Malerfirma Peter Berntsen

25.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

25.3.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleideid 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Malerarbeid og nødvendig vedlikehold utført av eier
 Høle huset er malt utvendig i 2018. Vegg mot vest malt i 2025.
 Garasje malt utvendig i 2022
 Nytt parketgulv i stue og spisestue i 2018

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Felles flaggstang med nabo. Felles avfallsbeholdere med nabo i Havøysen 14.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Side 8

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
 Forsikringsnummer 27940337

Egenerklærings skjema

| | | | |
|---|------------|---|------------|
| Name | Date | Name | Date |
| Anne-Elisabeth I Bergan | 2026-04-14 | Jan Petter Bergan | 2026-04-14 |
| Identification | | Identification | |
|  Anne-Elisabeth I Bergan | |  Jan Petter Bergan | |

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

Side 9

Tilstandsrapport

Havørnveien 16, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 156, bnr. 182

Sum areal alle bygg: BRA: 375 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 Rapportdato: 25.04.2026 Oppdragsnr.: 22008-1406 Eiendomsverdi ref nr: BA6572

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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



Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 22008-1406

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 2 av 29

Havørnveien 16, 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 182
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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, tettesjøkt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlige 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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1406

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 29

Havørnveien 16, 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 182
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22008-1406

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 4 av 29



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i god stand, men med noe vedlikeholdsbehov. Taket med glaserte takstein ble byttet i 2018 med komplett undertak lekter og sløyfer. Takrenner og beslag, vindskier og noen kledningsbord på arker ble samtidig byttet. Det er koblete vinduer med 3 lags glass fra byggeår. Ytterdørene subber litt og bør justeres. Det er balkongdører av nyere dato. Trappene ute har skjevheter. Innvendig er det hele og pene overflater. Gulvet i 2. etasje er ne skjevt og knirker. Innerdørene i 2. etasje trenger justering. Vaskerommet er fra byggeår og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Badet i 2. etasje har dårlig fall utenom dusjen og noen sprukne fliser. Badet i kjelleren har motfall på gulvet. Toalettrommet mangler mekanisk avtrekk. Ellers er huset i god stand.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltakrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. koblete.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er treterrasse utenfor stuen og balkong utenfor soverom i 2. etasje.
Det er murt trapp til inngang og tretrapp fra terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskille er av trebjelkelag.
Etasjeskille er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovner, åpen peis og peis med innsats. Det er kontert nytt røykrør i det ene pipeløpet etter pipebrann.
Gulvet er av furu. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. vaskerommet er fra byggeår m
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og kjøkken.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er todelt med skyvedør.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,badekar og dusjvegger/hjørne med sluk. Ny innredning med nye skap, servanter og blandebatterier, dusj og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant,toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet av typen Huseby har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkentilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har nymalte skap og nye hengsler fra 2019. Det er sluk under oppvaskmaskin.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert. Det er oppdatert el-skap. Ur for nattsenkning og styreenhet for strømforbruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengesteinfylling.
Dreneringen er fra 1988.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. helstøpt betongsåle
Tilnærmet flatt terreng

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

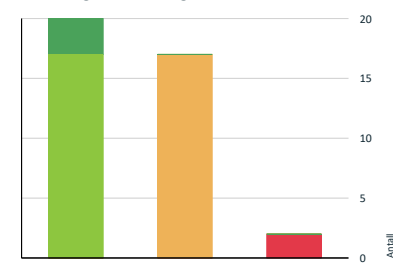
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er fjernet en vegg i kjelleren der det er laget kjellerstue og det er delt av til en bod til.
- **Garasje**
 - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk



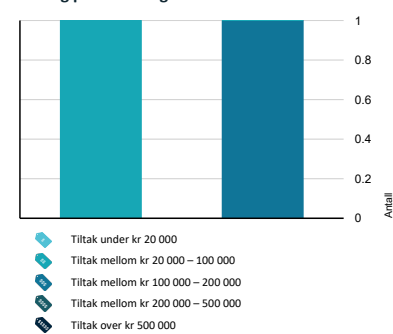
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- **Innvendig > Etasjeskille 2. etasje** [Gå til side](#)
- **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- **Våtrom > Kjeller > Bad > 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 ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.** [Gå til side](#)
- **Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.**



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1988

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og beslag

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på arker er skiftet i 2018

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe råte i enkelte bord over og på siden av vinduene ned mot vannbrettet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



TO 1 Takkonstruksjon/Loft



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, trevinduer med koblet glass.



TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddøren subber i terskelen og er noe utett. utgangsdøren til vaskerommet subber også.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justere dørene.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er treterrasse utenfor stuen og balkong utenfor soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen har noen skjevheter og rekkverket heller utover

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



TO 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er murt trapp til inngang og tretrapp fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen til hovedinngangen har sunket i ytterkant sprukket opp, fugene mellom skiferheliene er løstet. tretrappen til terrassen har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes utbedring av trappene.



INNVENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Parkett i begge stuer skiftet i 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet i 2. etasje knirker enkelte steder og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk bør utbedres.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Tilstandsrapport

TO 2 Etasjeskille 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

TO 1 Pipe og ildested

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovner, åpen peis og peis med innsats. Det er kontert nytt røykrør i det ene pipeløpet etter pipebrann. Ny vedovn innfelt i branmur 2020.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har plater. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.





Tilstandsrapport

10.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører i 2 etasje subber i terskelen og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

10.3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. vaskerommet er fra byggeår m

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er sluk under skap. avløp fra vaskemaskin direkte til sluk.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000

ETASJE > VASKEROM

10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og kjøkken.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er todelte med skyvedør.

ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.



ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sluket i dusjen har kanter rundt og hindrer evt. lekkasjevann å renne til sluk. sluket ved badekaret er høyere en deler av rommet det er lavere ved skyvedøren mellom badene og det er fare for at evt. lekkasjevann kan renne ut ved døren. det er en del bom og noen sprukne fliser. fugene i dusjen er slitt både på gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Fliser må skiftes.
- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fuger bør skiftes ut.



Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og småmembran 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.

ETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,badekar og dusjvegger/hjørne. nye blande batterier servanter dusj og badekar. ny innredning med nye skap, servanter og blande batterier.

ETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

KJELLER > BAD

10.3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet heller mot døren til lagerrummet

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Tilstandsrapport

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

10-2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

10-3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

10-2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

10-1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

10-1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet av typen Huseby har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkken nymalt og nye hengsler i 2020



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

10-1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

10-2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

10-2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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.



Tilstandsrapport

10-1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

10-1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

10-2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

10-3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er avvik:

Fuktsikringen har seget noen ned enkelte steder slik at klemlisten ikke dekker toppen av fuktsikringen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Klemlisten bør utbedres.

10-1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. helstøpt betongsåle

10-0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng



Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og utebod.

Byggeår

1990

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Garasjen har ny garasjeport med fjernkontroll fra 2022 og nytt gulv i 2022. Det er monteret el-billader.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

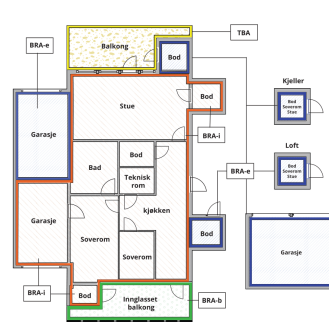
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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 saksnad 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 bygningssloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer



Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | 125 | | | 125 | 36 | | 125 |
| Etasje | 92 | | | 92 | 4 | 1 | 93 |
| Kjeller | 117 | | | 117 | | | 117 |
| SUM | 334 | | | | 40 | 1 | |
| SUM BRA | 334 | | | | | | 335 |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, toalettrom, hall, stue, trapperom, stue 2, spisestue, kjøkken, vaskerom | | |
| Etasje | Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad | | |
| Kjeller | Trapperom, bod, kjellerstue, bad, lagerrom, bod 2 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fjernet en vegg i kjelleren der det er laget kjellerstue og det er delt av til en bod til.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 41 | | 41 | |
| SUM | | 41 | | | |
| SUM BRA | 41 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Havørnveien 16, 3124 TØNSBERG
 Gnr 156 - Bnr 182
 3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
 Fonsveien 523
 3174 REVETAL



Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | | |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
| Enebolig | 258 | 79 |
| Garasje | 0 | 41 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

| | | |
|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Befaring | | |
| Dato | Til stede | Rolle |
| 16.4.2026 | Bjarne Henry Johansen | Takstingeniør |
| | Anne-Elisabeth luell Bergan | Kunde |
| | Jan Petter Bergan | Kunde |

| | | | | | | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------------------|-------------------|--|--|
| Matrikkeldata | | | | | | | | | |
| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold | | |
| 3905 TØNSBERG | 156 | 182 | | 0 | 1040.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet | | |
| Adresse | | | | | | | | | |
| Havørnveien 16 | | | | | | | | | |
| Hjemmelshaver | | | | | | | | | |
| Bergan Anne-Elisabeth luell, Bergan Jan Petter | | | | | | | | | |

Havørnveien 16, 3124 TØNSBERG
 Gnr 156 - Bnr 182
 3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
 Fonsveien 523
 3174 REVETAL



| | | | | | |
|---|-------------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| Eiendomsopplysninger | | | | | |
| Beliggenhet | | | | | |
| Enebolig beliggende i etablert bollgområde. | | | | | |
| Adkomstvei | | | | | |
| Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. | | | | | |
| Tilknytning vann | | | | | |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. | | | | | |
| Tilknytning avløp | | | | | |
| Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. | | | | | |
| Regulering | | | | | |
| Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. | | | | | |
| Om tomten | | | | | |
| Eiendommen har en relativt flat tomt, plen og beplantning. | | | | | |
| Tinglyste/andre forhold | | | | | |
| Tinglyst avtale om veirett for nabo-eiendom, Havørnvn 14 Felles renovasjonsordning med Havørnvn 14 Felles flaggstang.... Avklart bod for Havørnvn 14 mindre enn 4 meter fra tomtgrense | | | | | |
| Dokumenter | | | | | |
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | 14.04.2026 | | Gjennomgått | 9 | Nei |
| Kommunal informasjon og tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Revisjoner | | | | | |
| Versjon | Ny versjon | Kommentar | | | |
| 1 | 25.04.2026 | | | | |
| For gyldighet på rapporten se forside | | | | | |

Oppdragsnr.: 22008-1406 Befaringsdato: 16.04.2026 Side: 25 av 29

Havørnveien 16, 3124 TØNSBERG
 Gnr 156 - Bnr 182
 3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
 Fonsveien 523
 3174 REVETAL



Tilstandsrapportens avgrensninger

| |
|--|
| STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER |
| <ul style="list-style-type: none">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: <p>i) Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.</p> <p>ii) Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.</p> <p>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 nedstatt 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.</p> <p>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.</p> <p>v) Tilstandsgrad TGIU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.</p> Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen 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 bygningssdeler 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 forekles 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 oppdagade avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøyer. |
| <ul style="list-style-type: none">Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende. For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke damppærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleatasje) eller andre bygningssdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvi unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser. |
| <ul style="list-style-type: none">Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende. For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert. Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke damppærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade. Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleatasje) eller andre bygningssdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvi unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk. Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser. |
| TILLEGGSENDERSØKELSER |
| Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften. |
| BEFARINGEN |
| Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler 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: |
| <ul style="list-style-type: none">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 bygningssdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. |
| i) Bad, vaskerom (våtrom) |

Oppdragsnr.: 22008-1406 Befaringsdato: 16.04.2026 Side: 27 av 29

Kilder og vedlegg

| | | | | | |
|-----------------------------------|-------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| Dokumenter | | | | | |
| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | 14.04.2026 | | Gjennomgått | 9 | Nei |
| Kommunal informasjon og tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

| | | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------|--|--|--|
| Revisjoner | | | | | |
| Versjon | Ny versjon | Kommentar | | | |
| 1 | 25.04.2026 | | | | |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22008-1406 Befaringsdato: 16.04.2026 Side: 26 av 29

Havørnveien 16, 3124 TØNSBERG
 Gnr 156 - Bnr 182
 3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
 Fonsveien 523
 3174 REVETAL



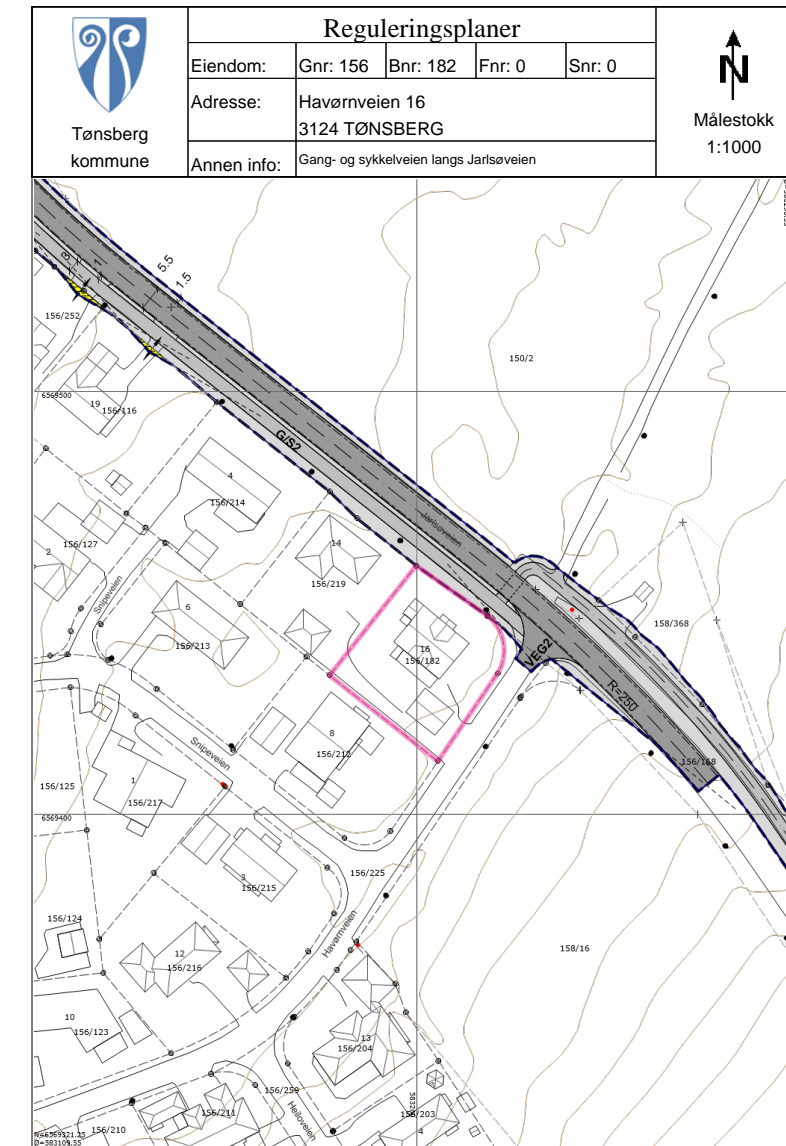
Tilstandsrapportens avgrensninger






































| |
|--|
| UTTRYKK OG DEFINISJONER |
| <ul style="list-style-type: none">Tilstand: Bygverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. Symptom: Observertbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik. Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr. Fuktsøk: Overflateskik 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv. Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder. Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9) |
| AREALBEREGNING FOR BOENHETER |
| <ul style="list-style-type: none">Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLU) 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 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. |
| PERSONVERN |
| Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/ |
| Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/846572 |
| KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE |
| Er du som forbruker misforholdt med bygningssakkyndiges arbeid eller |

Oppdragsnr.: 22008-1406 Befaringsdato: 16.04.2026 Side: 28 av 29

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstlagenemnd.no for mer informasjon



| Tegnforklaring | | |
|---|---|--|
|  Nøyaktig eiendomsgrense |  Anslått eiendomsgrense |  Nøyaktig grensepunkt |
|  Anslått grensepunkt |  RpOmråde vedtatt på bakkenivå |  Matrikelnummer. |
|  Gatelys (belysningspunkt) |  Mast |  Skap |
|  Bygningsdelelinje |  Bygningslinje |  Mønelinje |
|  Takkant |  Takoverbyggkant |  Taksprang |
|  Trapp inntill bygg |  Veranda |  Annet vegareal avgrensning |
|  Vegdekkekant |  Traktorveg |  Husnummer |
|  Kommunalveg gatenavn . |  Privatveg gatenavn . |  RpGrense |
|  RpFormålsgrense |  Avkjørsel - både inn og utkjøring |  Regulert senterlinje |
|  Frisiktlinje |  Regulert kant kjørebane |  Regulert fotgjengerfelt |
|  Måle- og avstandslinje |  Frisiktsone ved veg |  Boligområde |
|  Kjøreveg |  Annen veggrunn |  Gang-/sykkelveg |
|  Høydekurve | | |

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for gang-og sykkelvei langs Jarlsøveien. Plan nr. 53033.

§ 1
Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 19.12.2007

§ 2
Reguleringsformål

Bygeområder (Pbl §25, 1. Ledd nr. 1)

- Bolig

Offentlige trafikkområder (Pbl §25, 1 ledd nr. 3)

- Kjørevei
- Gang- og sykkelvei
- Annen veigrunn

Fareområder (Pbl §25, 1 ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje)

Spesialområder (Pbl §25, 1 ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved vei

Fellesområder (Pbl §25, 1 ledd nr. 7)

- Felles grantanlegg

Bygeområder og fellesområder inngår kun som en del av frisiktsone og er ikke gitt bestemmelser.

§ 3
Felles bestemmelser

Terrengingrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslåes og tilsåes med gress.

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

§ 4
Offentlige trafikkområder – kjørevei

VEG1

Veien skal ha følgende profil: 0,25m skulder, 5,5m kjørebane, 0,5m skulder og min 1,5 m grøft. Det kan etableres fartsregulerende på stekningen som omfattes av VEG1.

VEG2, VEG3, VEG4, VEG5

Endrede kryss skal etableres ihht godkjent Detaljplan innenfor disse arealene.

§ 5
Offentlige trafikkområder – gang- og sykkelvei

G/S1

Gang- og sykkelveien skal ha en asfaltert bredde på 2,5 meter. Det skal anlegges gruset skulder på 0,25 meter på hver side av asfalt. Eksisterende to landbruksavkjørsler til Jarlsøveien på gbnr. 158/16 skal opprettholdes til bruk for landbruksdriften.

G/S2

Gang- og sykkelveien skal ha en asfaltert bredde på 2,75 meter, med en gruset skulder på 0,25 meter mot grøft. Mellom skulder for gang-og sykkelveien og skulder for kjøreveien skal det anlegges 1.0m med armert gress. Avstanden fra gang-og sykkelveiens skulder til eiendomsgrænse skal være min. 1,5 meter.

§ 6
Spesialområde – frisiktsone ved vei

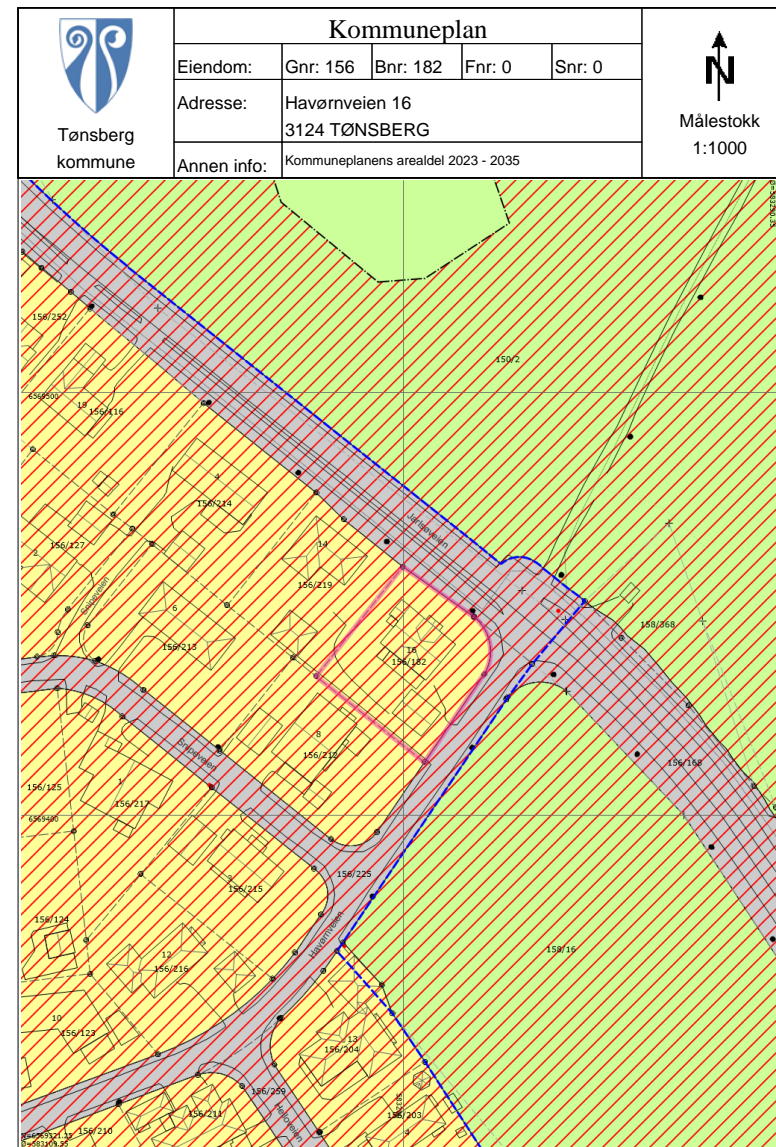
Avkjørsel skal ha frisiktslinjer som vist. Frisiktssonen skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.

§ 7
Unntak fra byggesaksbehandling

Det regulerte gang-og sykkelveianlegget unntas fra byggesaksbehandling i medhold av Forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 7.1 a). Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av detaljplan datert 20.12.07.

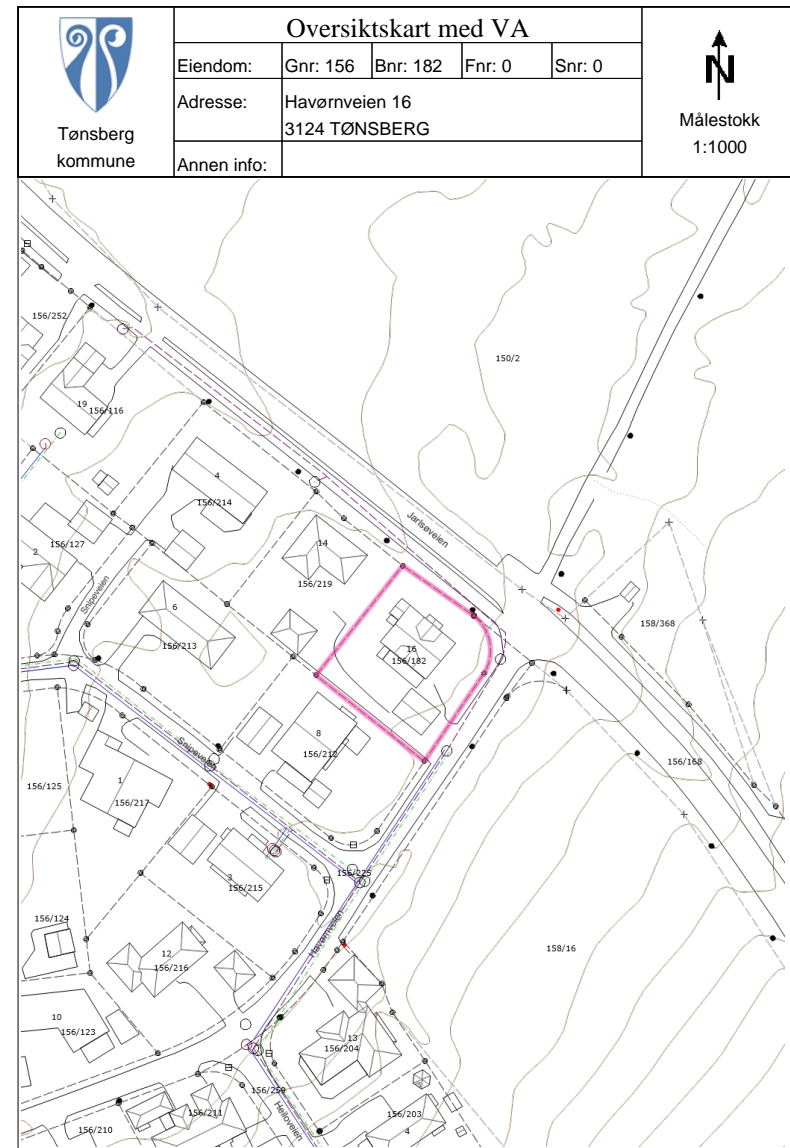
Vedtatt i Tønsberg bystyre
sak nr.: 049/08, den 16.04.2008

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjefen



Tegnforklaring

| | | |
|---|-----------------------------|----------------------------------|
| Langsiktig utviklingsgrense | Nøyaktig eiendomsgrænse | Anslått eiendomsgrænse |
| Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt | Matrikelnummer. |
| Gateløys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Traktorveg | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | Samleveg - På bakken - Náværende |
| Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende | Grænse for arealformål | Grænse for faresoner |
| Ras- og skredfare | Boligbebyggelse - Náværende | Veg - Náværende |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende | KpOmråde gjeldende | Høydekurve |



07.04.2026 15:55:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

| Tegnforklaring | | | | | |
|----------------|----------------------------|--|--------------------------------|--|-------------------------|
| | Brannventil | | Kran | | Kum - annen eier |
| | Sandfangskum | | Sluk | | Overvannsledning |
| | Spillvannsledning | | Vannledning uten Vestfold vann | | Nøyaktig eiendomsgrænse |
| | Anslått eiendomsgrænse | | Nøyaktig grensepunkt | | Anslått grensepunkt |
| | Matrikkelnummer. | | Gatelys (belysningspunkt) | | Mast |
| | Skap | | Bygningsdelelinje | | Bygningslinje |
| | Mønelinje | | Takkant | | Takoverbyggkant |
| | Taksprang | | Trapp inntill bygg | | Veranda |
| | Annet vegareal avgrensning | | Vegdekkkant | | Traktorveg |
| | Husnummer | | Kommunalveg gatenavn | | Privatveg gatenavn |
| | Høydekurve | | | | |

07.04.2026 15:55:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

(Kommune) **Tønsberg**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse): Jan Petter Bergan, Havørn. 16, 3100 Tønsberg

Byggherre (navn, adresse): Anne-Elisabeth og Jan Petter Bergan, Havørn. 16, 3100 Tønsberg

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

| | | | | | | | | | |
|-------------------|----------------|------|-----|------|-----|----------|--|-------------|--|
| Eiendom/byggested | Havørnveien 16 | Gnr. | 156 | Bnr. | 182 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
|-------------------|----------------|------|-----|------|-----|----------|--|-------------|--|

Deres søknad Dato: 25.11.86

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art: Enebolig

Behandling/vedtak: Delegasjonssak Vedtak dato: 03.02.87 Saksnr.: D 47/87

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

følgende del av bygget:

Merknader: Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

0 3 9 U M / 152734 Gårdsnr. 156/182/0/0 1987 1 - Ferdigattest

- Pipehatt
- Terrasse eller trapp utenfor stue
- Takrenne ved inngangsparti
- Gulv i loftsrom
- Badet gjøres ferdig

Dette arbeidet må være fullført innen: 07.07.89

Britt Dahl
Britt Dahl/SMF
Avd.ing.

UNDERSKRIFT

| | | |
|----------|----------|---------------------------|
| Sted | Dato | Sign. / Stempel |
| Tønsberg | 07.09.88 | Byggesaks- og arealansjef |

KOPI SENDT

| | | |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende | Navn | Adresse |
| | Arnold Lauvmo | Bjørnebu. 20, 3132 Husøysund |
| <input checked="" type="checkbox"/> andre | Navn | Adresse |
| | Byingeniøren i Tønsberg | |
| | Navn | Adresse |
| | Kommunerevisoren i Tønsberg | |
| | Navn | Adresse |

Kommunens arkivnummer: 511



Saksbehandler: Maren Vermelid
Direkte telefon:

JpID: 21/8293
Vedtaksdato: 21.01.2021
Vedtaksnummer: 119/21

Vestfold Peis og Pipe AS
Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

Havørnveien 16 - 156/182 - rehabilitering av skorstein - Ferdigattest

Søker: Vestfold Peis og Pipe AS, Oserødveien 11, 3138 SKALLESTAD
Tiltakshaver: Jan Petter Bergan, Havørnveien 16, 3124 TØNSBERG

| | | | |
|----------|----------|----------|-------------|
| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
| 156 | 182 | | |

Byggsaksnummer: 8306656
Bygningstype: Enebolig
Tiltakstype: Piperehabilitering
Arkivsaknummer: 20/15107
Vedtaksnummer: Ett-trinns tillatelse: DPB 563/20, datert 29.04.2020

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTTEST FOR OVENNEVNT TILTAK

| | | |
|----------|------------|--|
| Sted | Dato | Underskrift |
| Tønsberg | 21.01.2021 | Maren Vermelid Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner. |



1

Doknr.: 1440207 Tinglyst: 28.12.2023
STATENS KARTVERK

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727176

Tinglygingsutdrag

Sak: 21-122439REN-JVES NES NORDRE
Gnr.: 156
Kommune: Tønsberg
Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 29.09.2023

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Motedag: 25.11.2022
Sted: Statens Park i Tønsberg
Sak: 21-122439REN-JVES NES NORDRE
Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)
Jordskiftedommer: Håkon Brørvik
Teknisk utreder: Overingeniør Rune Svarva
Protokollfører: Jordskiftedommeren
Saken er krevd av: Karin Heltzen Dahlstedt Larsen
Til behandling: Prosedyre hovedforhandling i tvist;
- Bruksrettens innhold (rammene for og innholdet av bruksretten)
- Hvilket område båtforeningen har rett til å bruke
- Om båtforeningen har rett til vederlagsfri bruk av flere båtplasser enn det er tinglyste rettighetshavere

| Part | Prosessfullmektiger | Kommune | Gnr. | Bnr. | Snr. |
|---|------------------------------|-----------------|------|------|------|
| Karin Heltzen Dahlstedt Larsen | Advokat Øyvind Erga Skjeseth | Tønsberg (3803) | 156 | 1 | |
| Terje Ivar Brekke m.fl., m.fl. (se rettsbok 24.11.2022) | Advokat Kaja Oftedal Rasting | Tønsberg (3803) | 156 | 147 | |

Til stede: Karin Heltzen Dahlstedt Larsen, Arne Larsen (vitne), advokat Øyvind Erga Skjeseth, Dag Austad (leder Nes Nordre Småbåthavn AL), Mike Bugge-Erlingsen (kasserer Nes Nordre Småbåthavn AL) og advokat Kaja Oftedal Rasting.

Påstandskart (flyfoto) utarbeidet av overingeniør Rune Svarva ble delt ut.

Partene opplyste at det var blitt enighet om diverse tvistesporsmål som de ønsket å formalisere i forma av et rettsforlik.

Partene fortsatte med ytterligere forhandlinger, delvis i enerom, og uten at verken jordskiftedommeren eller overingeniøren deltok.

Dag Austad (leder Nes Nordre Småbåthavn AL) opplyste at han har fullmakt til å inngå rettsforlik på vegne av alle medlemmene av Nes Nordre Småbåthavn AL. Partene ble orientert om virkningen av et inngått rettsforlik. Det ble inngått slikt

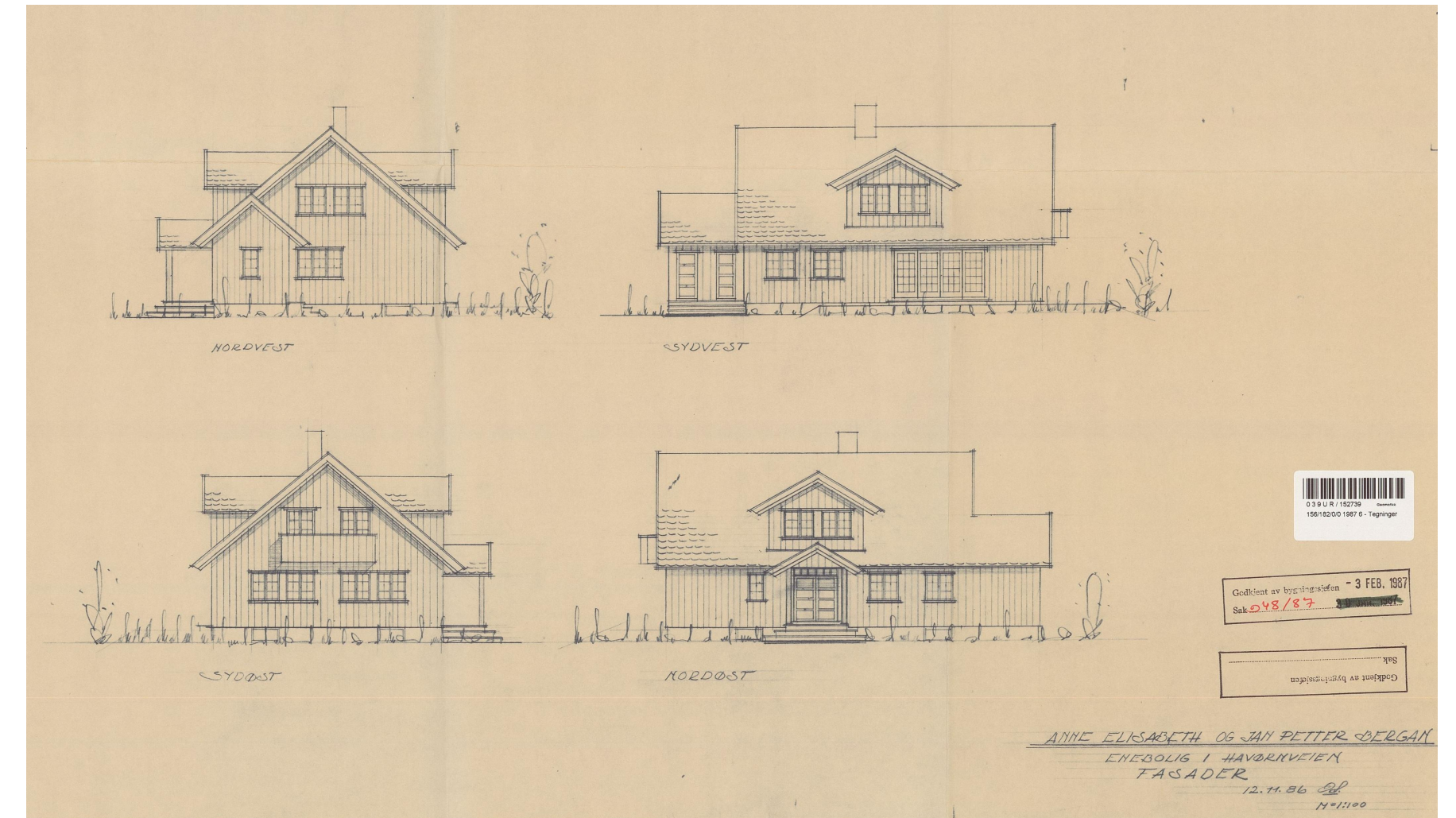
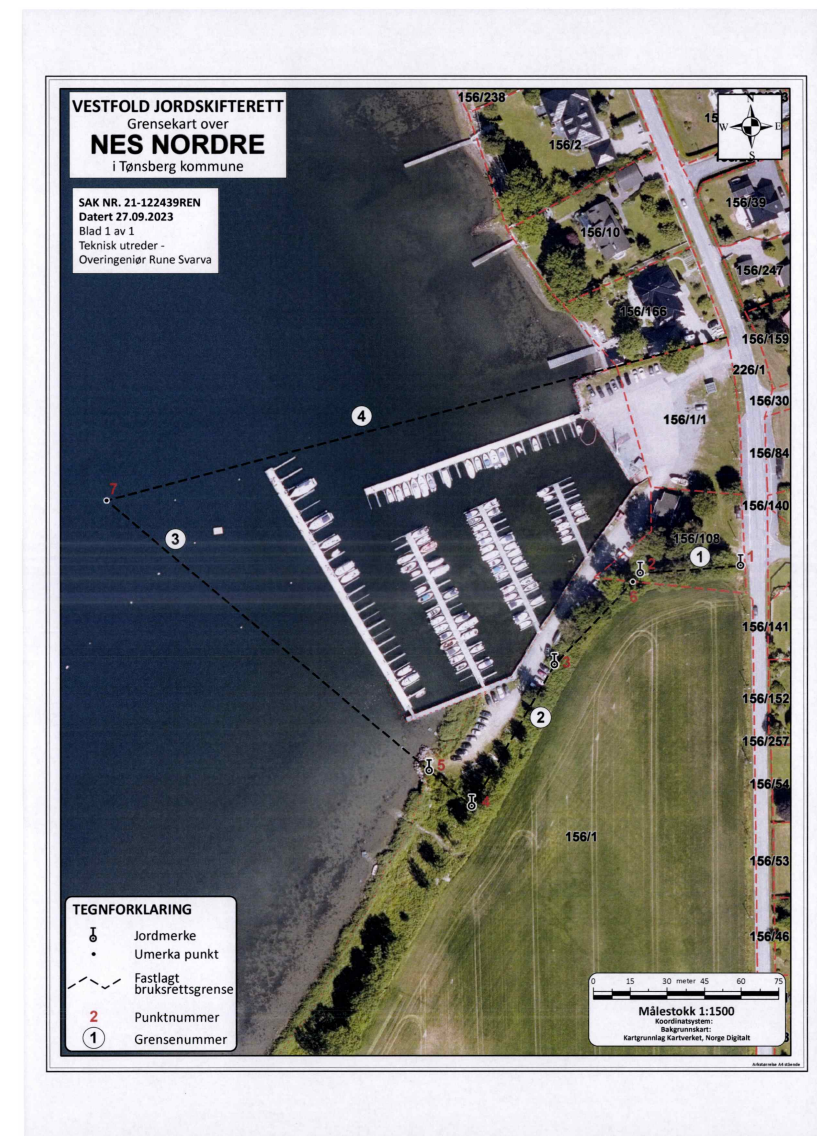
RETTSFORLIK

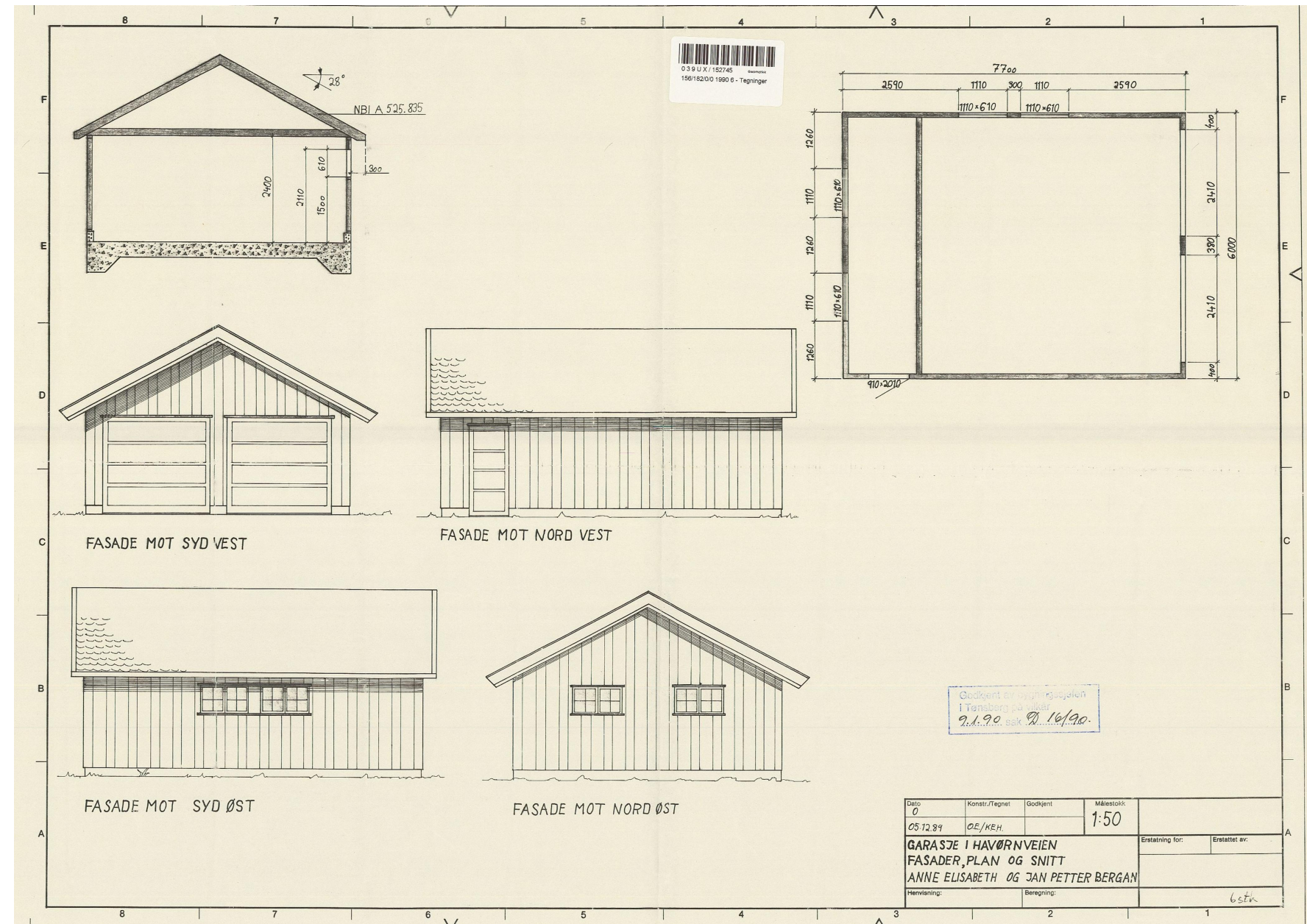
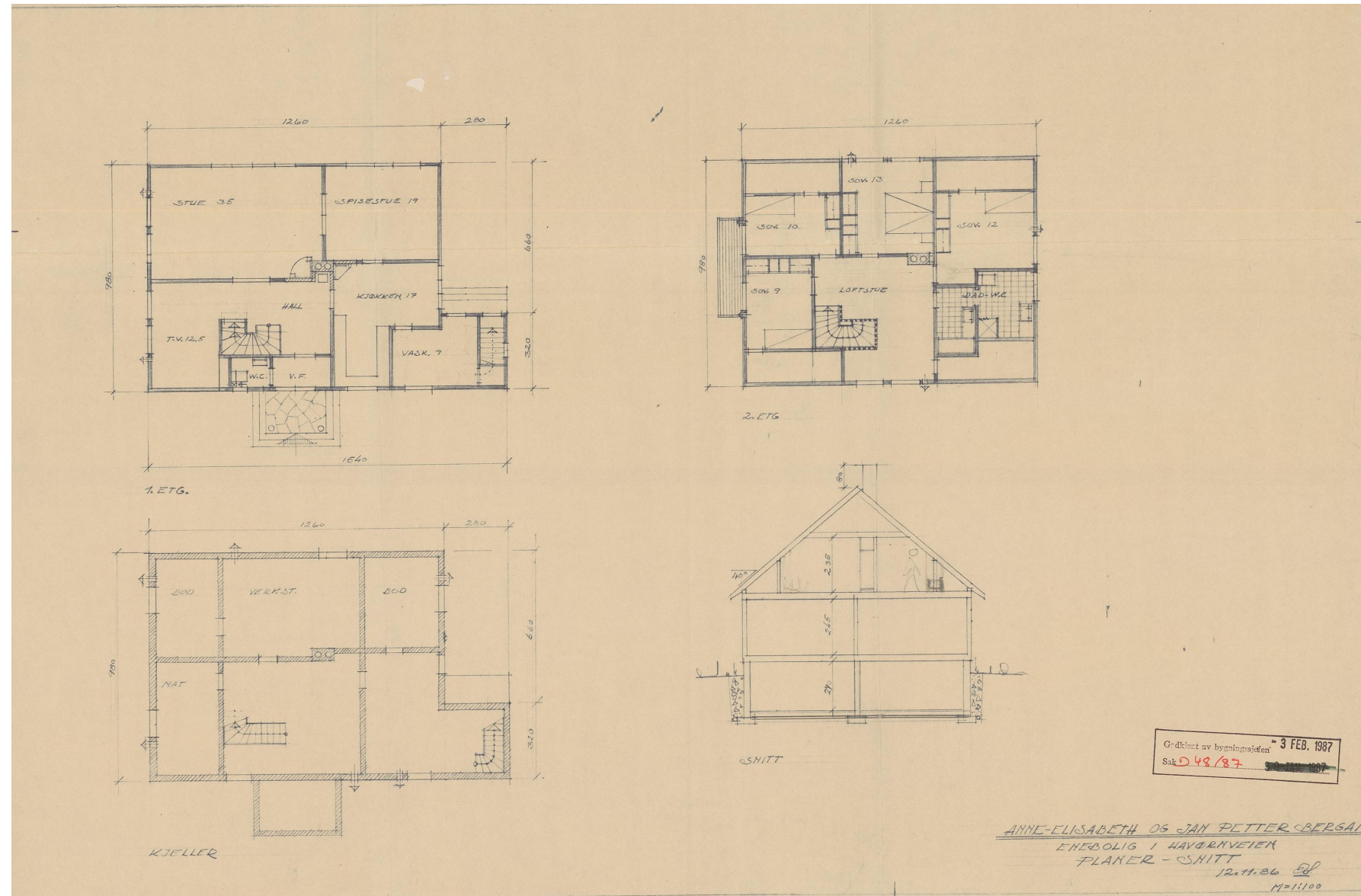
- Saksøkte har bruksrett til å benytte del av eiendommen gnr. 156, bnr. 1, gnr 156 bnr 1 fnr 1 og del av eiendommen med gnr. 156, bnr. 108 i Tønsberg kommune ("Området") innenfor de formål som er angitt i avtale av 4. og 7. januar 1979.

2. Bruksretten omfatter bl.a., følgende:

- rett til å ha bryggeanlegg for til sammen maksimalt 134 båtplasser fordelt på andelseierne med én båtplass til hver.
 - rett for andelseierne til å leie ut sin båtplass med samtykke fra Nordre Nes Småbåthavn AL (org. nr. 997 279 727).
 - rett til for egen kostnad å vedlikeholde og skifte ut bryggeanlegget helt eller delvis for å sikre at det holder tilfredsstillende, moderne standard.
 - rett til å fritt oppholde seg og til å bade på Området.
 - rett til å parkere biler på Området.
 - rett til å ha båttopplag på Området.
 - rett til oppgradering eller nybygg til erstatning for dagens klubbhus, og rett til oppsetting av gjerde.
 - rett til å opptre som ansvarlig søker overfor offentlige bygningsmyndigheter for ethvert tiltak innenfor Området.
 - Rettighetshaverne v/Nordre Nes Småbåthavn A/L har rett til salg av bensin fra området, men har ikke rett til salg av andre varer eller tjenester fra båtforeningens område til andre enn tinglyste rettighetshavere eller personer som leier båtplass i havnen.
 - rett til for egen kostnad å vedlikeholde Området (skjære ned samt klippe gress og busker, gruse og asfaltere og for øvrig holde Området i orden). Slikt vedlikehold kan foretas uten godkjenning fra grunneier, og skal bekostes av Nordre Nes Småbåthavn AL. Felling av trær skal skje etter samtykke fra grunneier. Ved fare for skade på personer eller eiendom som følge av sykdom eller skade på trær, kan slikt samtykke unnlates.
- Bruksretten gjelder ikke rett til å bebygge Området utover det som fremgår av punkt 2 g.
 - Grunneier alene har rett til å delta på ett årlig statusmøte i regi av Nordre Nes Småbåthavn AL, men har ellers ingen innsynsrett, møterett, eller talerett i noe formelt fora i regi av Nordre Nes Småbåthavn AL. Utover dette skal grunneier informeres om tiltak nevnt i punkt 2 c) og 2 g).
 - Grunneier og familie har rett til å parkere, fritt oppholde seg og bade på Området.
 - Grunneier skal videresende faktura for vann- og avløpskostnader til Nordre Nes Småbåthavn AL, som er ansvarlig for å betale kostnadene.
 - Rettighetene skal tinglyses på gnr. 156 bnr. 1, gnr. 156 bnr. 1 fnr. 1 og gnr. 156 bnr. 108 i Tønsberg kommune.
 - Grensa for bruksretten følger av jordskifterettens kart datert 25.11.2022. Kartet vedlegges. Jordskifteretten merker, måler, kartlegger og beskriver grensa på vanlig måte.
 - Jordskifteretten fastsetter fordelingen av sakskostnadene.









OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgraden, 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 salgsoppgraden.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådcurver, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

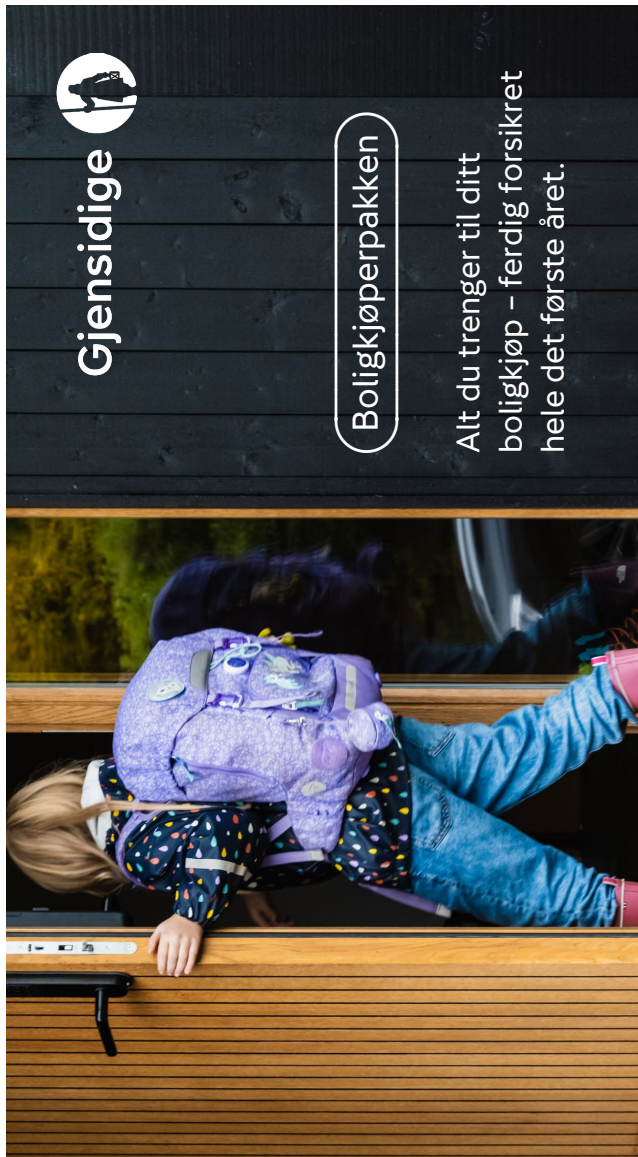
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

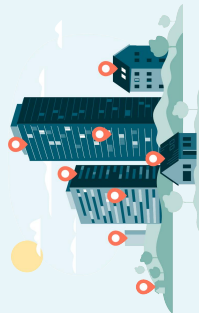
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. 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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260127

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Havørnveien 16, 3124 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 156, BNR 182 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg 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 besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no