

Fagersandveien 13 A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Beliggenhet

46

Eiendommen

54

Tekniske dokumenter

Fagersandveien 13 A

Prisantydning	12 800 000
Omkostninger	340 990
Totalpris	13 140 990
Bruksareal	261,0 m ²
BRA-I	238,0 m ²
BRA-E	23,0 m ²
TBA	55,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Tomteareal	519 m ²
Byggeår	1984

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Standard

Fagersandveien 13 A er en meget attraktiv og innholdsrik enebolig, over tre plan, på solrik hjørnetomt grensende til herlige friområder, badestrand og sjø. Her bor du i første rekke med panorama utsikt over Tønsbergs flotte skjærgård. Området byr på ekte "Bakkebygrenda" følelse. Med hvite skipperhus, stakittgjerdar og smale veier/stier gir dette området en helt unik følelse av ro. Her kan barna løpe fritt på stranden og nyte den herlige sjøluften.

Boligen har adkomst fra Rødsteinveien til et overbygget inngangsparti hvilende på søyler. Hallen i sokkeletasjen har stort garderobeskap samt et romslig skoskap. Herfra kommer du til separat wc, vaskerom/bod, kjellerstue med bakenforliggende soverom/gjesterom, samt praktikantdelen/hybel.

Videre har boligen en herlig stue med åpen kjøkkenløsning, adgang til terrasse gjennom to foldedører eller en dobbelt dør. Dette rommet er 5 meter under taket og med takvinduer som gir flott lys og tar sjøen nærmest inn i stuen. Fra terrassen kan du ta trappen ned til sideterrassen som har morgen og kveldsol samt ligger i le, samtidig som du også her har en nydelig sjøutsikt der klokketårnet på Torgersøya er midt i bildet.

Videre byr 1.etasje på to soverom, et separat wc og et romslig bad med dobbel servant, dusj og badekar.

Loftsetasjen har en koselig stue med en utsikt du aldri blir lei. Her er hovedsoverrommet med takvindu og flere luftvinduer på vegg. Garderoben er av typen walk-in der du har god plass til både å henge opp og legge i hyller/skuffer. Et lite rom har opplegg for bad klart slik at kjøper kan velge fliser og innredning selv.

Her har du en spennende eiendom med panorama sjøutsikt samt sjø og strand i umiddelbar nærhet. Start dagen med et bad og avslutt med et bad!































Beliggenhet

Beliggende flott og solrikt til i vannkanten på Husvik, med sandstranden kun få meter unna og med Tønsbergs flotte skjærgård i umiddelbar nærhet. Stranden har flytebrygge, samt svaberg med stupebrett, som brukes mest av beboere på Fagerstrand. Eiendommen har fantastisk utsikt til Torgersøya, Østfold, Bolærne og Husvik, og ligger tett omkranset av hvite hus/skipperhus. De fleste husene eies av fastboende, men noen benyttes som fritidsbolig. Husvik båthavn er ca. 2 min unna, og her er det muligheter for å søke om båtplass. Området er bevaringsverdig og har en helt egen sjarm og rolig atmosfære. Her sovner man til båtmotor og bølgeskvulp og våkner opp til saltvannslukt. Meget barnevennlig beliggende i blindvei med kort og trygg vei til barneskole og barnehage. Husvik er et veletablert og barnevennlig boligområde med flotte turområder samt sjø og strand i umiddelbart nærhet. Fra boligen er det få meter til Husvik barneskole, offentlig kommunikasjon, samt sjø og strand. Husvik er mest kjent for sin nærhet til skjærgården. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Badestranden på Rødstein, en lokal perle med deilige bademuligheter grenser til eiendommen. Eller så er Kloppe like i nærområdet med flott badestrand og småbåthavn samt tilbud om badstue vinterstid. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet Jarlsø som har kafé/restaurant, velværesenter samt Joker dagligvareforretning. Ellers byr området på Flint med et flott idrettsanlegg, flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. Det er også kort vei til lekeplass, klatrevegg, golfbaner, skiløyper og treningssenter. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Fagersandveien 13A

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚏 Jarlsøveien Linje 111	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	14 min ⚡ 6.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	31 min ⚡

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	12 min ⚡ 1.1 km
Presteroød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	7 min ⚡ 4.3 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	9 min ⚡ 4.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	17 min ⚡ 8.2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min ⚡ 6.5 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min ⚡ 7.2 km

«Et hyggelig og pent nabolag

:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Fagersandveien 13A

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚏 Jarlsøveien Linje 111	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	14 min ⚡ 6.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	31 min ⚡

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	12 min ⚡ 1.1 km
Presteroød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	7 min ⚡ 4.3 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	9 min ⚡ 4.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	17 min ⚡ 8.2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min ⚡ 6.5 km
Færder videregående skole 750 elever	14 min ⚡ 7.2 km

«Et hyggelig og pent nabolag

:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husvik	1 879	847
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år)	4 min ⚡ 2.1 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år)	5 min ⚡ 2.3 km
Råelåsen barnehage (1-5 år)	5 min ⚡ 2.5 km
72 barn	

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	7 min ⚡ 0.6 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	5 min ⚡ 2.8 km

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

Primære transportmidler

🚗 1. Egen bil

🚌 2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 96/100



Gateparkering
Lett 94/100

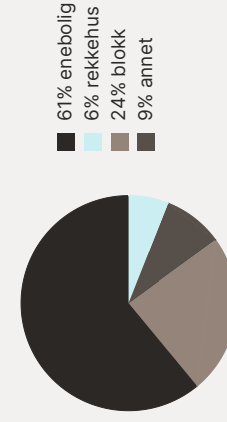


Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

🏆 Bergsletta Balløkke Ballspill	8 min ⚡ 0.6 km
🏆 Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	10 min ⚡ 0.8 km
🏃 Fitnesspoint Jarlsø	7 min ⚡
🏃 PDL Center Tønsberg	5 min ⚡

Boligmasse



«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "ait" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

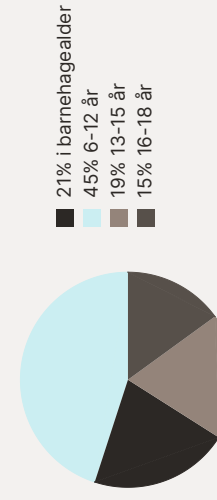
Sitat fra en lokalkjent



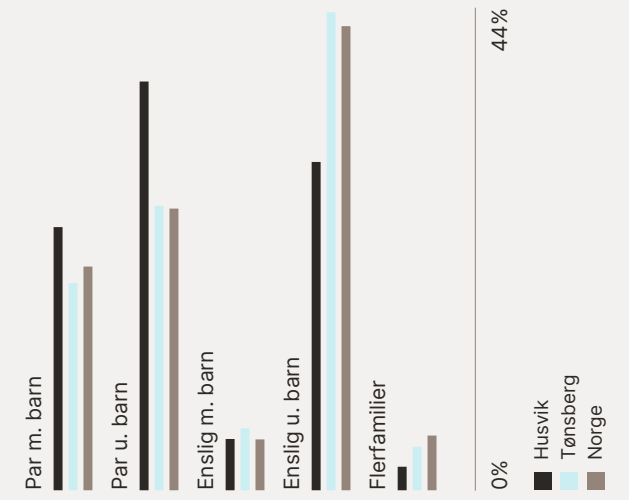
Varer/Tjenester

📦 Tolvstrød Senter	6 min ⚡
📦 Boots apotek Tolvstrød	6 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



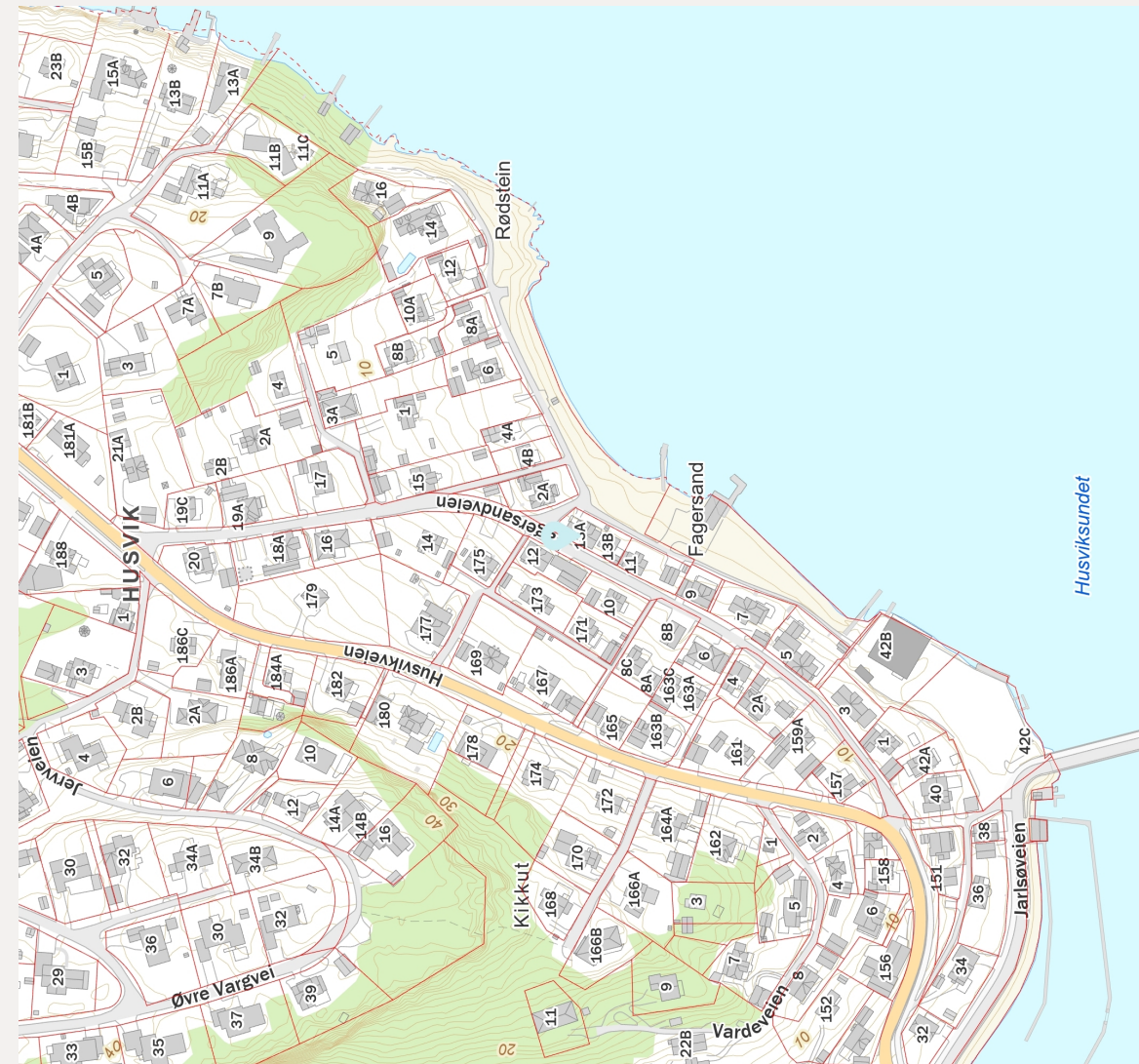
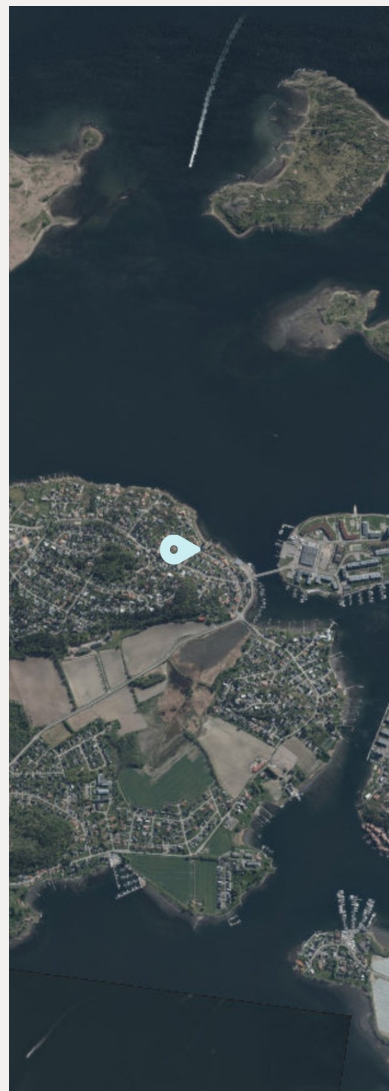
Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Husvik	Tønsberg	Norge
Gift	45%	45%	33%
Ikke gift	43%	43%	54%
Separert	8%	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%

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



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





Innhold

Underetasje med hall, 2 soverom (usikkert om rom er omsøkt og godkjent), trimrom, toalettrom, bad, kjøkken, teknisk rom og bod.

1. etasje med stue/kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

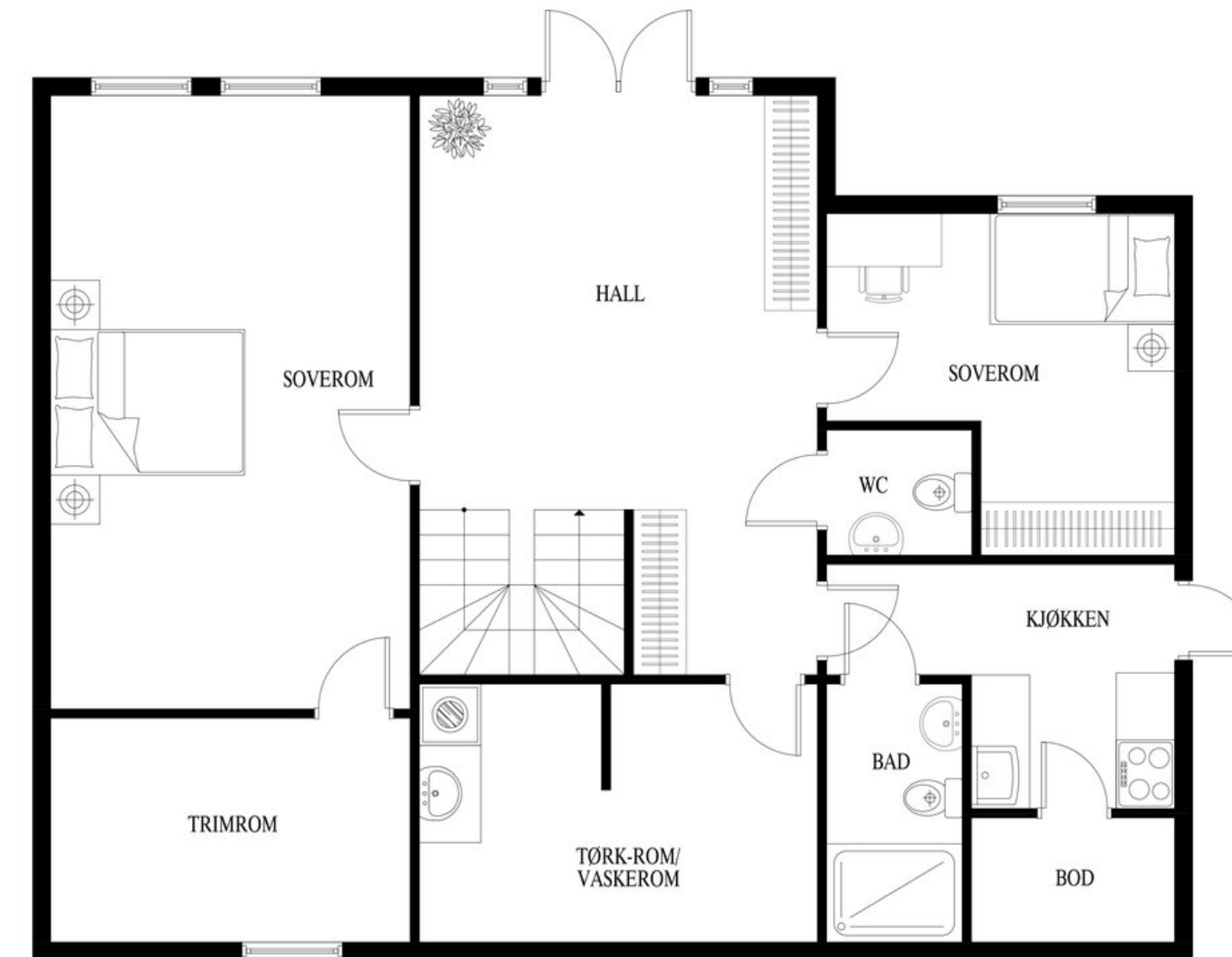
2. etasje med stue, soverom og 2 boder.

BRA 261,0 m²

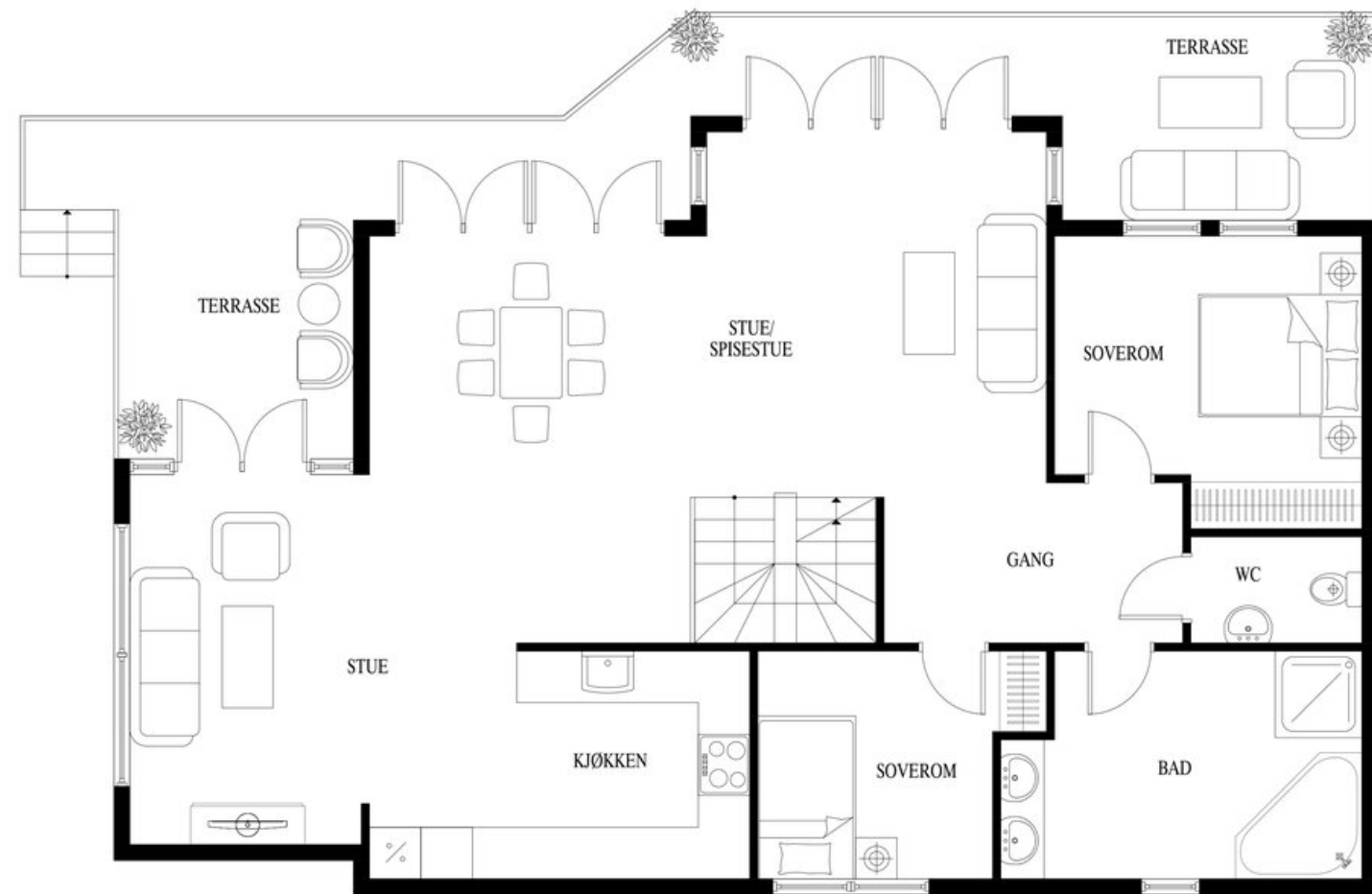
BRA-I 238,0 m²

BRA-E 23,0 m²

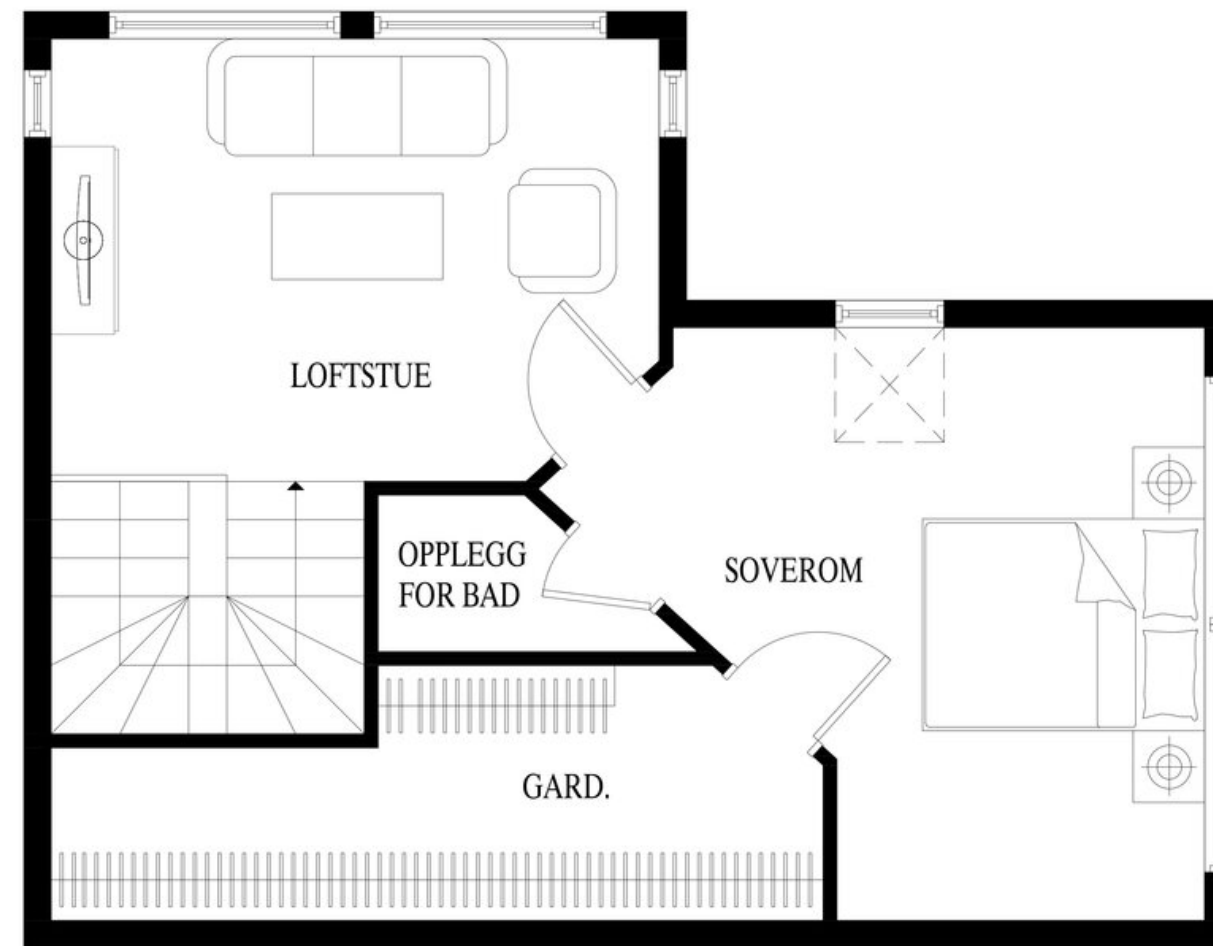
TBA 55,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 261,0 m²

- BRA-i: 238,0 m²
- BRA-e: 23,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 55,0 m²

Underetasje:

BRA-i: 89 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, 2 soverom, trimrom, toalettrom, bad, kjøkken, teknisk rom og bod.
BRA-e: 23 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.

1. etasje:

BRA-i: 110 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.
TBA: 55 m².

2. etasje:

BRA-i: 39 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue, soverom og 2 boder.

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 04.05.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i garasje samt i gårdsplass.

Byggemåte

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og takteking med glasert teglstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Innvendig

Gulv: Fliser, parkett og heltre ask (malt gulv i to soverom av ukjent type). Vegger: Panel og panelplater. Himlinger: Panel og malte plater.

Våtrom

1. etasje: Badet inneholder to servanter, badekar, dusjkabinett og håndkletørker. Det er fliser på vegger og mdf-panel i himling. Flislagt gulv med vannbåren varme og elektriske varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Underetasje: Badet inneholder innredning med servant, dusjnise og kverntoalett. Vegger har fliser i dusjsonen. Det er panel i himling og på vegger utenfor dusjsonen. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

Kjøkken

1. etasje: Innredning med profilerte fronter. Benkeplater av stein og heltre. Integrert stekeovn, platetotopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og tallerkenvarmer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje: Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

1. etasje: Toalettrom inneholder vegghengt toalett og servant. Det er panelplater på vegg, mdf-panel i himling og fliser på gulv.

Underetasje: Toalettrom inneholder vegghengt toalett og servant. Det er panelplater på vegg, trepanel i himling og fliser på gulv.

Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i teknisk rom. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), samt noe kobber. Stoppekran er lokalisert i bod ved varmtvannsbereder. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg. Boligen har en luft/vann varmepumpe og vannbåren gulvvarme i 1. og 2. etasje, samt hall i underetasje.

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

- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon.
- Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

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

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

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

- Installert varmepumpe for gulvvarme. Utført i 2017 av faglært ved Jarlsberg Varmeteknikk AS.
- Installere snøfanger på tak. Begge sider. Utført i 2019 av faglært ved Real Byggservice AS.
- Har det vært feil på det elektriske anlegget: 1.Tilsyn fra lede i 2025. Fikk avvik på at manglet noe jording, noen dårlig festede kabler, samt at varmtvannsbereder måtte dirkete kobles. Mangler fikset og sak avsluttet med Lede. 2. Det er feil på termostat eller varmekabler, i hybel gang.
- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Vannlekkasje på kommunal vanntilførsel , nedre del av tomt ca. 2022. Utbedret av kommunen.
- Noen mindre sprekker i utvendig grunnmur. Vurderer det som sprukket maling. Malt over.
- Hybel er ikke utleid, satt opp en lettvegg mellom kjøkken og soverom/stue for å få et ekstra soverom.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 05.05.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 519,00 kvm. Lettstelt hagetomt beplantet med plen. Asfaltert gårdsplass.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 10.10.1984. 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, men det er avvik fra disse. Den faktiske planløsningen avviker med byggemeldte tegninger i underetasje og 2. etasje. Flere rom er definert som "rom" og det er derfor usikkert hva disse er godkjent som. For å avklare om det er behov for å søke bruksendring bør man kontakte kommunen.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen har en luft/vann varmepumpe og vannbåren gulvvarme i 1. og 2. etasje, samt i hall i underetasje. Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 22 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 12 800 000,-

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

320 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

13 140 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 21 011,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. 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 Altibox, utgjør ca. kr. 900,- pr. mnd. Årlig betaling for brøyting utgjør ca. kr. 3-4 000,-. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 001 638,00.
Sekundær formuesverdi kr. 8 006 553,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Sameiet

Sameiet består av 2 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 3/5. Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert styre og regnskap/forretningsførsel. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisnr. 94668465.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger og bevaring av bygninger med plannavn "Husvik/Fagersand", vedtatt 13.05.1998 med planID 52009. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrense 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 bompengeinnkrevning fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Skjønn, tinglyst 05.12.1962, dagboknr. 504264, gjelder: Regulering av areal i forbindelse med veggrunn. Kartverket opplyser at dokumentet ikke finnes i deres arkiv.

Seksjonering, tinglyst 15.04.2011, dagboknr. 298764.

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

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

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Knagger i gang og på alle soverom, Trådkurver og løse trehyller i garderobeskap, vaskerom og i garsjen, lampene over kjøkkenøya

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/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3).

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgavernes 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

Lov om avhending av fast eignedom (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 Marte Nikolaisen og Lars Erik B Halvorsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Fagersandveien 13 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 158, bnr. 429, snr. 1 i Tønsberg. Sameiebrøk: 3/5.

Vårt oppdragsnummer er 28260136.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

08.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Fagersandveien 13 A, 3124 TØNSBERG

15 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagersandveien 13 A	Fagersandveien 13 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
2016-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-09, 94668465

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Lars Erik Bjørnstad

Selger

Nikolaisen, Marte

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert vannpumpe for gulvvarme.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jufsborg Varmeteknikk AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installere snofanger på tak. Begge sider.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

REAL Byggservice AS

Side 2

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ikke relevant for denne boligen.

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Elektrisitet

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

Beskriv feilen og omfanget

1. Tilsyn fra lode i 2025. Fikk avvik på at manglet noe jording, noen dårlig festede kabler, samt at varmvannsbereider mitte dirkete kobles.
Mangler fikset og søk avsluttet med Lode.

2. Det er feil på termostat eller varmekabler, i hybel gang.

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, avløpskverv eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Vannlekkasje på kommunal vannliførsel , nedre del av tomt ca 2022. Utbedret av kommunen.

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

Side 3

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Noen mindre sprekker i utvendig grunnmur. Vurderer det som sprukket maling. Malt over.

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

Sopp og skadedyr

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

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

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

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

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?

Side 5

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 utleidelse som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

26 Er utleideken godkjent til beboelse av kommunen?
 Ja Nei Vet ikke

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

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

29 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

Skriv opplysningene her:

Hybel er ikke utleid, samt opp en lettvegg mellom kjøkken og soverom/stue for å få et ekstra soverom.

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 73993013

Side 5

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Lars Erik Halvorsen	2026-04-15	Marte Nikolaisen	2026-04-15
Identification		Identification	
Lars Erik Halvorsen		Marte Nikolaisen	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fagersandveien 13 A, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 158, bnr. 429, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 Rapportdato: 05.05.2026 Oppdragsnr.: 20315-2145 Eiendomsverdi ref nr: UF9853
Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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



Norsk takst

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



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

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

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

Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2145

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 2 av 23

Fagersandveien 13 A, 3124 TØNSBERG
Gnr 158 - Bnr 429
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlillevien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2145

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 3 av 23

Fagersandveien 13 A, 3124 TØNSBERG
Gnr 158 - Bnr 429
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlillevien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2145

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 4 av 23



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1984 som er renovert/ombygget i ca 2008.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med glasert teglstein. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

Gulv: Fliser, parkett og heltre ask (malt gulv i to soverom av ukjent type).
Vegger: Panel og panelplater.
Himlinger: Panel og malte plater.

VÅTROM

1. ETASJE
Badet inneholder to servanter, badekar, dusjkabinett og håndkjetørker. Det er fliser på vegger og mdf-panel i himling. Flislagt gulv med vannbåren varme og elektriske varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

U. ETASJE

Badet inneholder innredning med servant, dusjnise og kverntolett. Vegger har fliser i dusjsonen. Det er panel i himling og på vegger utenfor dusjsonen. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

KJØKKEN

1. ETASJE
Innredning med profilerte fronter. Benkeplater av stein og heltre. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og tallerkenvarmer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U. ETASJE

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE
Toalettrom inneholder vegghengt toalett og servant. Det er panelplater på vegg, mdf-panel i himling og fliser på gulv.

U. ETASJE

Toalettrom inneholder vegghengt toalett og servant. Det er panelplater på vegg, trepanel i himling og fliser på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), samt noe kobber. Stoppekran er lokalisert i bod ved varmtvannsbereider. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen har en luft/vann varmpumpe og vannbåren gulvvarme i 1. og 2. etasje, samt hall i underetasje.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

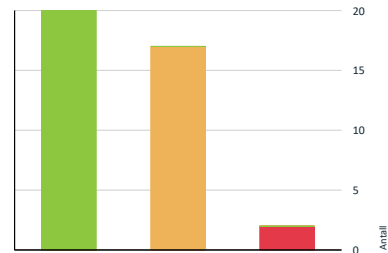
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Den faktiske planløsningen avviker med byggemeldte tegninger i underetasje og 2. etasje. Flere rom er definert som "rom" og det er derfor usikkert hva disse er godkjent som. For å avklare om det er behov for å søke bruksendring bør man kontakte kommunen.



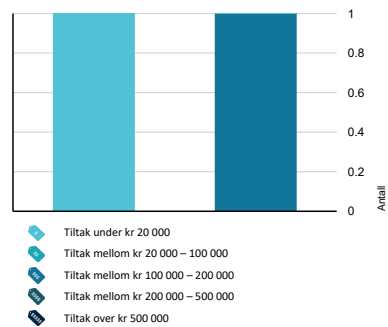
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

- 1 Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- 1 Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

- 1 Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1984

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med glasert teglstein.

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

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fra terrasse er det påvist råde i en hjørnekaske, samt nederst på belistning rundt foldedører.
 - Ved stikkontroll registreres det lufting mellom kledning og vindspærre, men det er ikke montert musespærre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lokal utbedring av råde.
 - Montere musespærre.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av taksperrer i tre. Konstruksjon er inspirert fra kneloft. Her er det montert en diffusjonsåpen duk for å dekke over isolasjon. Lufting ser ut til å være via spalter i gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - I fremtidig bad er det manglende isolasjon og dampspærre i taket - noe som gir risiko for varmetap og kondens.
 - Det er ingen synlige tegn til at det er etablert luftespalte mello isolasjon/undertak - noe det mest sannsynlig skal være i denne konstruksjonen.

Det bemerkes at det ikke er registrert synlige skader som følge av påviste avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Forhold rundt lufting bør undersøkes nærmere og tak i fremtidig bad bør isoleres/plastes.



Tilstandsrapport

101 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

101 Dører

Beskrivelse

Underetasjen har ytterdører i tre.

1.1. etasje er det to foldedører og en toflyet terrassedør i tre med 2-lags glass.

102 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til veranda mot øst på ca 30m2 oppført i trekonstruksjon over støpte fundamenter. Denne ligger delvis over garasje hvor det er tettesjikt av sarnafil. Rekkverk i tre m/glass er målt til høyde på 80 cm over garasje, og ellers 90cm. Det bemerkes at dagens krav til rekkverkhøyde er 100cm.

Det er også en terrasse mot nord (nedenfor trapp) på ca 25m2. Denne er oppført i trekonstruksjon hvor fundamentering er direkte på terreng med trestolper.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVENDIG

101 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Fliser, parkett og heltre ask (malt gulv i to soverom av ukjent type).

Vegger: Panel og panelplater.

Himlinger: Panel og malte plater.

101 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det bemerkes en markant høydeforskjell i gulv i stue/kjøkken, men ellers er det ikke registrert skjevheter ved stikk kontroll.

103 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe av lettklineblokker.

Pipen har én synlig side i kneeloft, og én side kledd med tegl i 1. etasje. Resten av pipen er kledd inn i disse etasjene. Det preiseres at elementpiper skal ha minimum to synlige sider i hver etasje.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.



Tilstandsrapport

Tiltak er kun nødvendig dersom pipen skal tas i bruk med ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

101 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje med utforede vegger og ett rom med synlig murvegg. Det er ikke registrert noen tegn til fukt eller andre saker på synlig murvegg eller ved hulltaking.



101 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre mellom etasjene.

101 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i tre med profilert overflate.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst renoverert i ca 2008.

1. ETASJE > BAD

102 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og mdf-panel i himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noen avskallinger og riss/sprekker på hjørner under servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Lokal utbedring.

1. ETASJE > BAD

102 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme og elektriske varmekabler. Det er 20mm fall fra dør til sluk under dusjkabinett. Gulvet ellers har stedvis noe mindre fall, og det er 10mm fall fra dør til sluk ved badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være flere årsaker til hullyd i fliser, men i dette tilfelle antas det å ha oppstått ved legging av flisene. Rommet vurderes å kunne brukes videre uten behov for å gjøre utbedringer.

Selv om badet ikke har tilstrekkelig fall, vil bruksvann ledes direkte til sluk fra dusjkabinett. Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre tiltak før badet eventuelt skal oppgraderes.

1. ETASJE > BAD

102 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran under påstøp. Vegger har antagelig smøremembran bak fliser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder to servanter, badekar, dusjkabinett og håndkledtørker.

1. ETASJE > BAD

101 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

101 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder på badet er ukjent, men det ser ut til å være av eldre dato.

UNDERETASJE > BAD

102 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har fliser i dusjsonen. Det er panel i himling og på vegger utenfor dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger utenfor dusjsonen er definert som våtsoner (ved servant og en meter utenfor dusjvegg), med krav om membran. Dagens løsning ser imidlertid ut til å være en tilfredsstillende, da det ikke er noen synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak før rommet evt. skal renoveres.

UNDERETASJE > BAD

102 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Dusjsonen er avgrenset dusjvegger (tett skinne mot gulv), og det er fall i selve dusjsonen. Gulvet utenfor dusj er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning gjør at bruksvann (dusj) ledes til sluk, men evt. lekkasjevann utenfor dusjen vil ikke ha en naturlig vei til sluk. Det bør etableres avrenning for lekkasjevann inn til dusjsonen og lages bedre fall på gulv utenfor dusj.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Slukmansjett kan ikke påvises i sluket, noe som indikerer ufagmessig utførelse mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

UNDERETASJE > BAD

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjnise og kverntoalett.

UNDERETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

10.3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone og registrert råte inne i konstruksjonen. Ved fuktmåling er det registrert inntil 16,4% fukt i bunnsvill. Måleresultatet er noe høyt, men lavere enn grensen for skadeutvikling. Det må antas at lite bruk av dusjen i senere tid er årsak til lave fuktverdier, sett i sammenheng med påvist råte.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran utbedring

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Benkeplater av stein og heltre. Integreert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og tallerkenvarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist noe svelling i dekkside mellom servantskap og oppvaskmaskin.
- Det er påvist noe høy slitasjegrad i benkeplate av tre.
- Det er påvist en avskallet kant på platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring eller utskifting av nevnte avvik.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svelling i veggplate mot vasken som skyldes vannspil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring / utskifting av veggplater.

UNDERETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet inneholder vegghengt toalett og servant. Det er panelplater på vegg, trepanel i himling og fliser på gulv.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE > TOALETTROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet inneholder vegghengt toalett og servant. Det er panelplater på vegg, mdf-panel i himling og fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), samt noe kobber. Det må antas at plastrørene er fra renovring i 2008, mens kobberrørene er fra byggeår. Stoppekran er lokalisert i bod ved varmtvansbereder. TG2 som følge av alder gjelder de deler av røropplegget som er fra byggeår.

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.

10.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det må antas at deler av røropplegget er skiftet ved renovring i 2008, men det er antagelig igjen noen avløpsrør fra byggeår. TG2 som følge av alder gjelder de deler av røropplegget som er fra byggeår.

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.

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

10.2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en luft/vann varmepumpe.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

10.1 Varmtvannstank



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1. og 2. etasje, samt hall i underetasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarerklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

10.2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår hvor antatt utførelse er grunnmursplast, drenerør og drenerende masser rundt bygget.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

Det er påvist manglende klemlist på toppen av grunnmursplast.

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.

Klemlist bør monteres.

0 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om branntilforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

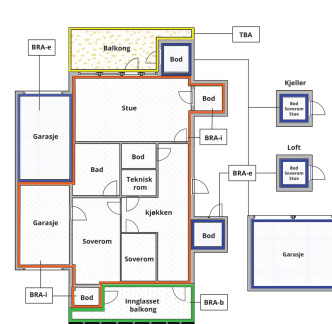
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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 splenad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

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

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



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	39			39	
1. etasje	110			110	55
Underetasje	89	23		112	
SUM	238	23			55
SUM BRA	261				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, soverom, bod, bod (fremtidig bad)		
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, toalettrom		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, trimrom, toalettrom, bad, kjøkken, teknisk rom, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Den faktiske planløsningen avviker med byggemeldte tegninger i underetasje og 2. etasje. Flere rom er definert som "rom" og det er derfor usikkert hva disse er godkjent som. For å avklare om det er behov for å søke bruksendring bør man kontakte kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. egenerklæring. Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Lars Erik Bjørnstad Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	158	429		1	520 m ²	IKKE OPPGIT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fagersandveien 13 A

Hjemmelshaver

Halvorsen Lars Erik Bjørnstad, Nikolaisen Marte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleatasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

Oppdragsnr.: 20315-2145

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 21 av 23



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.

- Fuktøk: Overflatesk 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 fuktøk (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.~~

Oppdragsnr.: 20315-2145

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 22 av 23

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 eiereksjonsloven 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 takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistiskeformål, 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/IF9853>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller





Tilstandsrapportens avgrensninger

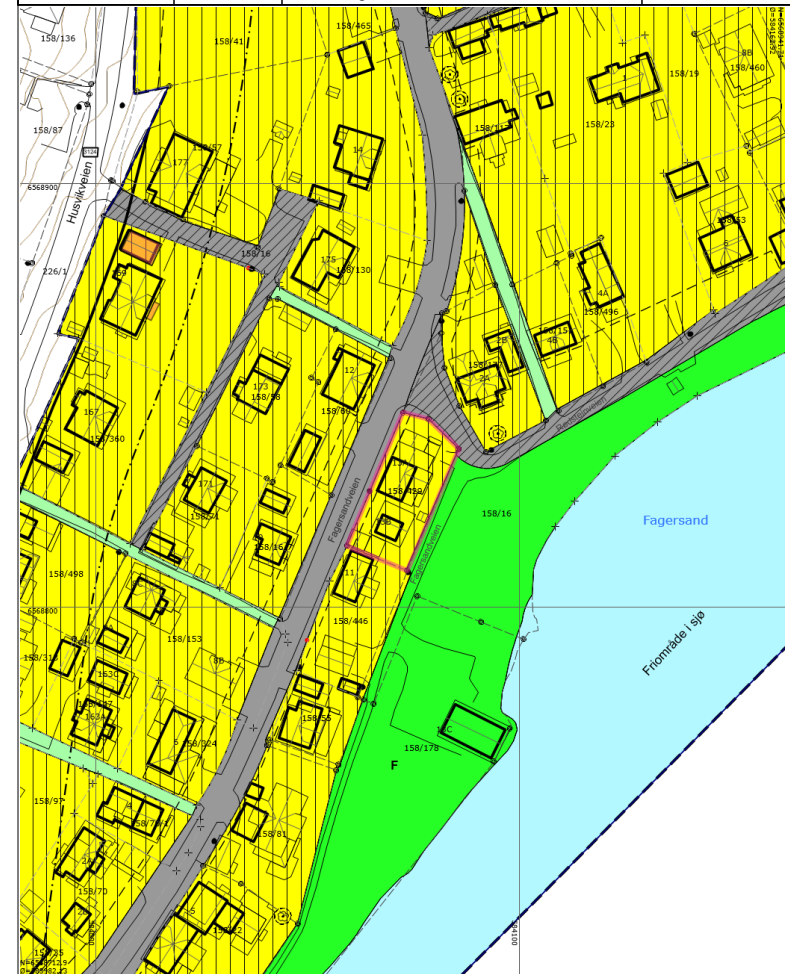
opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20315-2145

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 23 av 23

 Tønsberg kommune	Reguleringsplaner					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 429	Fnr: 0	Snr: 1	
	Adresse:	Fagersandveien 13A 3124 TØNSBERG				
Annen info:		Husvik/Fagersand				



15.04.2026 13:43:02 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	MatrikelnummermedFnr.		Vann		Samferdsel
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboaks
	Fylkesveg gatenavn		Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn
	RpGrense		RpFormålgrense		RpStøyGrense
	Eksisterende tre som skal bevares		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Bevaring av bygninger		Boligområde		Kjøreveg
	Turveg		Annet friområde		Friområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel		Andre støysoner		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve		

15.04.2026 13:43:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

52009

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HUSVIK / FAGERSAND . Plan nr. 52009

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 13.05.98. Plankartet er i målestokk 1:1000.
- 1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
 - Spesialområde, jmf. plan-og bygningslovens § 25 nr.6.
 - Friområde, jmf. plan-og bygningslovens § 25 nr. 4.
 - Offentlig trafikkområde, jmf. plan-og bygningslovens § 25 nr. 3.
- 1.3 Illustrasjonsplan datert 01.06.1997 med beskrivelse av alle eiendommene innenfor planens begrensning viser bebyggelsens bevaringsverdi og anbefaling ved restaurering. Illustrasjonsplanen er rådgivende.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Hovedintensjonen med planen er å:
 1. Bevare det regulerte området som et helhetlig bygningsmiljø med miljømessige kvaliteter og verneverdier av stor lokalhistorisk betydning.
 2. Sikre friluftinteressene i strandsonen.

Miljømessige kvaliteter relateres her til det fysiske miljøet med bygninger, hager, smett / stier og husenes beliggenhet i terrenget, samt områdets nærhet til sjøen.

Lokalhistorisk betydning / kvaliteter relateres til områdets maritime fortid (siste halvdel av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet). Stedet var opprinnelig bosted for fiskere/sjøfolk og har huset arbeidere ved Jarlsø Fabrikker.

- 2.2 Vegetasjon som er markert på plankartet datert 13.05.98 og vegetasjon i friområdene er overordnet vegetasjon i området som ikke tillates fjernet uten eventuell tillatelse fra kommunen.
- 2.3. Fylkeskonservatoren skal uttale seg til alle byggesøknader innenfor reguleringsområdet.

§ 3 SPESIALOMRÅDE FOR BEBYGGELSE

- 3.1 Med spesialområde forstås her et område med bebyggelse, stier (smett), offentlige veier, fellesområder, samt ett friområde, som er av slik historisk, antikvarisk, kulturell og miljømessig verdi at det skal søkes bevart.
- 3.2 Tillatt bebygd areal i prosent av tomteareal er BYA= 20%.

Tønsberg kommune Side 1 Reguleringsbestemmelser

- 3.3 Bygninger markert med omriss i tykk strek defineres som bevaringsverdig bygning og kan ikke rives.
- 3.4 Bevaringsverdig bygning skal utvendig bevares i, eventuelt tilbakeføres til, sin opprinnelige stil. Tilbygg og påbygg kan tillates dersom de i sin størrelse og form er underordnet den bevaringsverdige bygning og i detalj tilpasset bygningens opprinnelige stil.
- 3.5 Bevaringsverdig bygning kan innvendig oppgraderes i tråd med moderne funksjonskrav.
- 3.6 Eventuell fradeling for oppføring av nybygg kan tillates dersom dette ikke medfører en bygningsstruktur og et bygningsmiljø som avviker fra det opprinnelige i området.
- 3.7 Bygning som ikke er markert på planen som bevaringsverdig kan fjernes, ombygges, tilbygges og påbygges innenfor intensjonene i denne reguleringsplanen og rammen av bygningslovgivningen forøvrig. Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling påse at bygningen er innpasset det bevaringsverdige bygningsmiljøet mht. bygningsstruktur, bygningsform, målestokk og farge.
- 3.8 Gjenoppførelse av bevaringsverdig bygning etter brann skal skje i henhold til bestemmelser om ny bygning. Denne skal oppføres på samme sted som tidligere oppførte bygg så langt dette er mulig.
- 3.9 Ved oppføring av ny bebyggelse skal det gjennomføres tiltak slik at anbefalt grenseverdi for innendørs støynivå i boliger kan overholdes.
- 3.10 Ved oppsetting av gjerder skal det benyttes materialer i tre. Høyde, utforming og fargevalg skal tilpasses til husets byggestil. Eksempel på gjerder som passer i området er stakittgjerde, gjerde med lekter med ulik detaljering i topp og vanlig stående plankegjerdet m.fl.

§ 4 SPESIALOMRÅDE FRIOMRÅDE

- 4.1 Med spesialområde friområde menes her stier (smett) og et lekeareal/naturlig terrengdrag med vegetasjon mm.
- 4.2 Stiene i området kan skiltes for allmenn ferdsel.

§ 5 SPESIALOMRÅDE FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1 Med spesialområde for offentlige trafikkområder forstås her offentlig vei, herunder Fagersandveien.
- 5.2 Trafikkareal skal opparbeides og behandles slik at det i minst mulig grad strider mot det bevaringsverdige bygningsmiljøet.
- 5.3 Ved endring/utskifting av lysmaster skal disse utformes i tråd med det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Tønsberg kommune Side 2 Reguleringsbestemmelser


§6
SPESIALOMRÅDE FELLESOMRÅDER

- 6.1 Med spesialområde fellesområder forstås her felles privat kjøre- og gangadkomst for den enkelte eiendom.
- 6.2 Fellesområder skal opparbeides og behandles slik at det i minst mulig grad strider mot det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

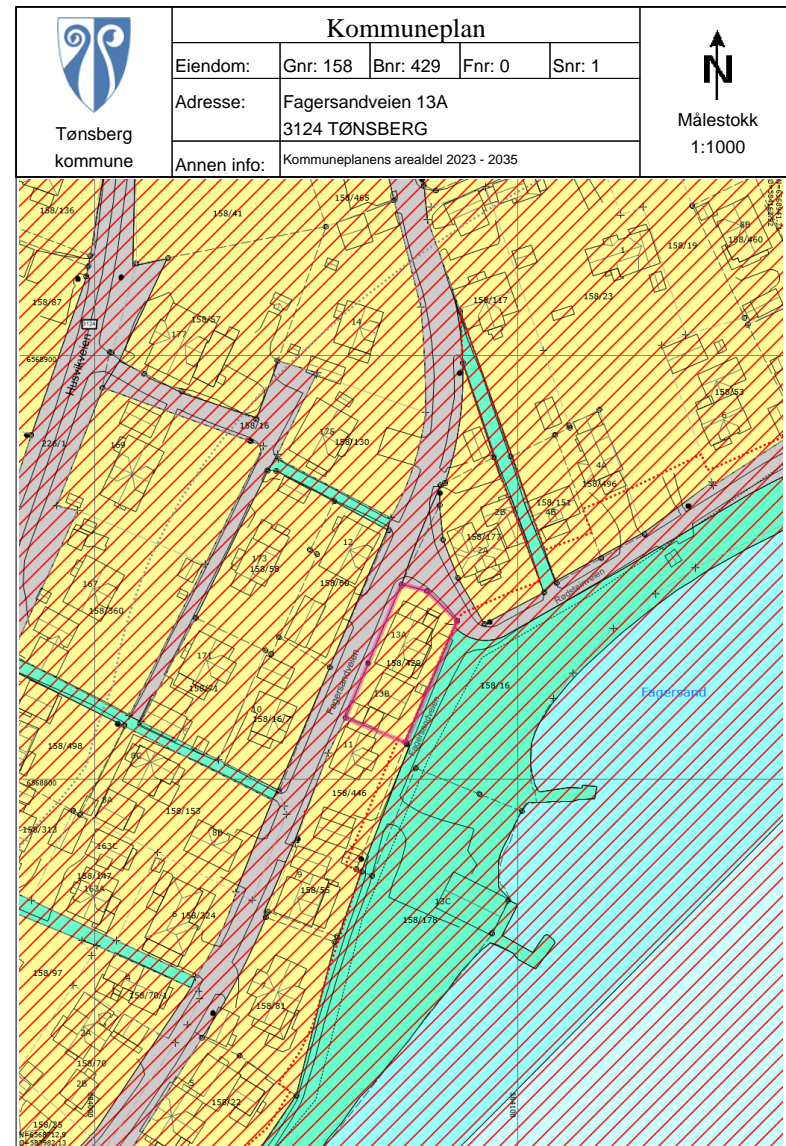
§7
FRIOMRÅDE

- 7.1 Med friområde forstås her strandområde, badeplass og friområde i sjø.
- 7.2 I forbindelse med barns lek kan det settes opp lekeapparater. Kommunen skal godkjenne lekeapparatene for oppsett og de kan sette krav til utforming og plassering.
- 7.3 Bebyggelse i tilknytning til strandområdet som omkleddningshus og toaletter kan bygges etter godkjenning fra det faste utvalg for plansaker. Eventuelle bygg skal underordne seg det eksisterende bygningsmiljøet i området.
- 7.4 Friområdet i sjøen reserveres til bading. Forholdet mellom bading, brettseiling og båtadkomst til eksisterende fortøyningsrettigheter kan reguleres ved bruk av badebøyer.
- 7.5 Rester etter båtfortøyninger skal bevares som kulturminne.
- 7.6 Eksisterende brygger kan opprettholdes. Det kan settes opp en brygge i tilknytning til eksisterende båthus på gbnr. 158/178 hvor det tidligere har stått en brygge, forøvrig er det ikke tillatt med nye brygger.
- 7.7 Det er ikke tillatt å sette opp gjerde i friområdet.
- 7.8 Båthuse/naustet skal bevares i, eventuelt tilbakeføres til, sin opprinnelige form. Bruken begrenses til båthus/naust.
- 7.9 Turvei kombinert adkomst fra Rødsteinveien forbeholdes som adkomst til tomter som vist på plan nr. 53010. Turveien skal være åpen for allmenheten.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
i møte 13.05.98, saksnr. 40/98


byggesaks- og arealplansjef

Endret i hht. vedtak i FUP-sak: 173/99 av 26.11.99

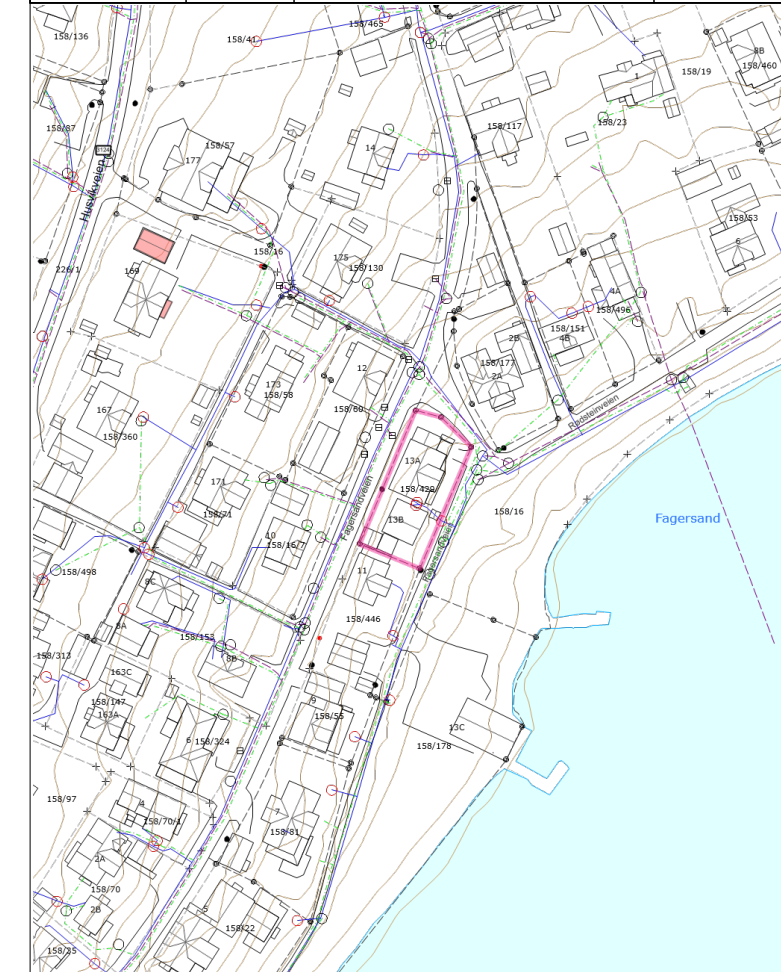


Tegnforklaring

- | | | | | | |
|--|----------------------------------|--|---|--|----------------------------|
| | Strandlinje sjø | | Byggegrense | | Nøyaktig eiendomsgrense |
| | Anslått eiendomsgrense | | Nøyaktig grensepunkt | | Anslått grensepunkt |
| | Matrikelnummer. | | MatrikelnummermedFn. | | Vann |
| | Samferdsel | | Gatelys (belysningspunkt) | | Mast |
| | Skap | | Bygningsdelelinje | | Bygningslinje |
| | Grunnmur | | Mønelinje | | Takkant |
| | Takoverbyggkant | | Taksprang | | Trapp inntill bygg |
| | Veranda | | Annet vegareal avgrensning | | Vegdekkekant |
| | Husnummer | | Husnummer med bokstav | | Fylkesveg boks |
| | Fylkesveg gatenavn . | | Kommunalveg gatenavn . | | Privatveg gatenavn . |
| | Hovedveg - På bakken - Nåværende | | Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende | | Grense for arealformål |
| | Ras- og skredfare | | Boligbebyggelse - Nåværende | | Veg - Nåværende |
| | Blå/grønnstruktur - Nåværende | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende | | Friluftsområde - Nåværende |
| | KpOmråde gjeldende | | Kystkontur tekniske anlegg | | Kystkontur |
| | Høydekurve | | | | |

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 429	Fn: 0	Sn: 1
Adresse:	Fagersandveien 13A 3124 TØNSBERG			
Annen info:				



Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Sandfangskum	
	Spillvannsledning	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikkelnummer.	
	Samferdsel	
	Skap	
	Grunnmur	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Fylkesvegboaks	
	Privatveg gatenavn .	
	Høydekurve	
	Kran	
	Sluk	
	Vannledning uten Vestfold vann	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Nøyaktig grensepunkt	
	MatrikkelnummermedFnr.	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn .	
	Kystkontur tekniske anlegg	
	Havflate	
	Kum - annen eier	
	Overvannsledning	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Vann	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Kystkontur	

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
SENTRALBORD (033) 14 080
3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 10.10.84

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

158/429

Arbeidssted	Fagersandveien 13
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Thore Marmo
Byggemelder	Mesterhus Tønsberg A/L
Ansvarshavende	Harald J. Østmann

Gb.nr. 158/16 t. 1
Sak.nr. 125/84

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 – arbeid som krever byggetillatelse).

MERKNADER:

Nils Jacob Lugg
Bygningssjef

Per Sakshaug

Leppenummer for forretning: 601071307 Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing
Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstillfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr.: 950611839
Navn: TØNSBERG KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr.: 270769
Navn: RASCH ANNIKEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Snr	Bnr	Fnr	Snr
0704	158	429	0	1
0704	158	429	0	2

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

01.04.2011 07:37

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn: Anniken Rasch
Adresse: Fagersandveien 13 a og b.
Postnr.: 3124 Poststed: Tønsberg
(Under: Jørgen Rasmussen, direktør) Ref.nr.: 270769

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen
Kommunens / Kommunens navn: 0704 Tønsberg | Gnr: 158 | Bnr: 429

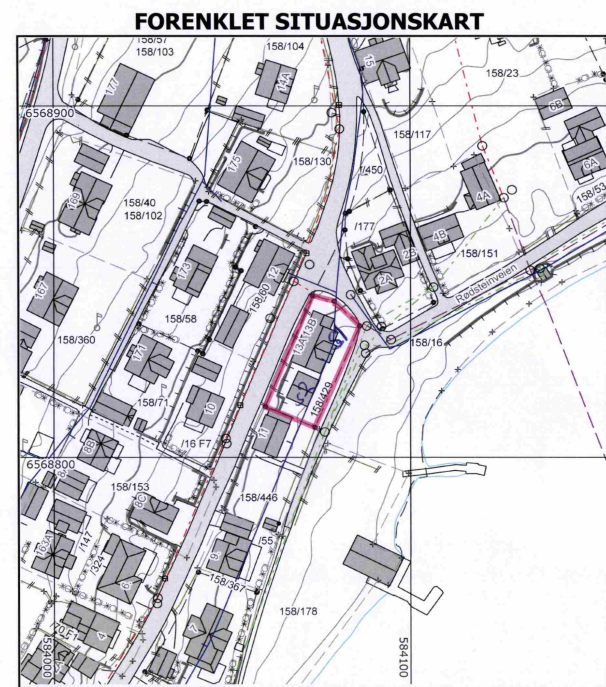
2. Hjemmelshaver(e)
Fødselsnr./Org.nr (1110 etter): 270769 | Navn: Anniken Rasch | Ideel andel: %

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste.

S. nr	For- nr	For- måll %	Brak- (teller) %	Til- leggs- areal ²⁾	S. nr	For- nr	For- måll %	Brak- (teller) %	Til- leggs- areal ²⁾	S. nr	For- nr	For- måll %	Brak- (teller) %	Til- leggs- areal ²⁾
1	1	60	5	13	25				37	49				
2	2	40		14	26				38	50				
3				15	27				39	51				
4				16	28				40	52				
5				17	29				41	53				
6				18	30				42	54				
7				19	31				43	55				
8				20	32				44	56				
9				21	33				45	57				
10				22	34				46	58				
11				23	35				47	59				
12				24	36				48	60				
Sum tellere:											100	= nevner:	100	

4. Supplerende tekst³⁾
GSD: Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte telesatsene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

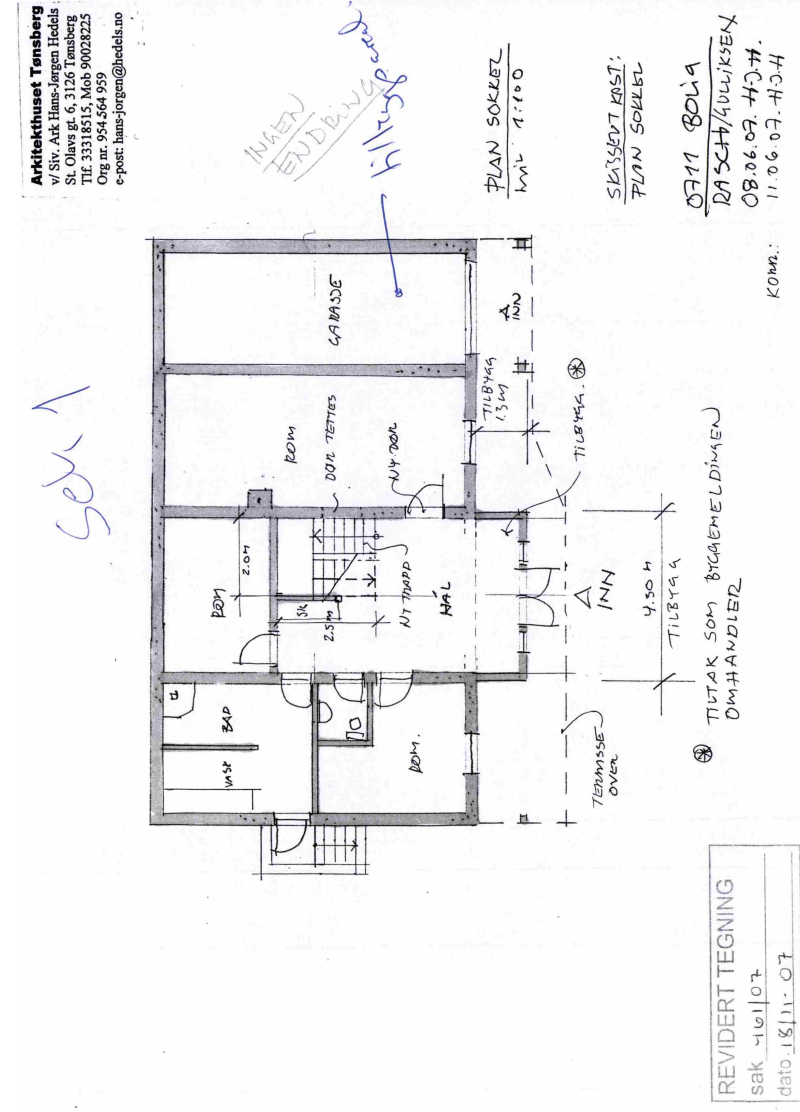
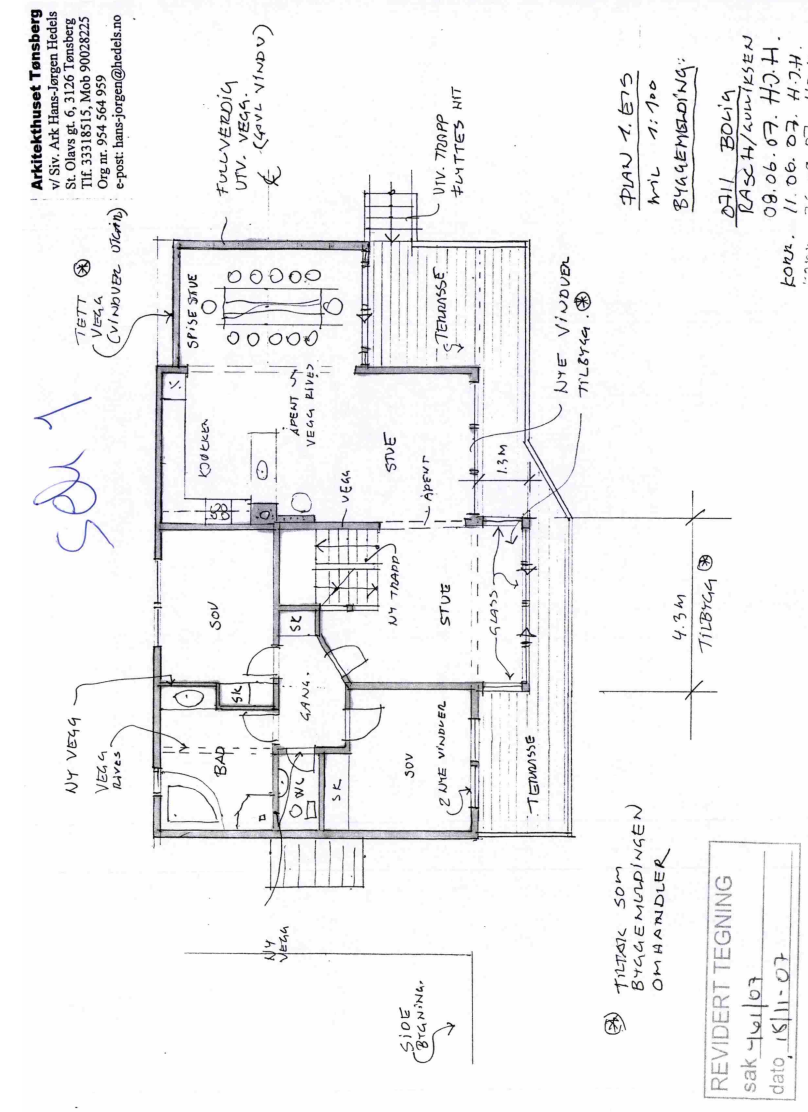
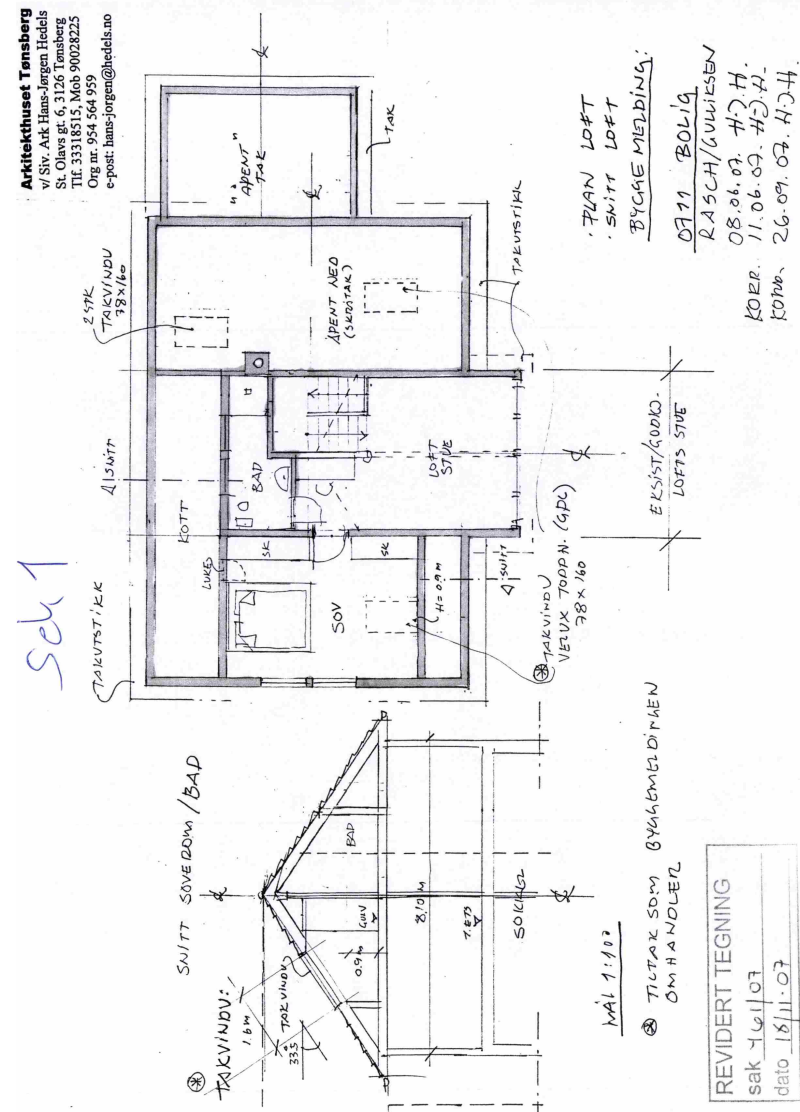


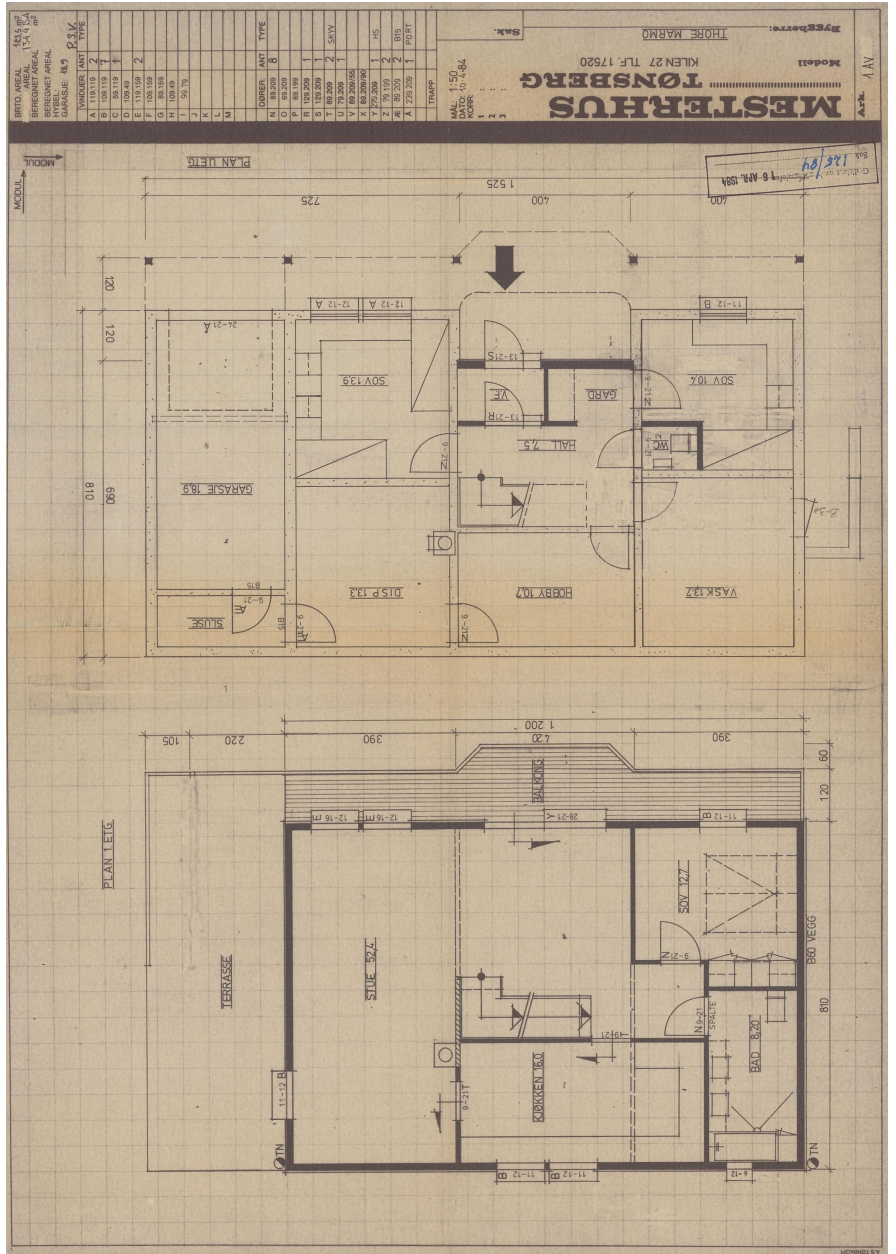
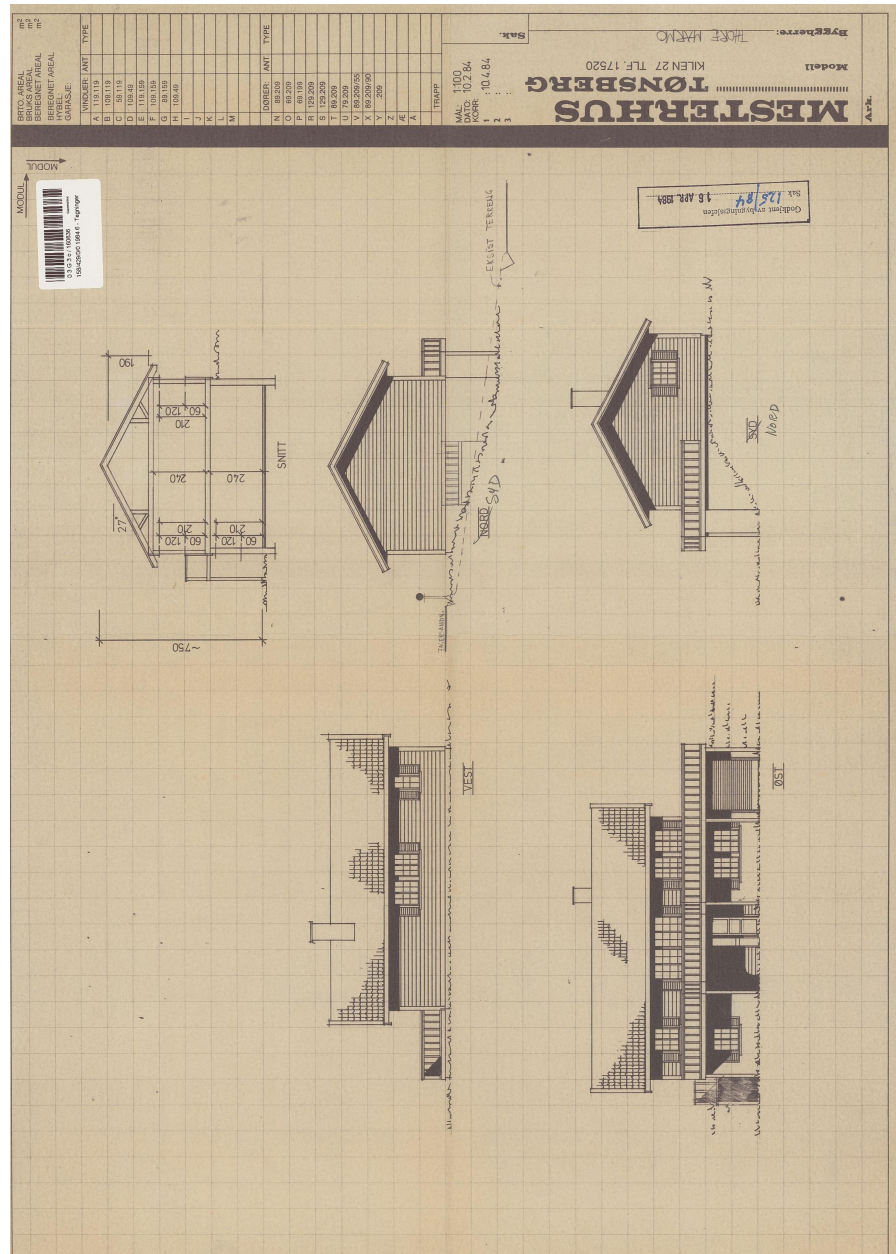
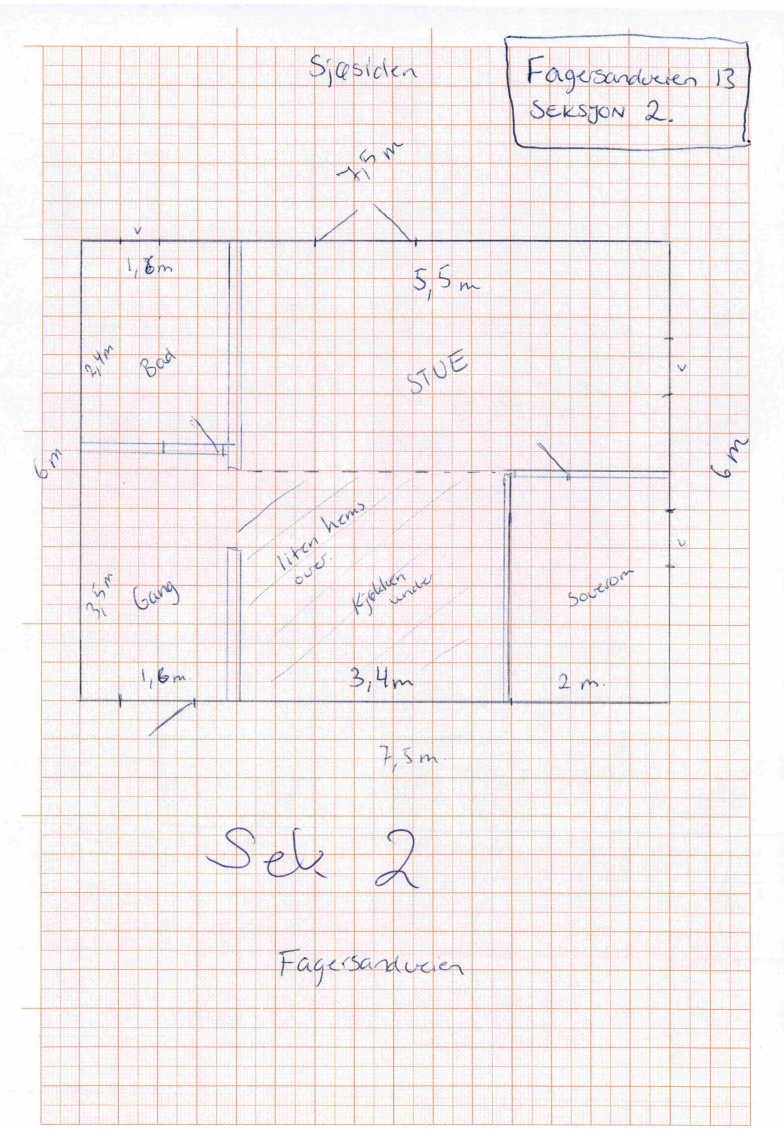
©TØNSBERG KOMMUNE
Adresse: FAGERSANDVEIEN 13A, 3124 TØNSBERG, med flere
Dato: 28/3-2011 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/429/0/0 UTM32 Euref89
Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.





Arktekthuset Tønsberg
 v/ Siv. Ark. Hans-Jørgen Hedels
 St. Olavs gt. 6, 3126 Tønsberg
 Tlf. 33318515, Mob 90028225
 Org nr. 954 564 959
 e-post: hans-jorgen@hedels.no

VEDLEGG E

FASADE NORD
 MÅL 1:100

⊗ TILBYGG 1. ETG
 ⊗ TILBYGG SOKKEL
 ⊗ NYTT VINDU

REVIDERT TEGNING
 sak 461107
 dato 18/11-07

00 J V 24907

KOMM.: 11.06.07 HJH
 KORR.: 26.09.07 HJH

⊗ TILTAK SOM BYGGELEDNINGEN OMHANDLER

Arktekthuset Tønsberg
 v/ Siv. Ark. Hans-Jørgen Hedels
 St. Olavs gt. 6, 3126 Tønsberg
 Tlf. 33318515, Mob 90028225
 Org nr. 954 564 959
 e-post: hans-jorgen@hedels.no

FASADE SØR
 MÅL 1:100

⊗ NYTT VINDU
 ⊗ TILBYGG 1. ETG
 ⊗ TILBYGG SOKKEL
 ⊗ INN

REVIDERT TEGNING
 sak 461107
 dato 18/11-07

⊗ TILTAK SOM BYGGELEDNINGEN OMHANDLER

KORR.: 26.09.07 HJH

Arktekthuset Tønsberg
 v/ Siv. Ark. Hans-Jørgen Hedels
 St. Olavs gt. 6, 3126 Tønsberg
 Tlf. 33318515, Mob 90028225
 Org nr. 954 564 959
 e-post: hans-jorgen@hedels.no

FASADE VEST (MOT VEIEN)
 MÅL 1:100

⊗ NYTT VINDU
 ⊗ TILBYGG 1. ETG
 ⊗ TILBYGG SOKKEL
 ⊗ INN
 ⊗ VINDUER UTEN
 ⊗ EKSIST. VINDU BEHOLD
 ⊗ OK, VEI
 ⊗ TILTAK SOM BYGGELEDNINGEN OMHANDLER

REVIDERT TEGNING
 sak 461107
 dato 18/11-07

KORR.: 26.09.07 HJH

Arktekthuset Tønsberg
 v/ Siv. Ark. Hans-Jørgen Hedels
 St. Olavs gt. 6, 3126 Tønsberg
 Tlf. 33318515, Mob 90028225
 Org nr. 954 564 959
 e-post: hans-jorgen@hedels.no

FASADE ØST
 MÅL 1:100

⊗ NYTT VINDU
 ⊗ TILBYGG 1. ETG
 ⊗ TILBYGG SOKKEL
 ⊗ INN
 ⊗ SIDE BYGG
 ⊗ TILTAK SOM BYGGELEDNINGEN OMHANDLER

REVIDERT TEGNING
 sak 461107
 dato 18/11-07

KORR.: 26.09.07 HJH



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 garderobeskapp, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

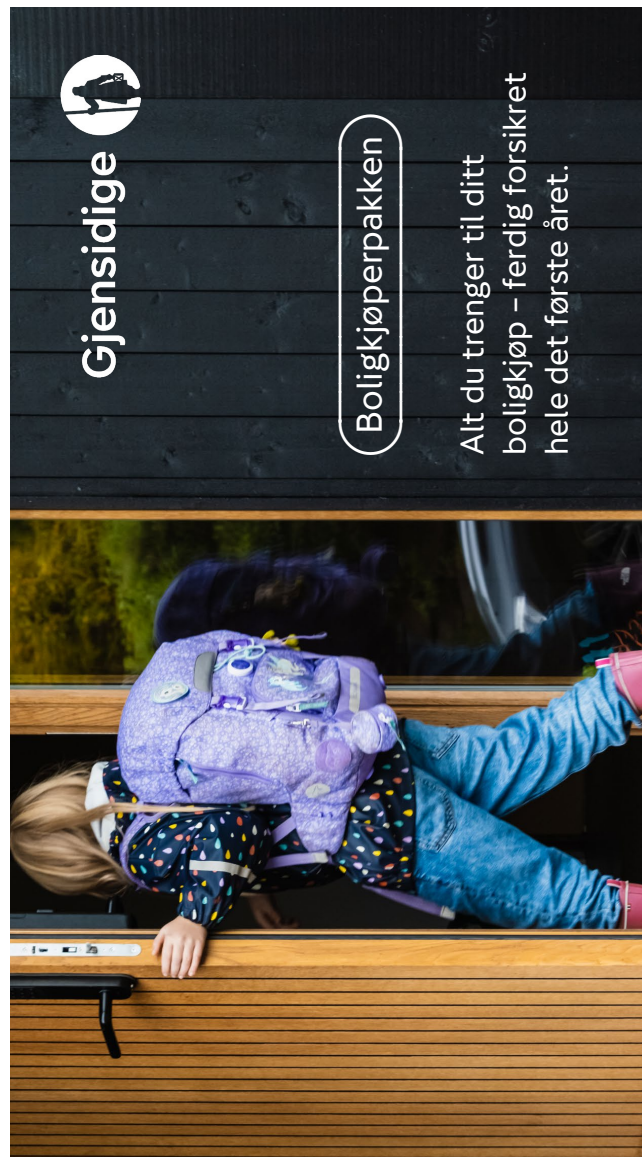
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260136

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Fagersandveien 13 A, 3124 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 158, BNR 429, snr 1 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 06.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no