

Beates vei 17

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Beates vei 17

24

Beliggenhet

33

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter

Beates vei 17

Prisantydning	4 790 000
Omkostninger	140 740
Totalpris	4 930 740
Bruksareal	186,0 m ²
BRA-I	169,0 m ²
BRA-E	17,0 m ²
TBA	18,0
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 040 m ²
Byggeår	1963

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

Beates vei 17

Velkommen til "beste Eik" og Beates vei 17. Stille og rolig beliggende, rett ved idrettsanlegget og barneskolen. Trygg og god skolevei.

Innholdsrik enebolig som har mange muligheter i kjelleren. Praktisk og funksjonell planløsning i hovedetasjen. Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og har tidligere vært soverom 3. Stor og flott tomt meg mange muligheter. Det vil være god plass til tilbygg ved behov. Meget attraktiv beliggenhet i et populært område.

Boligen har vært jevnt vedlikeholdt, men trenger modernisering for å komme opp på dagens krav til standard. Her kan man skape sitt drømmehjem.

Velkommen til en hyggelig visning!



















Beliggenhet

Bedre beliggenhet på Eik skal du lete lenge etter!! Supersentralt og fordelaktig beliggende på populære og attraktive Eik. En ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo veldig sentralt med gangavstand til fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, herunder bl.a. Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Flott skog på Eik med lysløype - ideelt for deg som prissetter løping, sykling og gåturer i skogen. Umiddelbar nærhet til barnehager, barneskole, - perfekt for en barnefamilie - med trygg og fin skolevei til barneskolen (trenger ikke krysse eller gå langs Eikveien). Ved Eik skole finner du et eldorado av aktivitetstilbud. Her er en av landets beste fotballbaner, sykkel- og skatepark, klatrepark mm. Perfekt for en aktiv familie.

Det er sykkelavstand til Tønsberg sentrum med alt av shoppingmuligheter, jernbanestasjon, bussterminal og Tønsberg brygge med ulike restauranter og yrende uteliv. Greveskogen Videregående og Wang toppidrettsenter, ishall, egen elektrisk wakeboard og vannskipark på tredje dammen og treningssenter ved Gressbanen.

Gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum, og togstasjon med flere avganger som frakter deg enkelt til Oslo eller andre Vestfoldbyer. Enkel tilkomst for å komme til E-18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også særdeles sentralt i forhold til Torp Lufthavn (ca. 19 km) som normalt nås på ca. 20-25 minutter med bil.

Beates vei 17

Nabolaget Løfts-Eik - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚏 Syrbekk Eikveien Linje N02, 113A, 113B	5 min ⚡ 0.5 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	9 min ⚡ 3.8 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	23 min ⚡

Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	14 min ⚡ 1.2 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	7 min ⚡ 2.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	13 min ⚡ 1.2 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min ⚡
Greveskogen videregående skole 1016 elever	20 min ⚡ 1.7 km

«Fint miljø for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

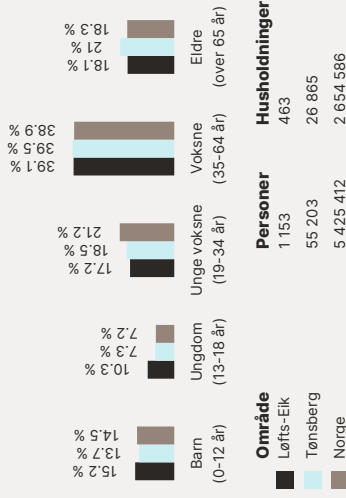
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løfts-Eik	1 153	463
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år)	8 min ⚡ 0.7 km
Kongseik barnehage (1-5 år)	11 min ⚡ 0.9 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år)	16 min ⚡ 1.4 km
69 barn	

Dagligvare

Meny Eiktoppen PostNord	12 min ⚡ 1 km
Rema 1000 Eik PostNord	16 min ⚡ 1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport



Eik - gressbane

7 min ⚡

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.6 km



Prinsesseveien Balløkke

9 min ⚡

Ballspill

0.8 km



Family Sports Club Tønsberg

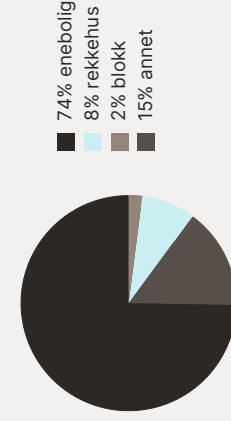
6 min ⚡



EVO Tønsberg

10 min ⚡

Boligmasse



Varer/Tjenester



Farmandstredet

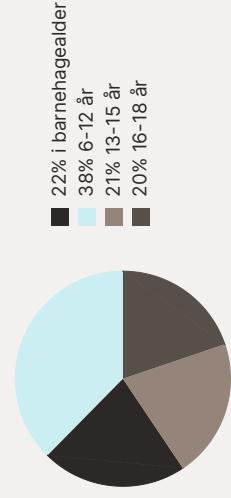
9 min ⚡



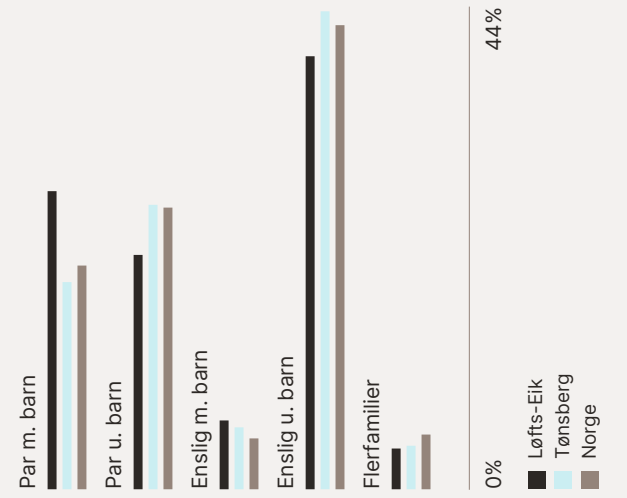
Apotek 1 Eik

12 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

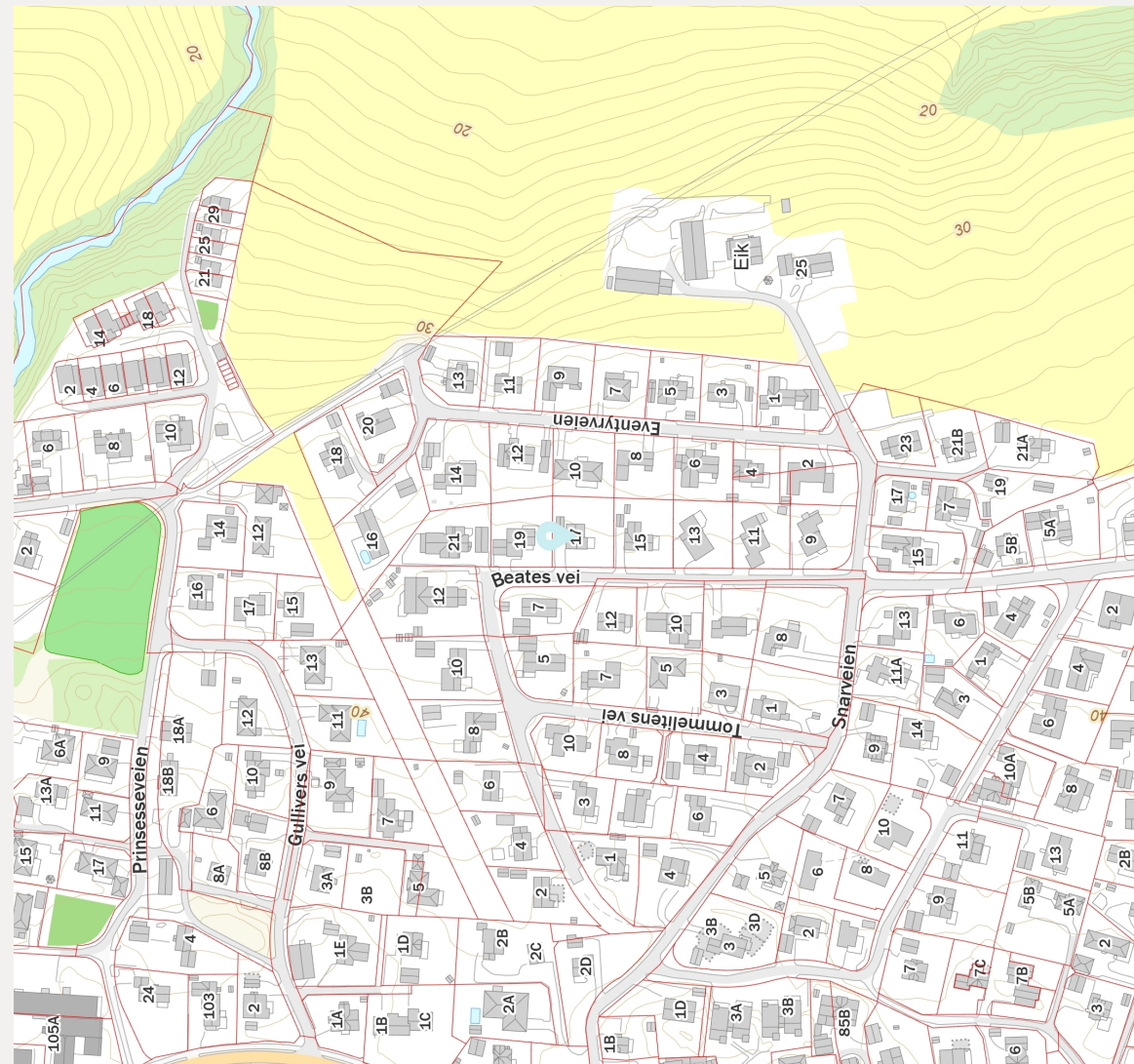
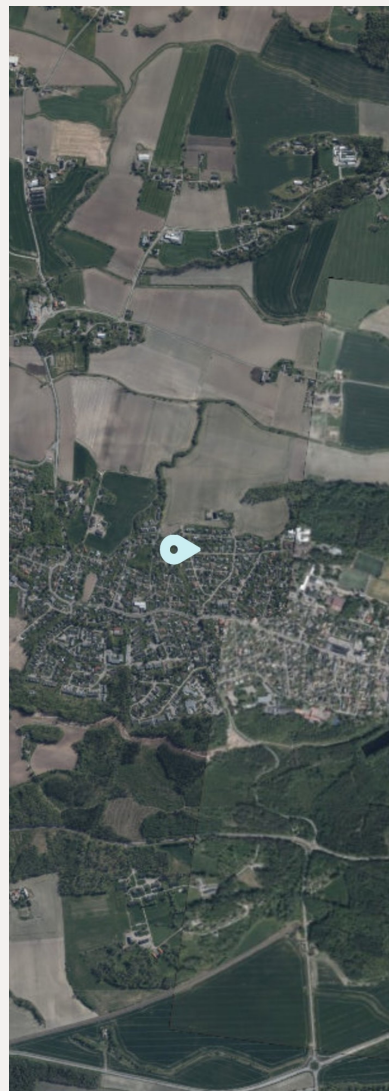


Sivilstand

Sivilstand	Løfts-Eik (%)	Tønsberg (%)	Norge (%)
Gift	33%	33%	33%
Ikke gift	52%	52%	54%
Separert	10%	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	6%	4%



Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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

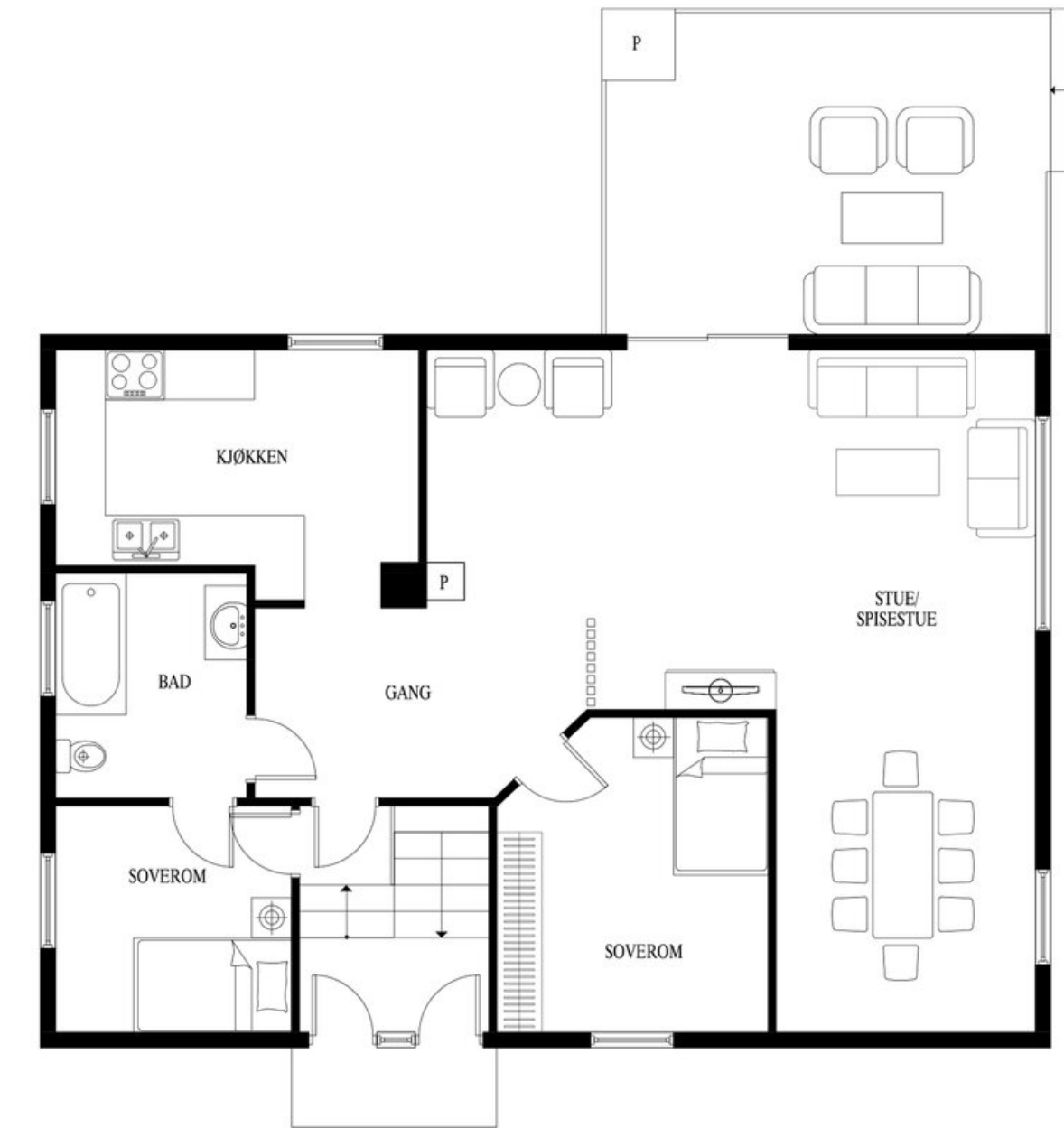
1. etasje med Gang/entré, 2 soverom, kjøkken, bad, stue og spisestue (tidligere soverom)
Underetasje/kjeller med Gang, bodarealer, separat toalett vaskekjeller, kjellerstue og soverom (ikke omsøkt)
Garasje og stor terrasse. Lagringsloft.

BRA 186,0 m²

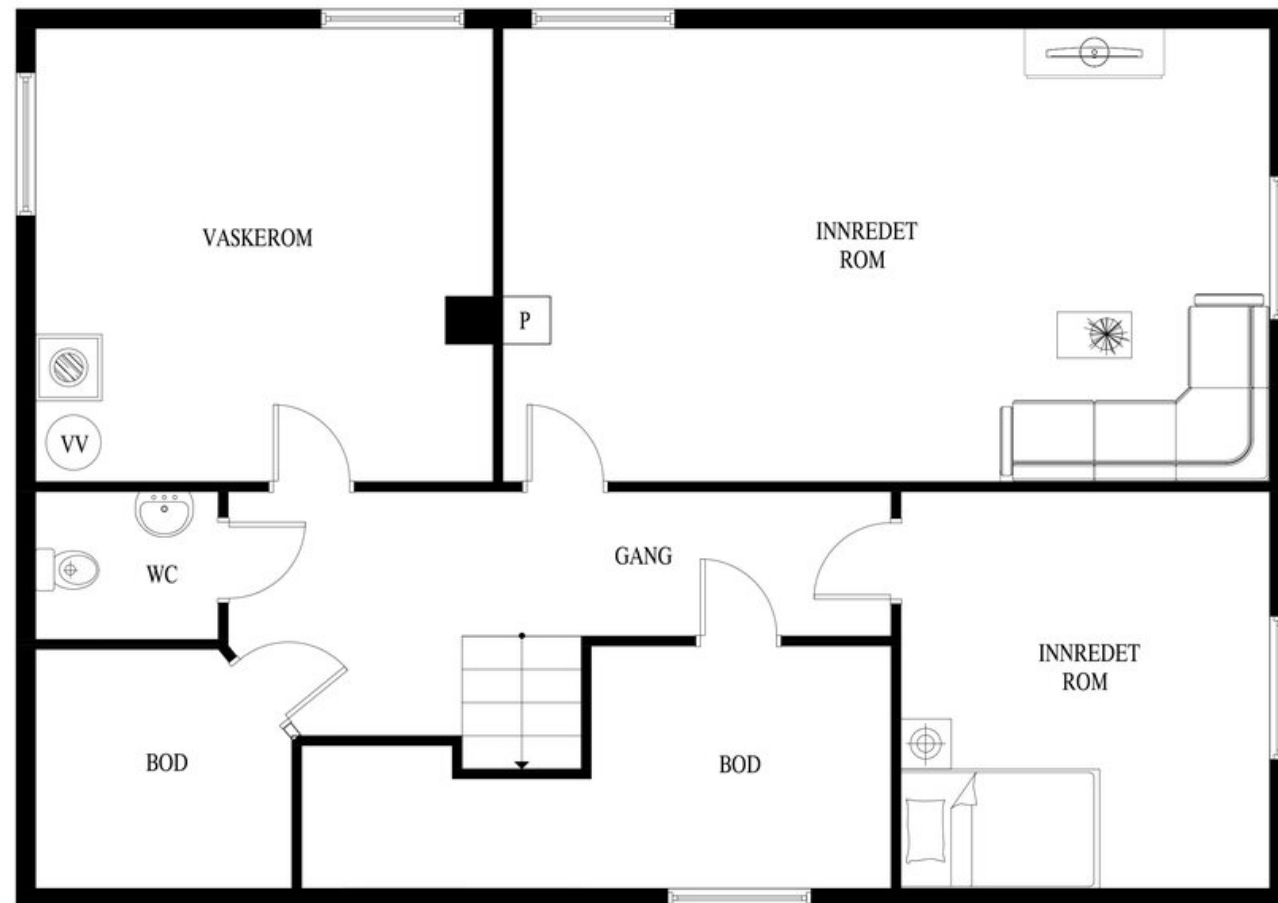
BRA-I 169,0 m²

BRA-E 17,0 m²

TBA 18,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 186,0 m²
 • BRA-i: 169,0 m²
 • BRA-e: 17,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18,0 m²

Kjeller:
BRA-i: 81 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, kjellerstue, soverom, toalettrom, teknisk rom og 2 boder.

1. etasje:
BRA-i: 88 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
TBA: 18 m².

Garasje:
BRA-e: 17 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 27.04.2026, 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.

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

Parkering
Bilen parkerer du i en enkel garasje eller i gårdsplassen. Det er god plass til biler, hengere mm i gårdsplassen

Byggemåte
Eldre enebolig i grei stand, men med oppussings behov. Taket er greit, de fleste vinduene er forholdsvis nye, kjellervinduene er eldre og noe ødelagt. Dørene er gamle men fungerer. Kledningen er stort sett grei, men det er noe råte i enkelte bord, særlig på veggen mot sørøst. Terrassen har sviktende og skjevt gulv samt gamle oppsprukne terrassebord. Innvendige overflater er hele og greie. Det er målt høy fuktighet i påforede trevegger i kjelleren og fukt i betonggulv og murvegger. Badet er eldre og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Kjøkkenet er greit, men noe svelling i benkeplaten. Toalettrommet mangle mekanisk avtrekk. Det er eldre vann og avløpsledninger. Varmtvannstanken har ikke forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

Utvendig
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå. Ståltakrenner og -beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av litt forskjellig alder, 2000, 2010 og 2013. Kjellervinduene er eldre. Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Treterrasse utenfor stuen. Det er skiferbelagt trapp til inngang

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og kombinerte ved og oljeovner. Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

Våtrom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber og stål. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Det er oljetank i stål plassert i kjelleren. Oljetank er ukjent alder.

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

- Utvendig > Vinduer - Kjeller: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Terrassegulvet er skjevt og må utbedres. bordene er gamle.
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

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.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom: Lekkasje i sluk. Ikke tett rundt klemming. Ligger Heidy 2000 under betong og bad er ca. 40 år gammelt.
- Varmekabel ble skjøtet og støpt og lagt ny flis. Utført i 2010 av faglært.
- Fukt i kjellergulv.
- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Koblet til nytt kommunalt anlegg og lagt inn ny vannledning i 2024. Utført av faglært ved Knutsen Entreprenør.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 07.05.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 1040,00 kvm.

Stor og flat tomt som innbyr til lek og moro for store og små. Den store og flotte tomten har rikelig med plass til både trampoline og ballspill. Tomten er opparbeidet med store plenarealer rundt boligen.

Det er etablert hekk mot naboer som hindrer innsyn. Det ligger godt til rette for mer beplantning og etablering av bed, busker og trær. Stor gruslagt gårds plass og stor terrasse mot syd og vest. Solforholdene er meget gode med sol fra morgen til kveld. Det er god plass til mer utnyttelse av tomten ved behov.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 28.04.1964. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. 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 soverom og kjellerstue.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Garasje fra 1966

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med peisovn og panelovner.

Energikarakter: E

Energiforbruk foregående år var 25 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 16.01.2025. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Selger opplyser at det er oljetank i kjeller. Det har vært forbudt å bruke fossil olje for oppvarming av bygninger siden 2020. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal fjernes/saneres. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 790 000,-

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

119 750,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 930 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 19 312,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor.

Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 589 170,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 356 678,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årshall 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 av selger frem til overtagelse.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 12.10.1963, dagboknr. 5034438, gjelder: GBNR. 84/106 ga i 1963 naboeiendommen GBNR. 84/107 tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av 1 1/2 meter fra felles eiendomsgrense.

Rettighet på eiendommen GBNR. 84/105 i Tønsberg kommune:

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 24.09.1966, dagboknr. 503925, gjelder: GBNR. 84/105 ga i 1966 naboeiendommen GBNR. 84/106 tillatelse til å oppgøre garasje i en avstand av 2,5 meter fra felles eiendomsgrense.

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

Selger avtaler med kjøper hvilke fastmonterte gjenstander som medfølger handelen og ikke.

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.

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Beates vei 17. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 84, bnr. 106 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260134.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,90 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

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

Dato

08.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Beates vei 17, 3122 TØNSBERG

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Beates vei 17	Beates vei 17	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

19 år

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eieren bygde boligen ca 1985

Har eieren 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.

60 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Side 1



Selger
Kåfoss, Erik
Selger
Kåfoss, Martin Grødem

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres 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

Beskriv feilen og omfanget

Løkkasje i sluk. Ikke tett rundt klemming. Ligger Heidi 2000 under betong og bad er ca 40 år gammelt

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
2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Varmekabel ble skjøttet og støpt og lagt ny flis

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Husker ikke

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

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**
 30+

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

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Ikke gjort arbeid de siste 15_20 år

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

Beskriv omfanget
 Fukt i kjellergulv

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

Elektrisitet

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

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

Rør

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

Side 3

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Koblet til nytt kommunalt anlegg og lagt inn ny vannledning i 2024

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
 2024

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Nytt kloakk rør til kommunalt og nytt vannrør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Knutsen entreprenør

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

Ventilasjon og oppvarming

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

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

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

Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

Side 4

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 fellesrommene 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 ferdiggjøst for søknadpliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

Side 5

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 28211723

Side 6

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Martin Grødem Kåfoss	2026-05-06	Erik Kåfoss	2026-05-06
Identification		Identification	
 Martin Grødem Kåfoss		 Erik Kåfoss	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Martin Grødem Kåfoss	06/05-2026 17:11:52	BankID OIDC High
Erik Kåfoss	06/05-2026 11:52:45	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Beates vei 17, 3122 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 84, bnr. 106



Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 Rapportdato: 07.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1415 Eiendomsverdi ref nr: BX9202

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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 22008-1415

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 2 av 25

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 fuktspåk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre
- utvendige trapper • stammurer • 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 svammebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk Takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1415

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 3 av 25

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig i grei stand, men med oppussings behov. Taket er greit, de fleste vinduene er forholdsvis nye, kjellervinduene er eldre og noe ødelagt. Dørene er gamle men fungerer. Kledningen er stort sett grei, men det er noe råte i enkelte bord, særlig på veggen mot sørøst. Terrassen har sviktende og skjevt gulv samt gamle oppsprukne terrassebord. Innvendige overflater er hele og greie. Det er målt høy fuktighet i påførede trevegger i kjelleren og fukt i betonggulv og murvegger. Badet er eldre og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Kjøkkenet er greit, men noe svelling i benkeplaten. Toalettrommet mangle mekanisk avtrekk. Det er eldre vann og avløpsledninger. Varmtvannstanken har ikke forskriftsmessig elektrisk tilkobling.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilnærmet flatt terreng rundt boligen. Det er oljetank i stål plassert i kjelleren. Oljetank er ukjent alder.

Enebolig

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stål takrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av litt forskjellig alder, 2000, 2010 og 2013. Kjellervinduene er eldre. Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass, 1986. Treterasse utenfor stuen. Det er skiferbelagt trapp til inngang.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og kombinerte ved og oljeovner. Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og stål. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon.

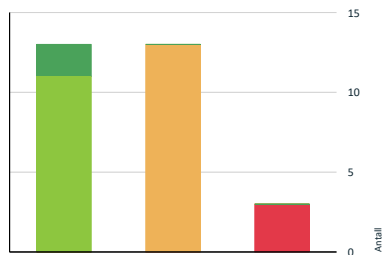
Oppdragsnr.: 22008-1415

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 5 av 25

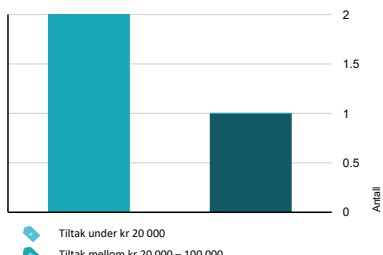
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 22008-1415

Befaringsdato: 27.04.2026

Side: 6 av 25

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [ikke utført med radonsperre](#).
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10.2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



10.3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er et nedløp som ikke er på plass men ligger på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nedløp



Tilstandsrapport



10.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



10.1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



10.1 Vinduer



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av litt forskjellig alder, 2000, 2010 og 2013. Kjellervinduene er eldre.

10.3 Vinduer - Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

10.2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 3 lags glass. 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres pakninger i dørene.

10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse utenfor stuen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

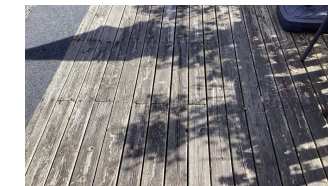
Terrassegulvet er skjevt og må utbedres. bordene er gamle

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Terrassegulvet må utbedres/ skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



10.1 Utvendige trapper

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Det er skiferbelagt trapp til inngang.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- 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 ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og kombinerte ved og oljeovner.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hultaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hultaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hultakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakert tretrapp.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:

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

en dør i kjelleren subber litt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

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

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er litt svelling i benkeplate i sammenføyninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte benkeplate.

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TO 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.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og stål.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstart: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 Kilde: Andre opplysninger: s a

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Forelegger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (LE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- ### Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja



Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

10.2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

10.0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng rundt boligen.

10.1 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål plassert i kjelleren. Oljetank er ukjent alder.



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 bygningsakkyndige 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 byggeteknikk forskrift på beforings tidspunktet. 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.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Bygninger på eiendommen

Garasje

	Anvendelse
	Byggeår
	Kommentar
	Standard Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.
	Vedlikehold Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkel garasje oppført i tre med betongplate. Taket er tekkt med papp. Det er noe råte i kledningen. Garasjen har vippeport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

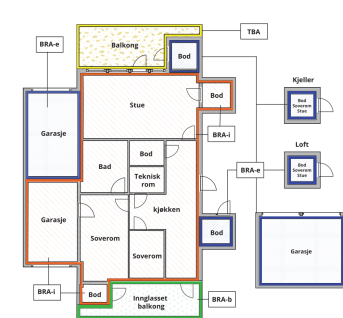
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet 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 kun sammen med BRA-i for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kailloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88			88	18
Kjeller	81			81	
SUM	169				18
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken, stue, spisestue, soverom 2		
Kjeller	Gang, bod, toalettrom, teknisk rom, kjellerstue, soverom, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Soverom er gjort til spisestue, underetasjen er noe mer innredet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA		17			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	84	106		0	1040 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Beates vei 17

Hjemmelshaver
Kålfoss Thor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde

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, beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal in formasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**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 nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteteyer.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel røkkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 sokkeleetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare 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.



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 (GLA) 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,**

• **Areal**et 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• **Rom** som ligger utenfor boenheten, men som eler har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Dele av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• **Se øvrig informasjon** om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningene til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/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/8X9202>



KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

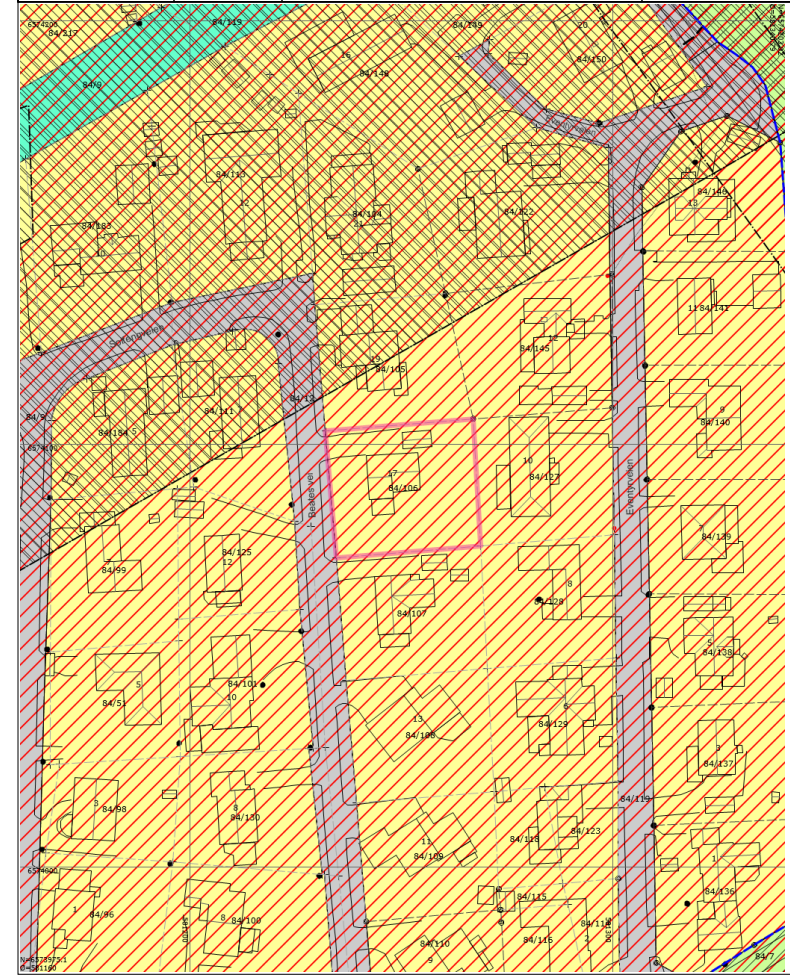
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Beates vei 17 3122 TØNSBERG				
Annenn info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					





14.04.2026 15:21:59 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| Langsiktig utviklingsgrense | Annen sikring | Nøyaktig eiendomsgrense |
| Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt |
| Matrikelnummer. | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Skap | Trase | Bygningslinje |
| Bygningsavgrensning tiltak | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Annet vegareal avgrensning | Vegbom |
| Vegdekkekant | Husnummer | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende | Grense for arealformål |
| Grense for angitt hensynsoner | Grense for faresoner | Grense for sikringsoner |
| Bevaring kulturmiljø | Ras- og skredfare | Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |
| Andre sikringssoner | Boligbebyggelse - Náværende | Veg - Náværende |
| Blå/grønnstruktur - Náværende | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende | KpOmråde gjeldende |
| Høydekurve | | |

14.04.2026 15:21:59 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 106	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Beates vei 17 3122 TØNSBERG				
Annenn info:						



14.04.2026 15:20:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Brannventil | Kran | Kum - annen eier |
| Sandfangskum | Sluk | Avløp felles |
| Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning |
| Vannledning uten Vestfold vann | Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense |
| Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt | Matrikelnummer. |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Trase | Bygningslinje | Bygningsavgrensning tiltak |
| Mønelinje | Takkant | Takoverbyggkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Annet vegareal avgrensning | Vegbom | Vegdekkekant |
| Husnummer | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| Høydekurve | | |

14.04.2026 15:20:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg, 28/4-64.

FERDIGATTEST
(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted **Eik.**
Arbeidets art **enebolig i tre.**
Bygningens art **enebolig.**
Byggherre **Thor Hansen.**
Byggemelder **Einar Rivå jr.**
Ansvarshavende **Hans Lensberg.**

G.nr. Br.nr. **84/106.**
Sak. nr. **55/63.**



Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

E. Eilertsen
for Bygningssejler

E. Eilertsen.

4-8 TA Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens §131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Dagbok nr. **3438**

Jarlsberg sorenskriverembets
12. OKT. 1963

Erklæringen må tinglyse før den innleveres til Sem bygningsvesev, Tønsberg.

N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. *84* bnr. *106* i Sem kommune, gir herved nabo *Thor Hansen* eier av gnr. *84* bnr. *107*, tillatelse til å oppføre *garasje* i en avstand av *14,2* meter fra felles eiendomsgrense.

Eik, den *11/10* 1963

Thor Hansen
underskrift

*Big brønden
Gade 1, 2
Løfserie*

Dagbok nr. **3925**

Jarlsberg sorenskriverembets
24 SEP. 1966

Sem kommune
Bygningsvesenet

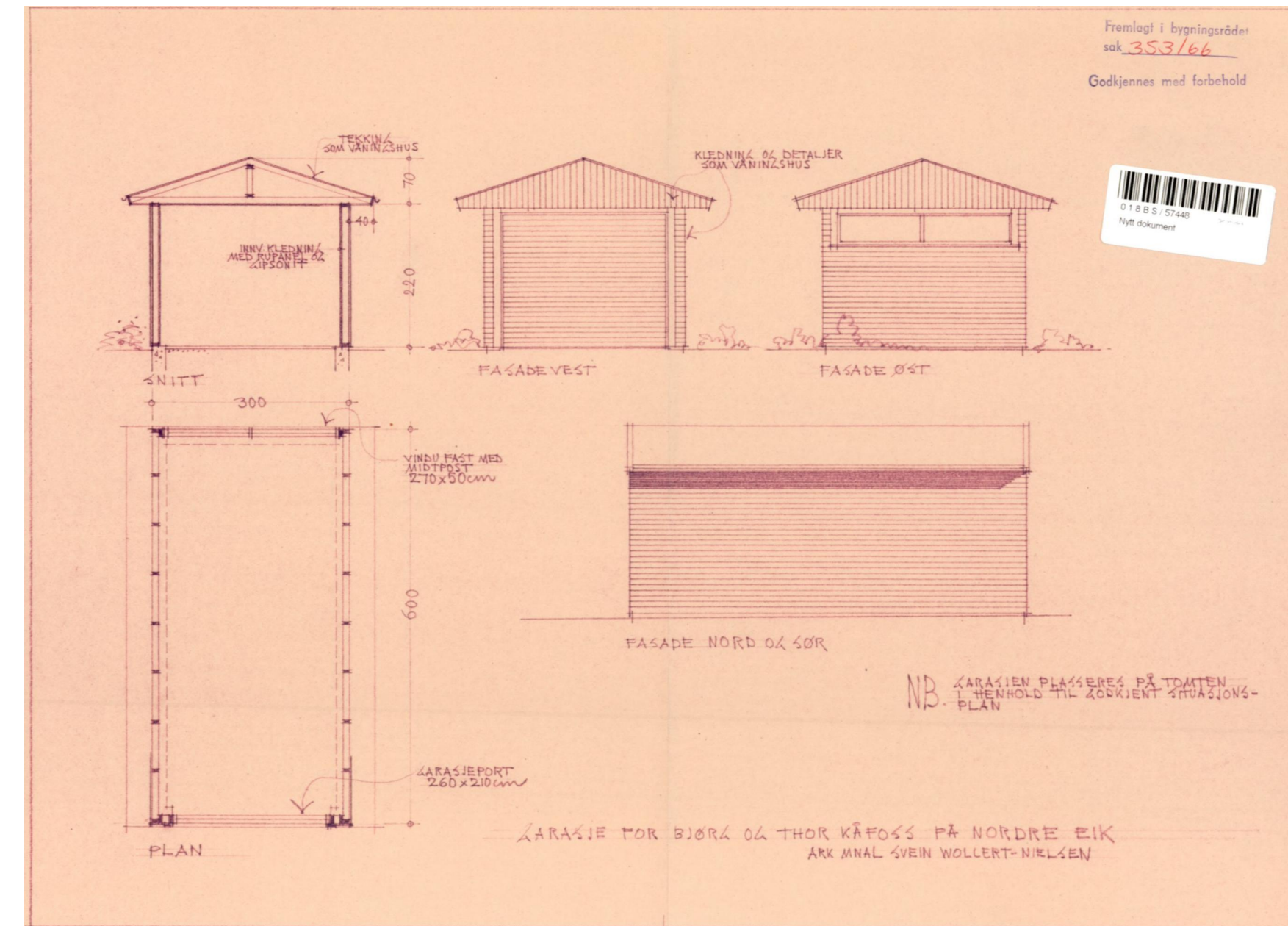
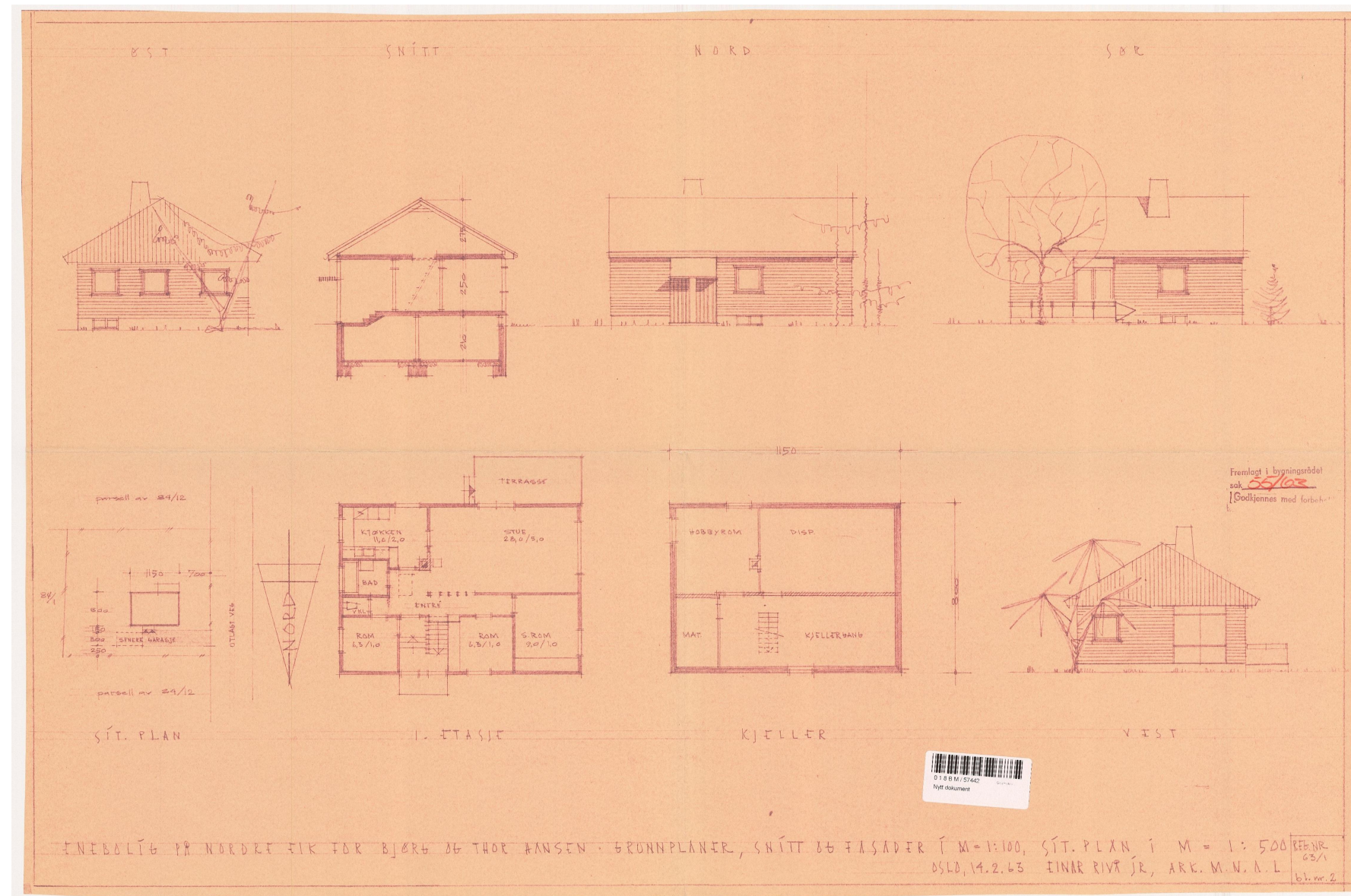
N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gr. nr. *84* br. nr. *105* i Sem kommune, gir herved nabo *Thor Käfers* eier av gr. nr. *84* br. nr. *106* tillatelse til å oppføre *garasje* i en avstand av *2,5* meter fra felles eiendomsgrense.

Eik, den *14/9* 1966

Anders Løvli
underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper 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.

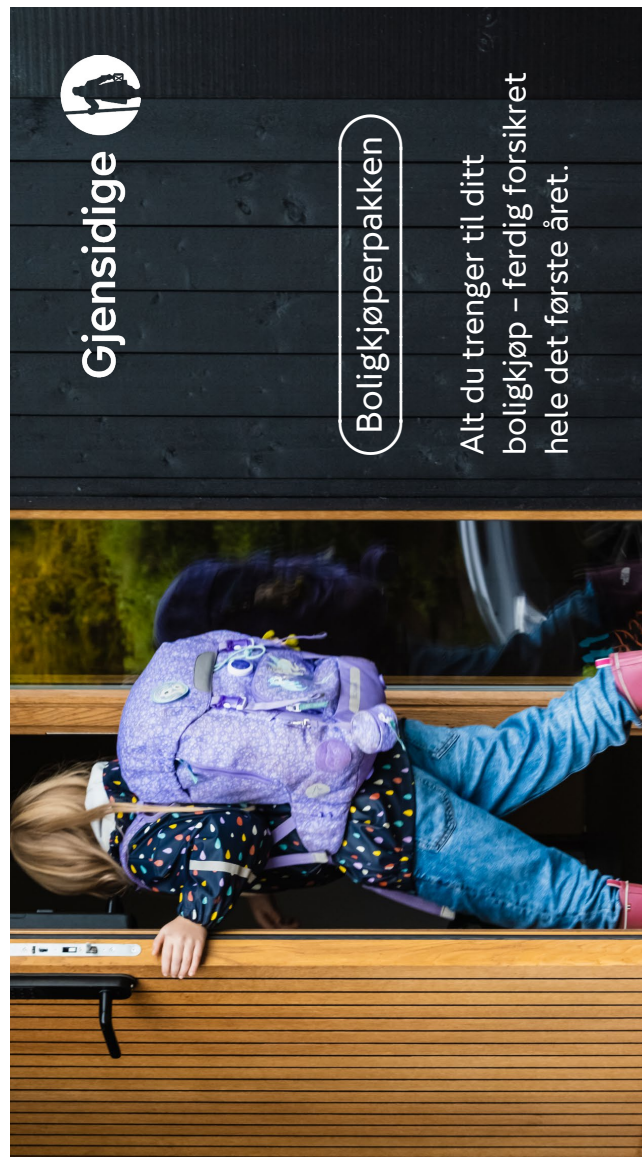
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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 bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



Norges Eiendomsmeglerforbund



EIENDOM NORGE
Boligmeglerforbundet

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260134

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Beates vei 17, 3122 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 84, BNR 106 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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 08.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no