

# Buskveien 41 A og B

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

52

Beliggenhet

63

Eiendommen

71

Tekniske dokumenter

## Buskveien 41 A og B

Prisantydning	11 000 000
Omkostninger	295 990
Totalpris	11 295 990
Bruksareal	304,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	267,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	37,0 m <sup>2</sup>
TBA	67,0
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	828 m <sup>2</sup>
Byggeår	1998

## Kontakt vår megler



**Jeanette Sørvik**

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

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





# Standard

Velkommen til Buskveien 41 A og B på attraktive Tolvsrød!

Nydelig eiendom med en herlig hage, svært skjermet og solrik terrasse - helt uten innsyn fra ytre omgivelser. Dette er en skult perle på Tolvsrød. Arkitektonisk en vakker, sjarmerende og klassisk bolig.

Innholdsrik, praktisk og funksjonell bolig som har gode rom og romløsninger. Eiendommen er påkostet og moderniser med bla ny og oppgradert innkjørsel og gårdsplass - utstrakt bruk og tøff belysning og kantsten. Nytt, stilrent og moderne bad i 1. etasje (2025). Nye fliser i entréen. Ny, dobbelfløyet inngangsdør. Nye, moderne gulv i stue-, kjøkken og hallen i 1. etasje.

Praktisk og funksjonell kjøkkeninnredning . Godt med skuffer og skap samt bra med benkeplass. Hyggelig spise plass på kjøkkenet, strategisk plassert ved kjøkkenvinduet. Nye håndtak på kjøkkenet samt smekre og moderne fliser over benken. Grovkjøkken(vaskerommet ligger i tilknytning til kjøkkenet - en glimrende rom og perfekt for småbarnsfamilier. Stor spisestue i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke til langbord og hyggelige lag for familie og venner. Stuen ligger i forlengelse av spisestuen - her har man god plass til to gode sofagrupper.

Huset ble malt utvendig i 2025. Boligen oser av ordentlighet! Interiørmessig gjennomgående smakfullt og delikat. Kombinasjonen sjarme og idyll mot det moderne.

Eiendommen må sees og oppleves - velkommen til en hyggelig visning!















































## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk på Tolvsrød. Boligområdet er rolig, solrikt og barnevennlig. Det er gangavstand til skole, barnehager, apotek, lege, bokhandel, klesforretning, treningssenter og hyggelig kafé som serverer nydelig kaffelatte.

Kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane. I tillegg har man alt av ulike aktiviteter for barn og ungdom rett i nabolaget med blant annet kort vei til Slagenhallen med et godt innendørstilbud. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nærheten - ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Kort vei til deilige strender/badeplasser på Ringshaug/Skallevold, samt småbåthavn på Vallø Marina. Det er et butikkssenter på Olsrød med mange hyggelige forretninger og treningssenteret Level med badeland. På Gauterød er en søndagsåpen Kiwibutikk, pizzeria og Plantasjen.

Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. 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.

Velkommen!

## Buskveien 41A

Nabolaget Fyllpås - vurdert av 20 lokalbjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Eldre**
- **Husdyreiere**



### Offentlig transport

🚍 Buskveien	3 min ⚡
Linje 116A, 116B, N116	0.2 km
🚇 Tønsberg stasjon	10 min 🔄
Linje RET1, RX11	3.8 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	27 min 🔄

### Skoler

Presterød skole (1-7 kl.)	7 min ⚡
338 elever, 26 klasser	0.6 km
Sandåsene skole (1-7 kl.)	17 min ⚡
328 elever, 19 klasser	1.5 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.)	22 min ⚡
91 elever, 5 klasser	1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min ⚡
431 elever, 32 klasser	0.8 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🔄
325 elever, 23 klasser	2.5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk...	11 min 🔄
56 elever, 3 klasser	4.1 km
Færder Videregående skole	10 min 🔄
750 elever	4.9 km



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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fyllpås	668	390
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Fyllpås barnehage (1-5 år)	7 min ⚡
53 barn	0.6 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år)	9 min ⚡
51 barn	0.8 km
Skoglund barnehage (1-5 år)	12 min ⚡
40 barn	1.1 km

### Dagligvare

Meny Tolvstrød	4 min ⚡
Rema 1000 Olsrød Park	14 min ⚡
Post i butikk, PostNord	1.2 km

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Gateparkering  
Lett 90/100



Kollektivtilbud  
Veldig bra 89/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

### Sport

🏆 Tolvstrød Balløkke Ballspill	9 min ⚡
	0.7 km
🏆 Flint Idrettspark	8 min ⚡
Ballspill, fotball, friidrett	0.7 km
🏆 Level treningssenter	14 min ⚡
🏆 SPREK Fritid Tønsberg	20 min ⚡

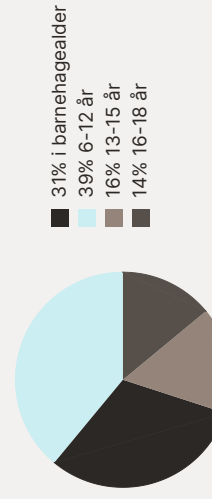
### Boligmasse



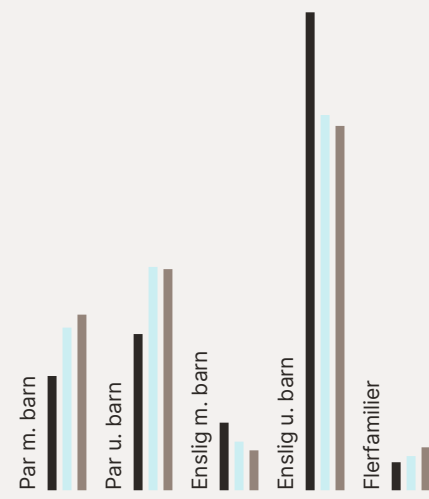
### Varer/Tjenester

📺 Tolvstrød Senter	5 min ⚡
📺 Boots apotek Tolvstrød	6 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning



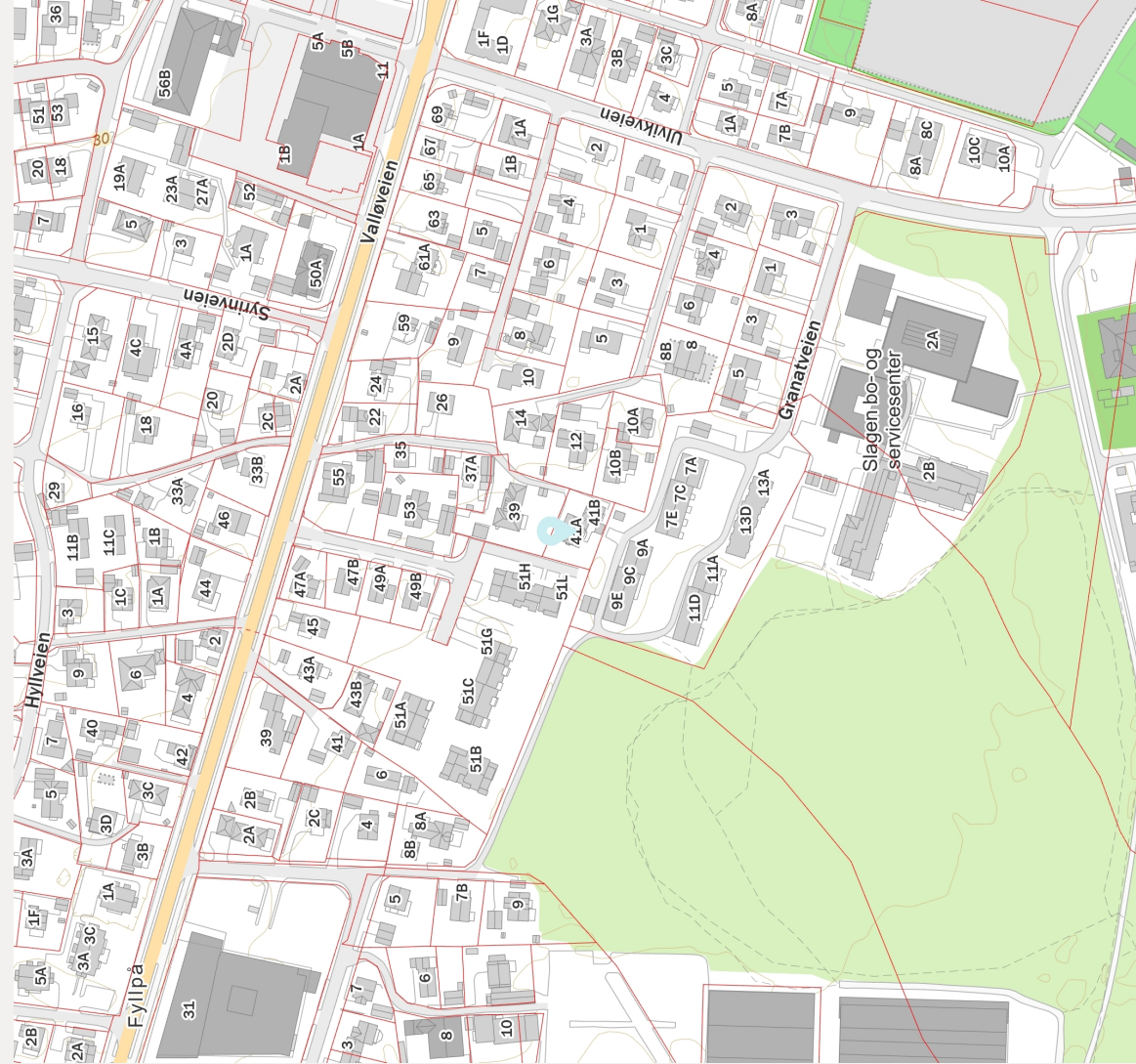
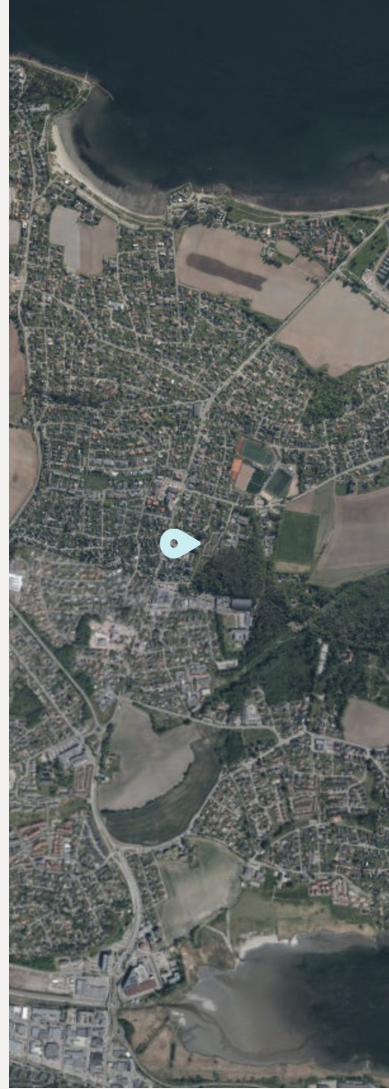
0%	57%
📺 Fyllpås	57%
📺 Tønsberg	
📺 Norge	

### Sivilstand

Sivilstand	Fyllpås (%)	Tønsberg (%)	Norge (%)
Gift	24%	33%	33%
Ikke gift	50%	54%	54%
Separert	15%	9%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%	4%



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



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





## Innhold

Enebolig inneholder:

1. etasje: Entré, hall med skyvedørsgarderobe, kjølerom, vaskerom/grovkjøkken med utgang ut, kjøkken med hyggelig spiseplass, spisestue med doble glassdører ut til terrassen, stue med peis, dusjbad/wc.
2. etasje: Stue med utgang til balkong, 4 soverom hvorav det ene tidligere har vært 2 soverom, romslig dusjbad/wc med badekar og dobbel servantinnredning.

Dobbelgarasje med leilighet.

Leiligheten har egen inngang på østsiden av garasje og inneholder:

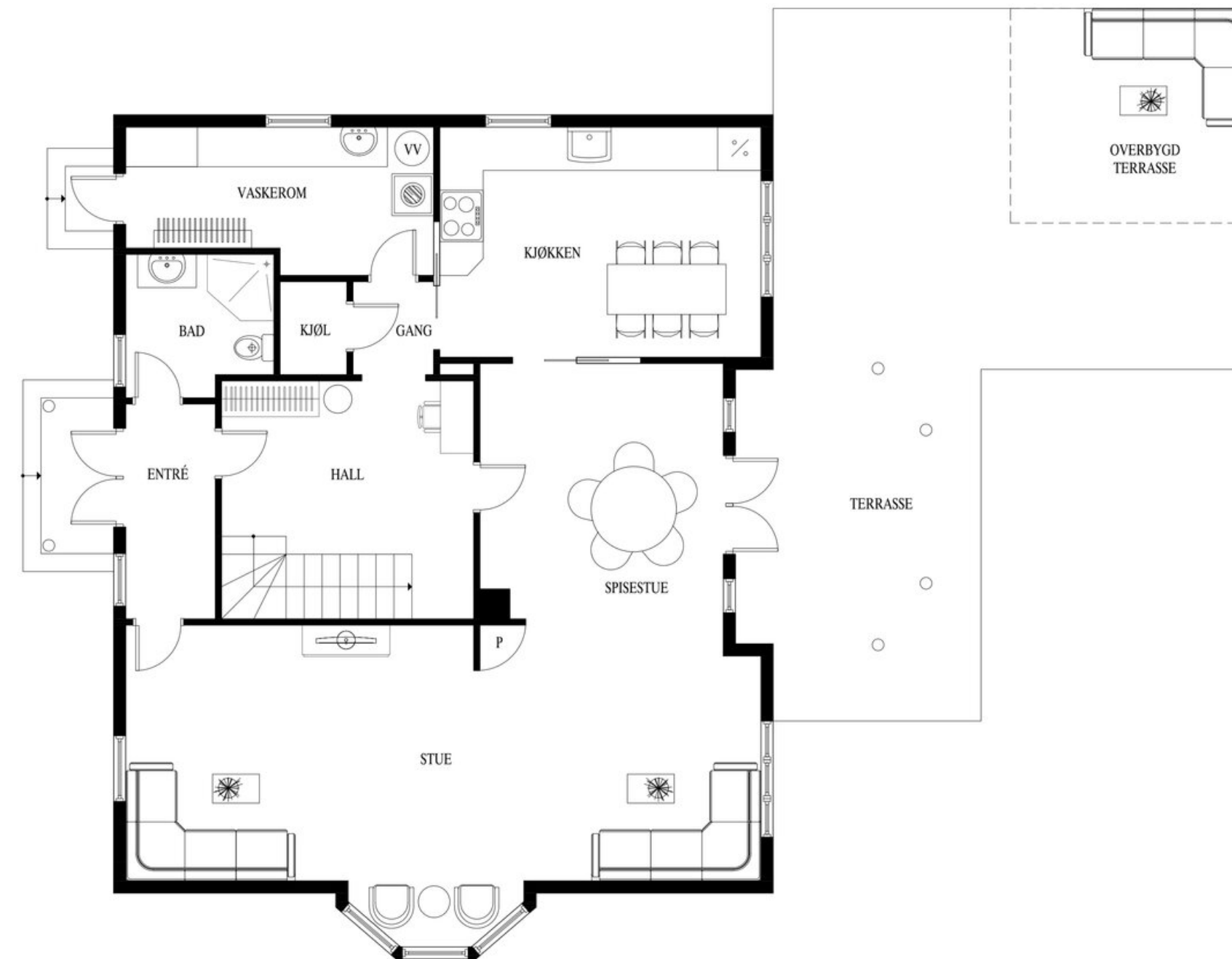
1. etasje: Entré, disponibelt innredet rom.
2. etasje: Stue, kjøkken, dusjbad/wc samt innredet disponibelt rom.

BRA 304,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 267,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 37,0 m<sup>2</sup>

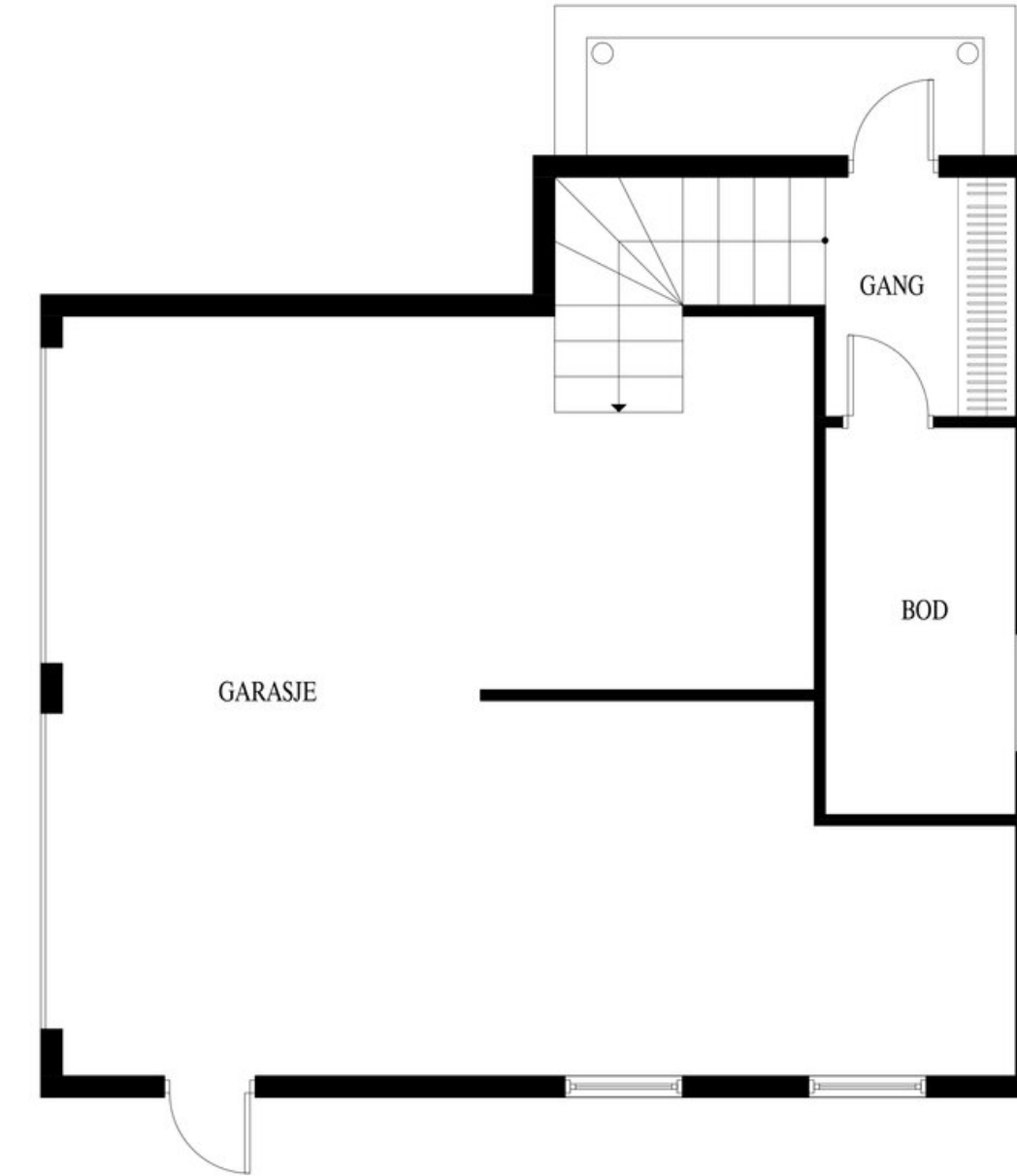
TBA 67,0 m<sup>2</sup>



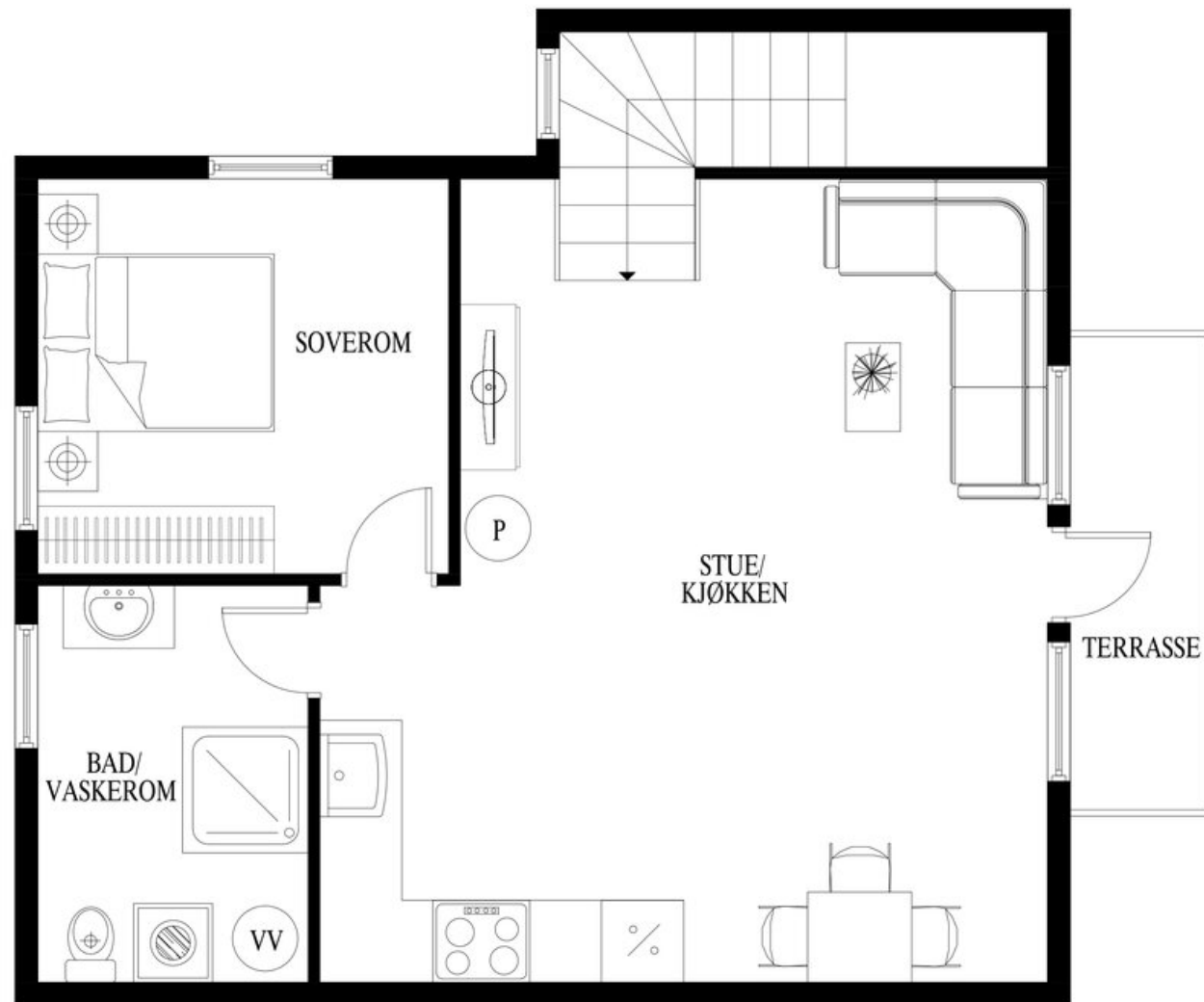
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

**Arealer**  
Totalt bruksareal/BRA: 304,0 m²

- BRA-i: 267,0 m²
- BRA-e: 37,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 67,0 m²

Enebolig  
BRA: 212 m²

1. etasje:  
BRA-i: 118 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, hall med trapp, bad, vaskerom, kjølerom, kjøkken og stue.  
TBA: 56 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:  
BRA-i: 94 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Stue, bod, bad og 4 soverom.  
TBA: 7 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Garasje  
BRA: 92 m²

1. etasje:  
BRA-i: 11 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré og soverom.  
BRA-e: 37 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje

2. etasje:  
BRA-i: 44 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Stue/kjøkken, soverom og bad.  
TBA: 4 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 21.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

#### Adkomst

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

#### Parkering

Dobbelgarasje. 2 el-billadere hvor 1 stk. er i garasje og 1 stk. er ved inngangsdør.

#### Byggemåte

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1998 som går over to etasjer. Boligen er oppgradert i senere år med ett nytt bad i 1. etasje, samt ny altandør i 2. etasje. Det er også foretatt oppussing av en del overflater. På eiendommen står det også en garasje med leilighet fra

ca. 2000. Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt og med normalt god standard. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

#### Utvendig

Bygningen har fasader med stående trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

#### Innvendig

Gulv: Fliser, laminat og malt furuplank. Vegger: Panel og malt tapet/strie. Himlinger: Panel.

#### Våtrom

Bad 2. etasje: Badet inneholder badekar, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.  
Bad 1. etasej: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.  
Rommet har naturlig ventilering.  
Vaskerom: Vaskerommet inneholder innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er malt tapet på vegger og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer.

Sikringssskap er plassert i entré. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

#### Enebolig

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 10 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Garasje

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 4 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

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

- Jordfeil på varmekabel på vaskerom, utbedret av M-tec april -26.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Slettedal

vvs, El-service, Nordli byggservice. Pusset opp hele badet i 1.etg. Nye fliser i dusj på badet i 2. etasje.

- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Nordli byggservice. Bytte av terrassedør i 2. etasje.
- Litt sprekke på flisene i gangen på leilighet.
- Eiendommen selges med utleiedel som leilighet.
- Litt knirk i gulv her og der.
- Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
- Ny varmtvannstank ca. 2020.
- Nytt gulv maling i stue kjøkken og hall i 2022.
- Generelt oppusset i de fleste rom fra 2023- 2025 (maling/tapet).
- Nytt bad i 1. etasje i 2025.
- Oppgradering av gårdsplass asfalt belysning, en ekstra El-billader og murer 2025.
- Malt kjøkken, tak, vegger og vinduer i 2025.
- Huset et malt utvendig i 2025-2026.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 23.04.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Tomt

Denne tomten er eiet. 828,10 kvm.

Helt nydelig og skjermet hage som nærmest fremstår som en oase. Hagen er anlagt plen og pent opparbeidet med blant annet et flott staudebed på nordsiden ved inngangen (anlagt av gartner i sin tid). Eiendommen er innlemmet med tett og fin hekk hele veien, noe som

bidrar til at eiendommen oppleves som lun og skjermet. Legg merke til innkjørselen! Hele innkjørselen og gårdsplassen er oppgradert og påkostet med flott belysning, kantstein og ny asfalt. Hele innkjørselen og gårdsplassen har løftet eiendommen ytterligere. Stor terrasse utfra spisestuen. Det er også etablert en herlig, overbygget plass på terrassen. Her kan man nyte lange sommerdager i svært solrike og lune omgivelser, helt uten innsyn fra ytre omgivelser. Hagen og tomten må oppleves - velkommen!

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Kommunen opplyser midlertidig brukstillatelse/ferdigattester ikke er i arkiv. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kommunen etter-utsteder ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998.

Megler er ikke forelagt dokumentasjon for overbygget plass på terrassen eller for innredning til varig oppholdsrom til soverom for inntegnet bod i 1. etasje i garasjen. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er innmeldt/byggesøkt, og/eller samsvarer med det som er innmeldt/byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Kommunen opplyser:

- Enebolig byggemeldt 1997.
- Garasje med leilighet 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for enebolig, som stemmer med dagens bruk av rom for varig opphold.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje, men det er avvik fra disse. I plantegning for 1. etasje fremkommer bod som i dag benyttes som soverom. Selger har sendt inn anmodning om utstedelse av ferdigattest på garasjen.

Godkjente bygningstegninger garasje med leilighet og plantegninger enebolig 02.09.1998, samt godkjente bygningstegninger enebolig 11.03.1998 er vedlagt i salgsoppgaven.

**Adgang til utleie**

Leilighet over garasje leies ut med kr. 11 500,- pr. mnd. I tillegg betaler leietager for strøm og internett/TV.

**Oppvarming / energiforbruk**

Eneboligen er oppvarmet med peis, varmekabler og panelovner. Leiligheten over garasjen er oppvarmet med varmekabler, Eswa i gulv bad og panelovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Gul.

Energiforbruk foregående år var 42 000 kWh., fordelt:

- Enebolig ca. 30 000 kWh.
- Leilighet over garasje ca. 12 000 kWh.
- Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Selger opplyser det er 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 oktober 2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 05.05.2022. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 01.09.2022. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 11 000 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
275 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 295 990,- 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. 37 416,- for 2026.

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

**Løpende kostnader**

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor Fiber utgjør ca. kr. 1 250,- pr. mnd.
- Årlig betaling for snømåking privat adkomstvei utgjør ca. kr. 2-3 000,- pr. år.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

**Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 2 222 531,00.

Sekundær formuesverdi kr. 8 890 123,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av

boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

**Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. .

**Regulering**

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn Valløveien 51 vedtatt 07.11.2018 (planID 20150121). som er regulert til

Relaterte planer:

- Gang- og sykkelveg langs Valløveien vedtatt 06.12.1995 (planID 53014).
- Valløveien 55 vedtatt 15.04.2009 (planID 53035).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse-nåværende, ras- og skredfare samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**Offentlige planer**

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer.

Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

**Vei, vann og avløp**

Kommunen opplyser eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei. Se Bestemmelse om veg tinglyst 09.08.1983 med dagboknr. 10517 som er vedlagt i salgsoppgaven for adkomst på innerste del på Buskveien. Det foreligger ingen dokumentasjon for adkomst på ytterste del av adkomst på Buskveien, men det vises i historisk grunnbok at eiendommen i Buskveien 41 A og B er fradelt. Historisk grunnbok for gnr. 153 bnr. 25 og gnr. 141 bnr. 1 foreligger ved meglers kontor.

Kommunen opplyser eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er private stikkledninger/anlegg frem til offentlig koblingspunkt.

**Rettigheter og heftelser**

Følgende servitutt/rettighet er registrert på eiendommen gnr. 153 bnr. 25 og følger ved salg av gnr. 153 bnr. 251:

- Bestemmelse om veg, tinglyst 09.08.1983, dagboknr. 10517, gjelder: Gnr. 153 bnr. 25 gir gnr. 153 bnr. 251 rett til å anlegge en 5 meter bred vei over gnr. 153

bnr. 35 langs eiendomsgrensen til gnr. 141 bnr. 196 og gnr. 197 fra til Buskveien. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

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 matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

**Konsesjon og odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger 2 el-billadere.

Øvrig tilbehør i boligen og i leiligheten kan avtales nærmere med selger.

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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

**Overtagelse**

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

**Om salgsoppgaven**

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

**Budgivning**

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

bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

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

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

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

**Lov om hvitvasking**

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

til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen. Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

**Salgsbetingelser**

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

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

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

forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Edle Nordli og Frank Nordli.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Buskveien 41 A og B. Eneboligen har postadresse Buskveien 41A og leilighet

over garasje har postadresse Buskveien 41B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 153, bnr. 251 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260141.

#### **Megler og meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. 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 Jeanette Sørvik  
+47 90 23 95 40/js@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

#### **Dato**

08.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Buskveien 41 A, 3152 TOLVSRØD

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Buskveien 41 A	Buskveien 41 A	
Opplysninger om selger og salgsobjekt		
Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?		
Vi bygget huset i 1998, solgte i 2005, kjøpte tilbake i 2008		
Har du selv bodd i boligen?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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.		
1998-2026 minus tre år. Vinsolgt boligen i 2005 og flyttet tilbake i 2008		
Informasjon om eksisterende husforsikring		
Fremtid Forsikring AS-70		

Informasjon om selger
Selger
Nordli, Edle
Selger
Nordli, Frank

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?
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
	Beskriv feilen og omfanget
	Jordfeil på varmekabel på vaskerom, utfodret av M-tec april. 26
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2.1.1	Navn på arbeid
	Nytt arbeid
2.1.2	Årstall
	2025
2.1.3	Hvordan ble arbeidet utført?
	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
2.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
	Passet opp hele badet i 1. etg. Nye fliser i dusj på badet i 2. etg
2.1.5	Hvilket firma utførte jobben?
	Sletteidal vvs, El-service, Nordli byggservice
2.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3	Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4	Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4.1.1	Navn på arbeid
	Nytt arbeid
4.1.2	Årstall
	2025
4.1.3	Hvordan ble arbeidet utført?
	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
4.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2

Bytte av terrassedør i 2. etg	
4.1.5	Hvilket firma utførte jobben?
	Nordli byggservice
4.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

## Kjeller

5	Har samsiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ikke relevant for denne boligen.
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
6	Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
8	Er det utført arbeid med drenering?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9	Har det vært feil på det elektriske anlegget?
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
	Beskriv feilen og omfanget
	Jordfeil på vaskerom som nå er utbedret
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

11	Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskverv eller liknende?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
12	Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13	Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Ventilasjon og oppvarming	
14	Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
15	Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
16	Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

17	Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
	Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
	Litt sprekk på flisene i gangen på leilighet.
18	Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19	Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
20	Har det vært skadedyr i fellesområdene til samsiet eller borettslaget? Ikke relevant for denne boligen.
21	Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
22	Har det vært mugg, sopp eller råte i samsiet eller borettslaget? Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

23	Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
24	Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Side 4



Ja  Nei

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

26 Er utleiedelen 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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

30 Er samsiet 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:

Litt knik i gulv her og der

#### 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 selger ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75141649

### Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Frank Nordli	2026-04-21	Edle Nordli	2026-04-21
Identification		Identification	
Frank Nordli		Edle Nordli	

### Egenerklærings skjema

#### Signed by:

Frank Nordli	21/04-2026 23:37:35	BankID OIDC High
Edle Nordli	21/04-2026 23:36:15	BankID OIDC High



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



# Tilstandsrapport

- Enebolig
- Garasje
- Buskveien 41 A, 3152 TOLVSRØD
- TØNSBERG kommune
- # gnr. 153, bnr. 251

Sum areal alle bygg: BRA: 304 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 Rapportdato: 23.04.2026 Oppdragsnr.: 20315-2132 Eiendomsverdi ref nr: OF7225

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik  
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2132

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 2 av 26

Buskveien 41 A, 3152 TOLVSRØD  
Gnr 153 - Bnr 251  
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 fuktspk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2132

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 3 av 26

Buskveien 41 A, 3152 TOLVSRØD  
Gnr 153 - Bnr 251  
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.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle 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.: 20315-2132

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 4 av 26



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1998 som går over to etasjer. Boligen er oppgradert i senere år med ett nytt bad i 1. etasje, samt ny altandør i 2. etasje. Det er også foretatt oppussing av en del overflater. På eiendommen står det også en garasje med leilighet fra ca 2000.

Bygningsmassen fremstår godt vedlikeholdt og med normalt god standard. 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: 1998

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med stående trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, laminat og malt furuplank.  
Vegger: Panel og malt tapet/strie.  
Himlinger: Panel.

#### VÅTROM

##### BAD - 2. ETG

Badet inneholder badekar, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

##### BAD - 1. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

#### VASKEROM

Vaskerommet inneholder innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er malt tapet på vegger og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entré.

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

#### Arealer

[Gå til side](#)

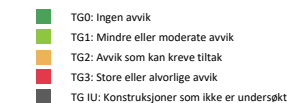
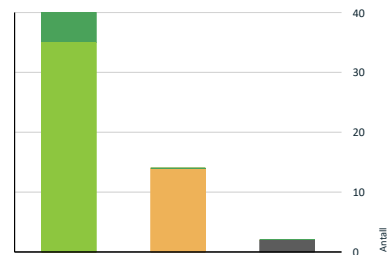
#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgradene? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Etasjeskillere er ikke vurdert etter NS3600, da det ikke er et krav. Tilleggsbygg slik som garasje er i utgangspunktet ikke tilstandsvurdert, men rom og bygningsdeler som har bruk som bolig er allikevel vurdert.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

##### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

#### Byggeår

1998

#### UTVENDIG

##### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke benyttet stige for å inspisere taket. Utvendig er tekkingen er kun vurdert fra bakken.

##### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

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

##### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av stående trepanel.

##### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

##### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

##### Dører

#### Beskrivelse

Inngangsdør og terrassedør i tre med 2-lags glass. Altandør i 2. etasje er skiftet i 2025.

##### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Boligen har terrasse på ca 56m2 bestående av treplattung. Takoverbygg i trekonstruksjon på ca 15m2.

Boligen har også en altan på 7m2 bestående oppført i trekonstruksjon. Rekkverk er målt til 90cm, som er i henhold til forskrift ved byggeår. Det opplyses



## Tilstandsrapport

imidlertid at dagens krav er 100cm høyde på rekkverk.

### INNVENDIG

##### Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat og malt furuplank.  
Vegger: Panel og malt tapet/strie.  
Himlinger: Panel.

##### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betongdekke. Det er målt skjevheter i gulv på inntil 14mm (loftstue) som vurderes å være normalt for bygningens alder.

##### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har en pusset elementpipe og lukket ildsted i stuen.

##### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

##### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Boligen har malte tredører med profilert overflate.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

#### Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra år 2000, og det er lagt nye mosaikkfliser dusjsonen i 2025.

#### 2. ETASJE > BAD

##### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og panel i himling.

Rommet har skråhimling i "våtsone" (over badekar) som etter dagens krav skal ha membran. Det er ikke registrert noen skader i denne forbindelse, men vær oppmerksom ved videre bruk.



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger på vegg i dusjsonen har enkelte riss og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flisfuger med slitasje og riss vurderes i dette tilfelle å ha sammenheng med alder. Fuger må skiftes for å lukke avviket.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt 30mm fall fra dør til sluk ved badekar. Lokalt fall på 1:100 i dusjsonen.

### 2. ETASJE > BAD

#### TO2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran under påstøp.

### 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.



### 2. ETASJE > BAD

#### TO2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder badekar, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

### Vurdering av avvik:

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

Baderomsinnredning har noe bruksslitasje, men dette er ikke mer enn hva som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TO2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### 2. ETASJE > BAD

#### TO1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er renovert i 2025.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og panel i himling.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og oppkant under dørterskel på 15mm.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TO2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### 1. ETASJE > BAD

#### TO2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er malt tapet på vegger og panel i himling.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 17mm fall fra dør til sluk + oppkant under dørterskel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en sprukket flis ved sluk.



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres ny membran/tettesjikt. Det vurderes imidlertid som liten risiko for skader ved videre bruk av rommet slik det brukes i dag.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Vaskerommet inneholder innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert på vaskerom. Denne vurderingen omfatter også rør i garasje.

##### 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.

#### 10.3 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Denne vurderingen omfatter også rør i garasje.

##### 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 naturlig ventilasjon.

#### 10.1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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 anlegg kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

##### Beskrivelse

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

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

##### Spørsmål til eier

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



## Tilstandsrapport

1998

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

**Ja**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger div. samsvarserklæringer i boligmappa.**

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

**Nei**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

**Nei**

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

**Nei**

##### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

##### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

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

#### 10.1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmur av ringmur i betong. Utført som "plate på mark".

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



## Tilstandsrapport

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

#### 10.1 Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

### GARASJE

#### Byggeår

2001

#### Kommentar

Ferdigattest fra 2001, men oppført rundt 2000.

### UTVENDIG

#### 10.1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

##### Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

#### 10.1 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

#### 10.1 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel.

#### 10.2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

##### Beskrivelse

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### 10.1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



## Tilstandsrapport

#### 10.1 Dører

##### Beskrivelse

Inngangsdør og balkongdør i tre med 2-lags glass.

#### 10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkong på ca 4m2 oppført i trekonstruksjon.

### INNENDIG

#### 10.1 Overflater

##### Beskrivelse

Gulv: Fliser og laminat.  
Vegger: Malt tapet og panel.  
Himlinger: Panel.

#### 10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt skjevheter i gulv på inntil 25mm i stue/kjøkken.

#### 10.1 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Trapp av tre med belegg i trinn. Trappen mangler hånløper på vegg og det er heller ikke rekkverk på hver side av trappeløp i 2. etasje.

#### 10.1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Tre med profilert overflate.

### VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er panel på vegger og i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel på vegger er ikke godkjent materiale i våtsone.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## Tilstandsrapport

Vegger er ikke utsatt for direkte vannsprut med dagens bruk av dusjkabinett, og det er derfor liten risiko for skader slik badet brukes i dag. Det vurderes at dagens bruk med dusjkabinett er tilstrekkelig tiltak.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og varmekabler. Det er målt 25mm fall fra dør til sluk.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannrettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, servant, dusjkabinett og toalett.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av enkelte kjøkkenfronter.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

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

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

##### Beskrivelse

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

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

Nei

##### Spørsmål til eier

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

2000

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

##### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

##### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

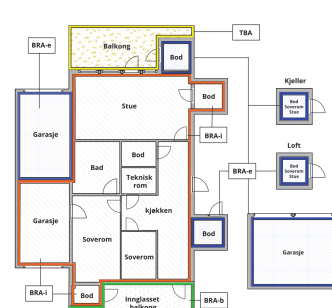
### Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Innerte bruksareal (BRA-i) Areal et innenfor boenheten(e)

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

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

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

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

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

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



### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Buskveien 41 A, 3152 TOLVSRØD  
Gnr 153 - Bnr 251  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	94			94	7
1. etasje	118			118	56
<b>SUM</b>	<b>212</b>				<b>63</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>212</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, bod, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. etasje	Entré, bad, hall m/trapp, kjølerom, vaskerom, kjøkken, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	44			44	4
1. etasje	11	37		48	
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>37</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
1. etasje	Entré, soverom	Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger kun plantegning for 1. etasje hvor soverom er tegnet som bod.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 20315-2132 Befaringsdato: 21.04.2026 Side: 21 av 26

Buskveien 41 A, 3152 TOLVSRØD  
Gnr 153 - Bnr 251  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	208	4
Garasje	55	37

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	153	251		0	828.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Buskveien 41 A

### Hjemmelshaver

Nordli Edle, Nordli Frank

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

Oppdragsnr.: 20315-2132 Befaringsdato: 21.04.2026 Side: 22 av 26

Buskveien 41 A, 3152 TOLVSRØD  
Gnr 153 - Bnr 251  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2132 Befaringsdato: 21.04.2026 Side: 23 av 26

Buskveien 41 A, 3152 TOLVSRØD  
Gnr 153 - Bnr 251  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasje. Straktiltak 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 funksjonsvikt 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 tjenestetøyer.

## PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevareer 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.: 20315-2132 Befaringsdato: 21.04.2026 Side: 24 av 26



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets 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.

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20315-2132

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 25 av 26

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/OF7225>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20315-2132

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 26 av 26



Tønsberg kommune

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	153	251	0	0

### Er det utstedt ferdigattest for bygning(e)?

Nei

### Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

### KOMMENTARFELT:

Ikke i arkiv

Det tas forbehold om feil og mangler.

24.04.2026 09:52:41

Side 1 av 1

**Lena Pedersen-Kjøle**

**Fra:** Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>  
**Sendt:** fredag 24. april 2026 09:52  
**Til:** Lena Pedersen-Kjøle  
**Emne:** Melding vedr. ordre #9137189

Ny melding om din Infoland@-ordre #9137189

Ordre referanse: 28260141

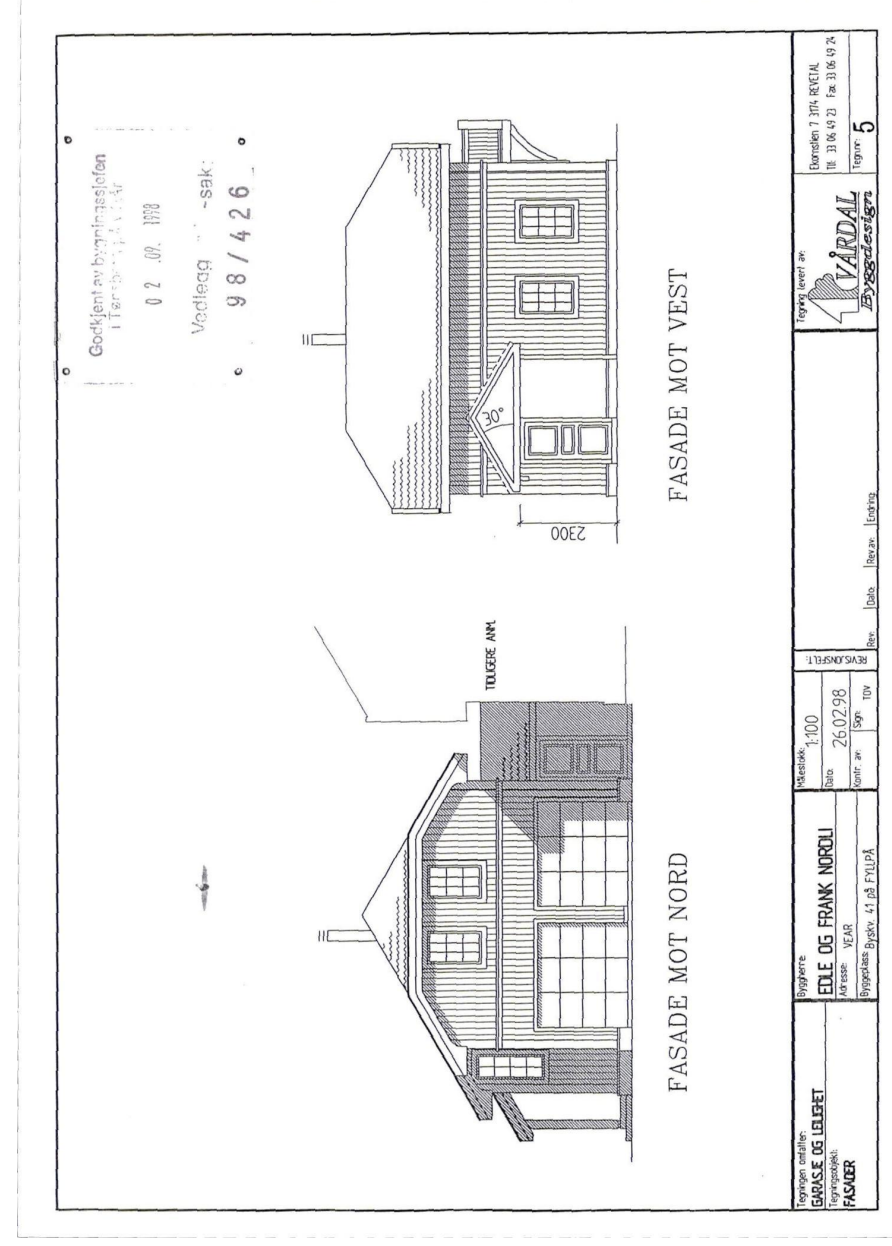
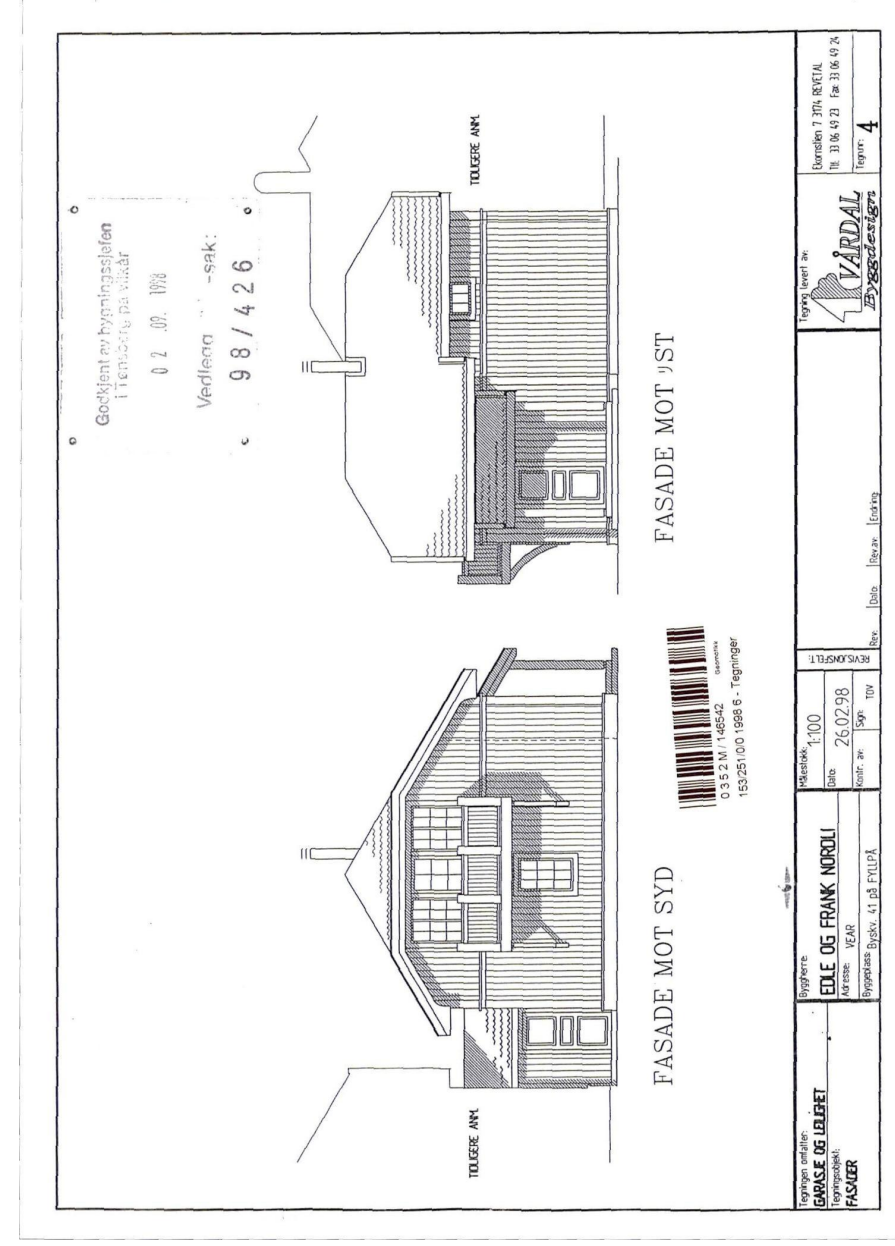
24-04-2026 09:52:05 Enebolig byggemeldt 1997 - midl.brukstillatelse/ferdigattest ikke i arkiv - Garasje med leilighet 1998

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren. Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

**Productdata**

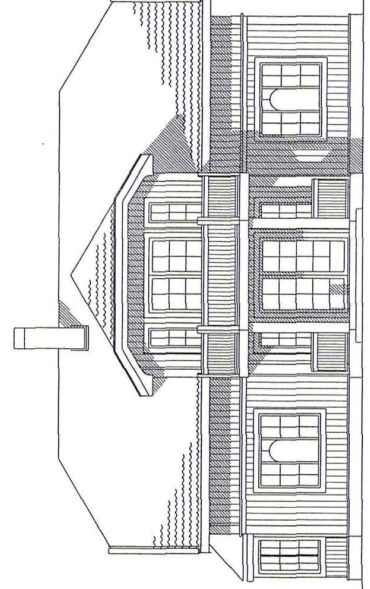
Matrikkel: 3905/153/251/0/0 Adresse: Buskveien 41A, 3152 TOLVSRØD CadastreKey: 3905-153-251-0-0

1










FASADE MOT SYD

Tegningens utløper:  
**BREBOLG**  
 Tegningssett:  
**FASADER**

Byggherre:  
**EDLE OG FRANK NORRØI**  
 Adresse: VEAR  
 Prosjektets blyskv. 41 på FULPÅ

Målestokk: 1:100  
 Dato: 18.10.97  
 Korr. nr: Sps. TOV

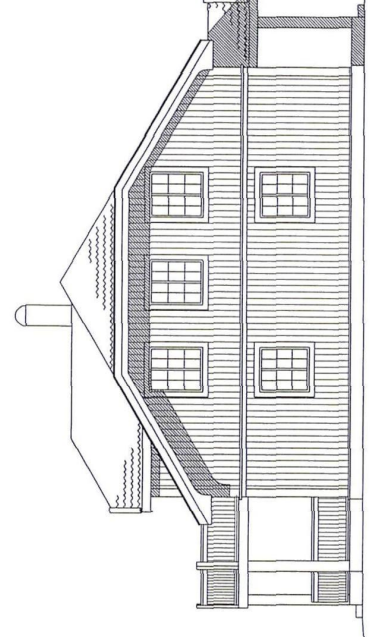
REVISJONSFETT  
 A 29.108 TOV UNDERTASE ER TATT BORT  
 Rev. Dato Rev.nr. Endring

Tegning levert av:  
  
**VARDAL**  
 Byggeselskaps

Barneleir 7 JIN. REKUL  
 Nr. 31.06.49.31 Fax 31.06.49.31  
 Tegning: **6A**

REVIDERT TEGNING  
 Vedr. sak **846/97**  
 Beh. **27.11.97**  
 G/Bnr. **153/251**

Godkjent av bygningssjefen  
 i Tønsberg på vilkår  
**11.3.98** sek. **V. Børre**




FASADE MOT NORD

Tegningens utløper:  
**BREBOLG**  
 Tegningssett:  
**FASADER**

Byggherre:  
**EDLE OG FRANK NORRØI**  
 Adresse: VEAR  
 Prosjektets blyskv. 41 på FULPÅ

Målestokk: 1:100  
 Dato: 18.10.97  
 Korr. nr: Sps. TOV

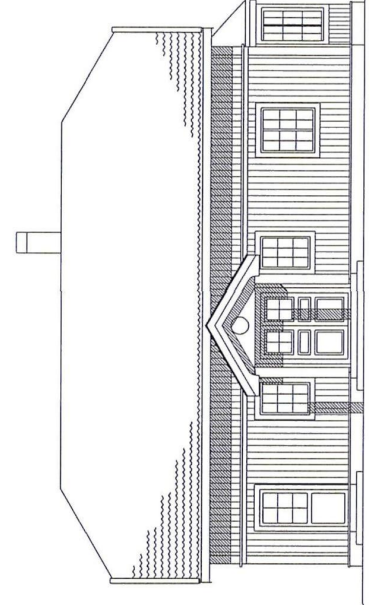
REVISJONSFETT  
 A 29.108 TOV UNDERTASE ER TATT BORT  
 Rev. Dato Rev.nr. Endring

Tegning levert av:  
  
**VARDAL**  
 Byggeselskaps

Barneleir 7 JIN. REKUL  
 Nr. 31.06.49.31 Fax 31.06.49.31  
 Tegning: **7A**

REVIDERT TEGNING  
 Vedr. BYR sak **846/97**  
 Beh. **27.11.97**  
 G/Bnr. **153/251**

Godkjent av bygningssjefen  
 i Tønsberg på vilkår  
**11.3.98** sek. **V. Børre**




FASADE MOT NORD

Tegningens utløper:  
**BREBOLG**  
 Tegningssett:  
**FASADER**

Byggherre:  
**EDLE OG FRANK NORRØI**  
 Adresse: VEAR  
 Prosjektets blyskv. 41 på FULPÅ

Målestokk: 1:100  
 Dato: 18.10.97  
 Korr. nr: Sps. TOV

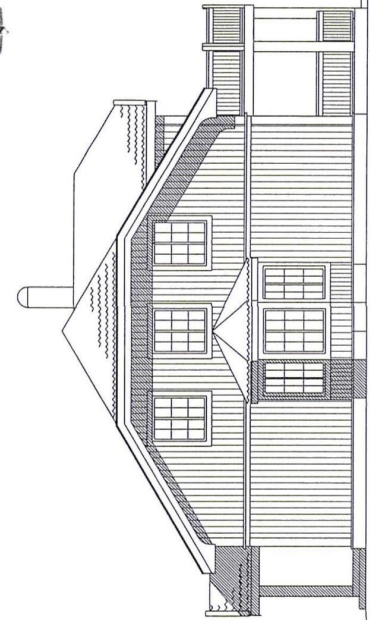
REVISJONSFETT  
 A 29.108 TOV UNDERTASE ER TATT BORT  
 Rev. Dato Rev.nr. Endring

Tegning levert av:  
  
**VARDAL**  
 Byggeselskaps

Barneleir 7 JIN. REKUL  
 Nr. 31.06.49.31 Fax 31.06.49.31  
 Tegning: **8A**

REVIDERT TEGNING  
 Vedr. BYR sak **846/97**  
 Beh. **27.11.97**  
 G/Bnr. **153/251**

Godkjent av bygningssjefen  
 i Tønsberg på vilkår  
**11.3.98** sek. **V. Børre**




FASADE MOT VEST

Tegningens utløper:  
**BREBOLG**  
 Tegningssett:  
**FASADER**

Byggherre:  
**EDLE OG FRANK NORRØI**  
 Adresse: VEAR  
 Prosjektets blyskv. 41 på FULPÅ

Målestokk: 1:100  
 Dato: 18.10.97  
 Korr. nr: Sps. TOV

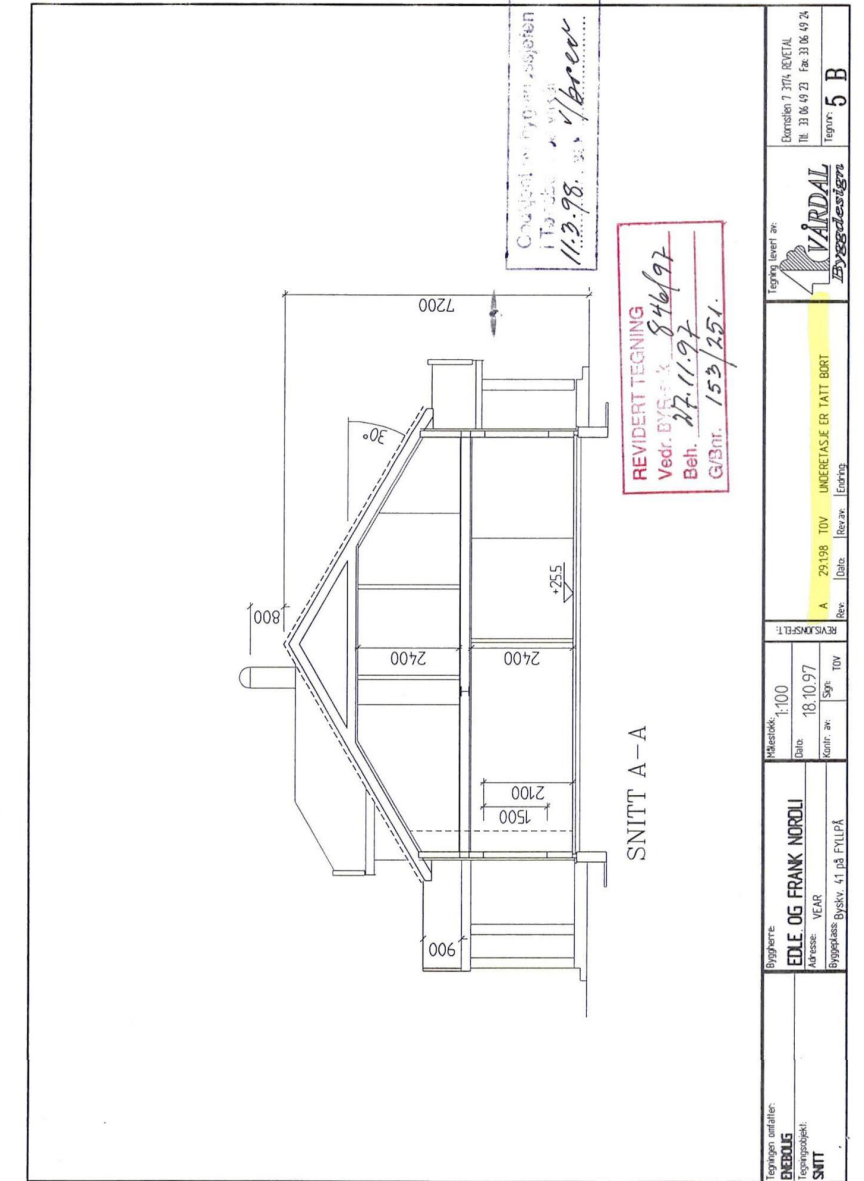
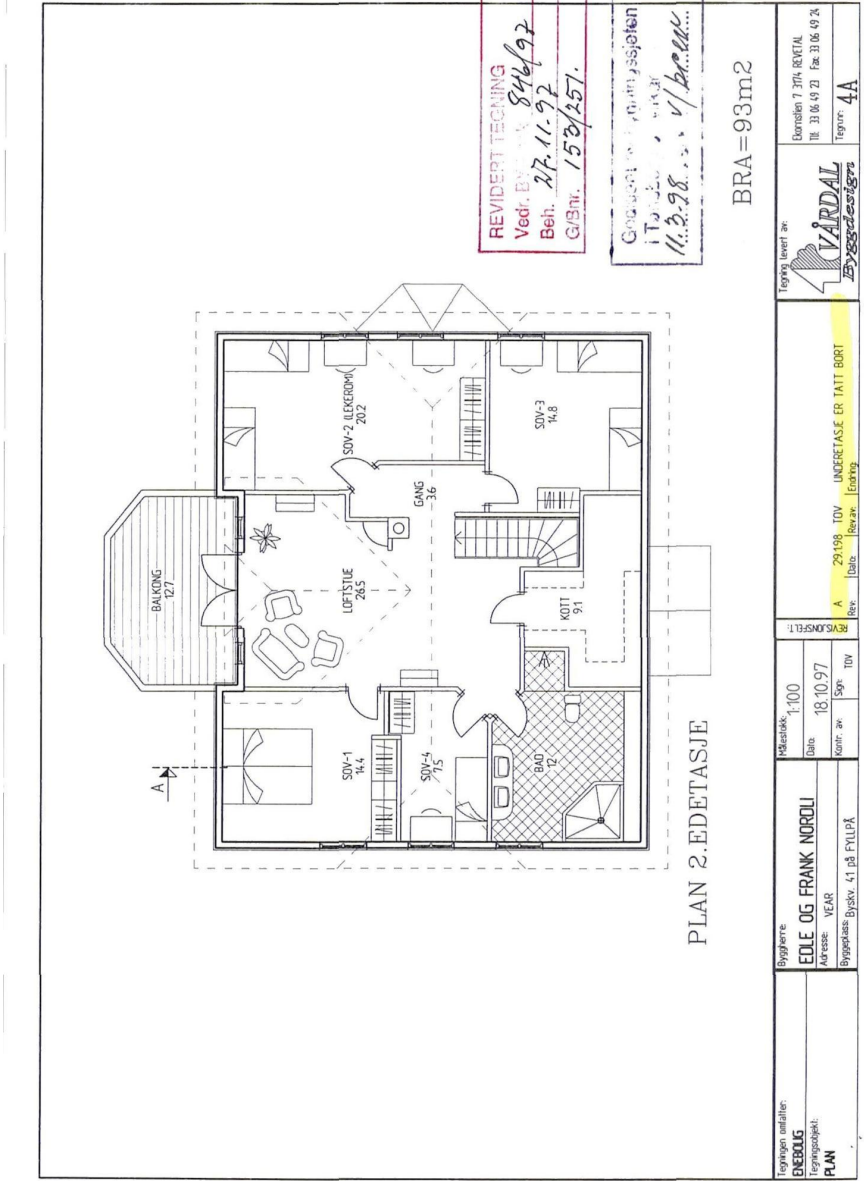
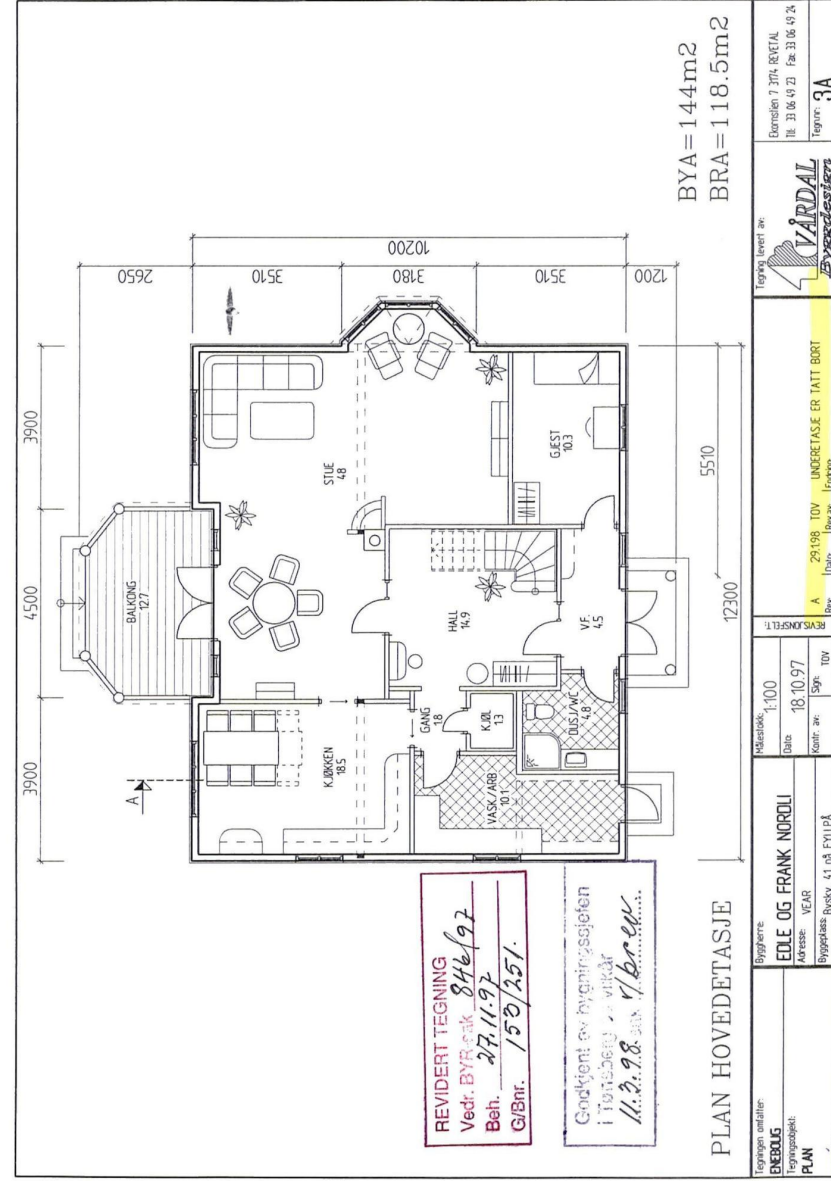
REVISJONSFETT  
 A 29.108 TOV UNDERTASE ER TATT BORT  
 Rev. Dato Rev.nr. Endring

Tegning levert av:  
  
**VARDAL**  
 Byggeselskaps



Barneleir 7 JIN. REKUL  
 Nr. 31.06.49.31 Fax 31.06.49.31  
 Tegning: **9A**

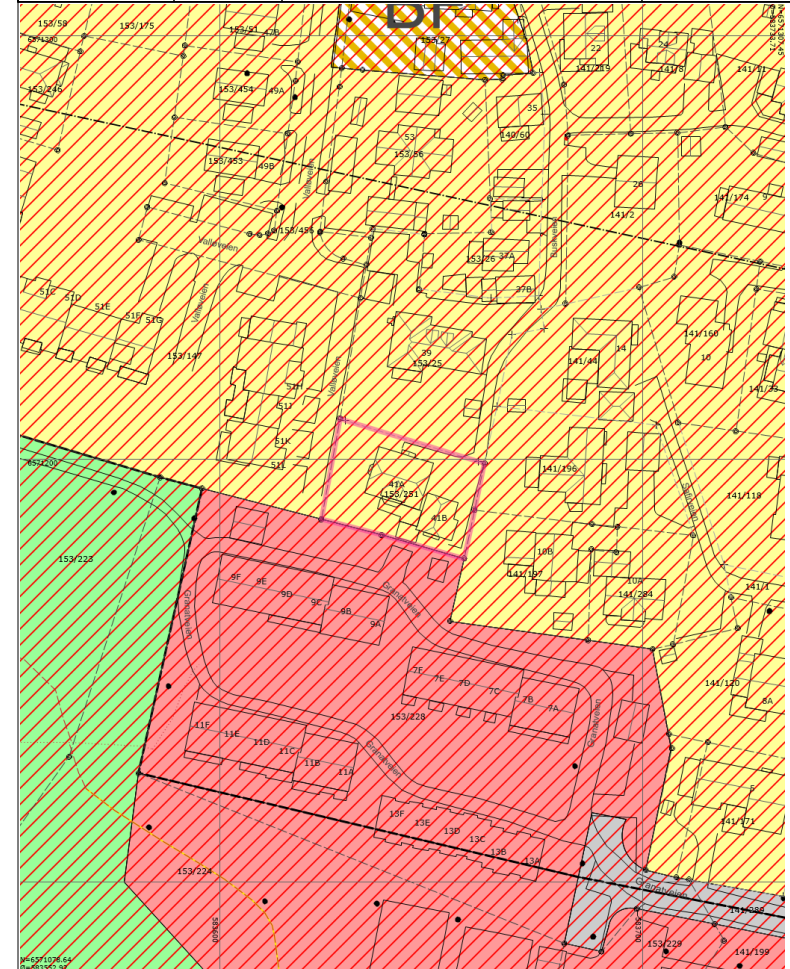
REVIDERT TEGNING  
 Vedr. BYR sak **846/97**  
 Beh. **27.11.97**  
 G/Bnr. **153/251**

Godkjent av bygningssjefen  
 i Tønsberg på vilkår  
**11.3.98** sek. **V. Børre**








 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Buskveien 41A 3152 TOLVSRØD, m.fl.				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					



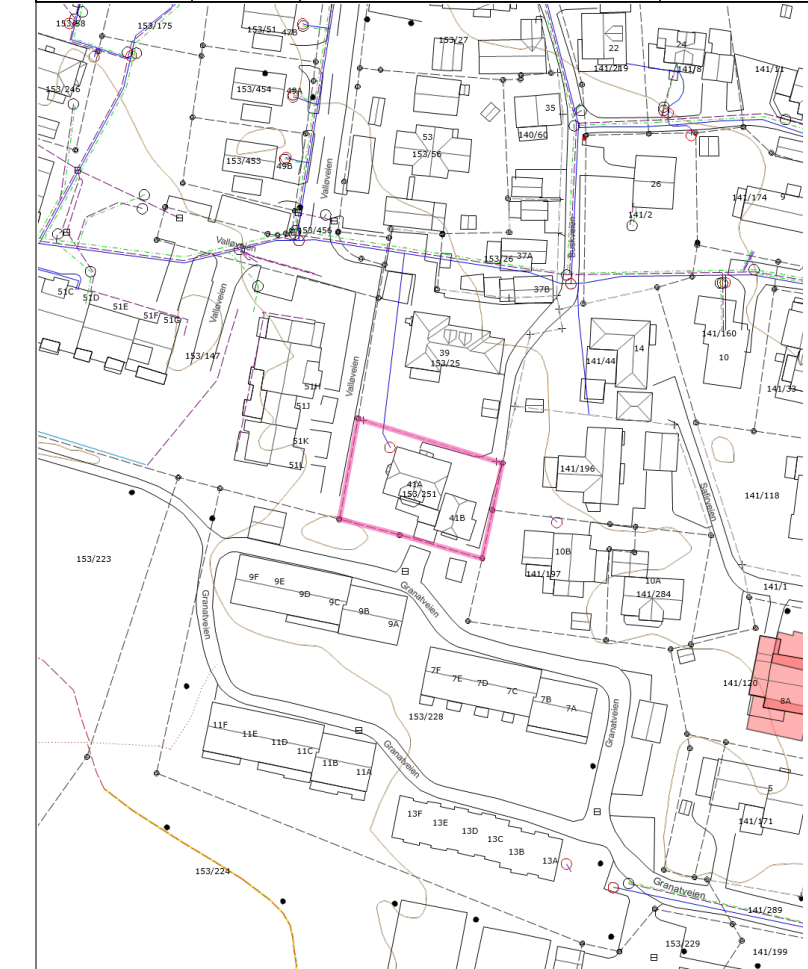
17.04.2026 17:02:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

### Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Matrikkelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Fasadeliv
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Merket sti
 Sti	 Sti/traktorveg med belysning	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 Grense for arealformål	 Grense for støysoner
 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	 Veg - Nåværende	 Naturområde - Nåværende
 KpOmråde gjeldende	 Kanal og grøft	 Høydekurve

17.04.2026 17:02:46 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 251	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Buskveien 41A 3152 TOLVSRØD, m.fl.				
Annen info:						



17.04.2026 17:00:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

### Tegnforklaring

 Brannventil	 Kran	 Kum - annen eier
 Sandfangskum	 Sluk	 Overvannsledning
 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
 Matrikkelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Fasadeliv	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Merket sti
 Sti	 Sti/traktorveg med belysning	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Kanal og grøft	 Høydekurve	

17.04.2026 17:00:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

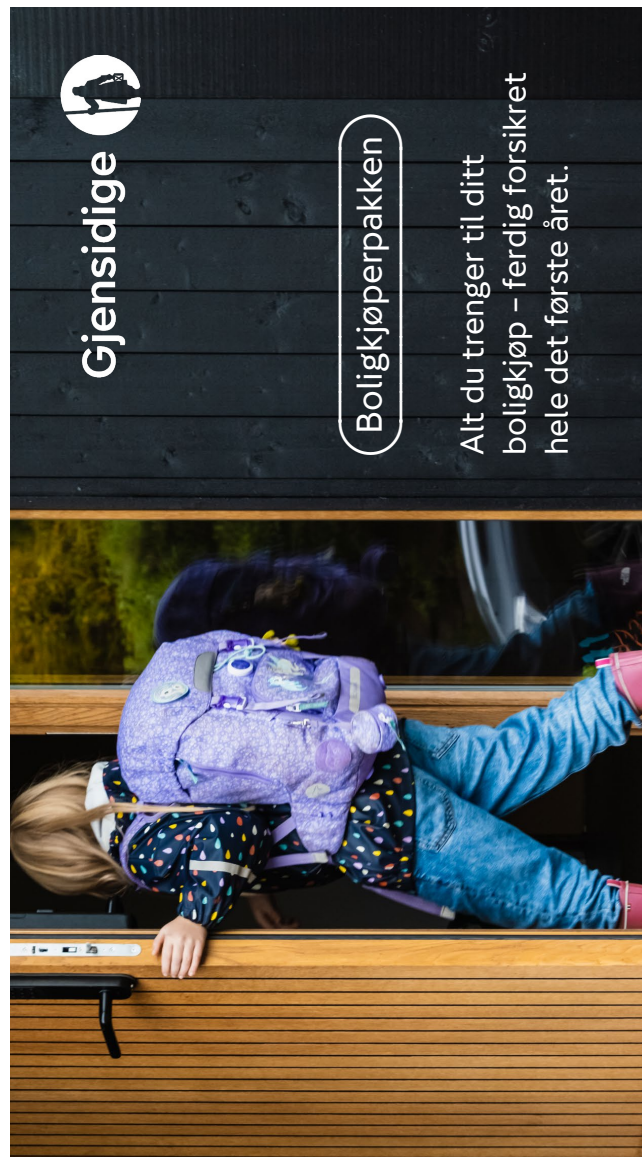
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://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!

#### 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.

#### 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 inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

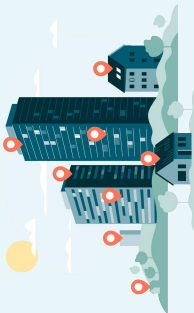
#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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


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

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

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

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



 [www.partners.no](http://www.partners.no)