

Mispelveien 3 A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

43

Eiendommen

52

Tekniske dokumenter

Mispelveien 3 A

Prisantydning	4 500 000
Omkostninger	134 990
Totalpris	4 634 990
Bruksareal	233,0 m ²
BRA-I	220,0 m ²
BRA-E	13,0 m ²
TBA	40,0
Soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Tomteareal	2 287 m ²
Byggeår	1974

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Mispelveien 3 A på attraktive Tolvsrød!

Helt super beliggenhet, midt på Tolvsrød og med det aller meste innen kort rekkevidde. Svært innholdsrik og funksjonell bolig med alle funksjoner på hovedplan i tillegg til full kjeller med flere gode rom. Kjelleren må fremheves - en helt ideell etasje for barn og ungdom og her finnes flere og gode muligheter i denne etasjen. Store og fine vindusflater i stuen, som bidrar til at det slippes inn rikelig med herlig lys her. God plass til spise- og stue i stuen - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Fra stuen er det også utgang til solrik og fin terrasse og hage. Her er det etablert en badebasseng, til glede for både store og små. Hyggelig kjøkken med spise- og stueplass.

Lun og fin bolig som oser av god atmosfære.

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 Tolvsrød med blant annet skole, barnehager, apotek, klesforretning og hyggelig kafé som serverer nydelig kaffelatte. Kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane. 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. Ringshaugstranda er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater med mer. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser. Gode bussforbindelser til/fra Tønsberg sentrum. Det er ca. 4 km. til sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer. Slottsfjellet i Tønsberg byr på musikkfestival, attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt.

Velkommen!

Mispelveien 3A

Nabolaget Tolvstrød - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚏 Tolvstrød Linje 116A, 116B, N116	3 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	11 min 🔄 4.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🔄

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	11 min ⚡ 1 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	20 min ⚡ 1.8 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	5 min 🔄 2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	14 min ⚡ 1.2 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	22 min ⚡ 2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min 🔄 4.5 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 🔄 5.2 km

«Har bodd her i ti år og elsker det.»



Sitat fra en lokalkjent



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 89/100

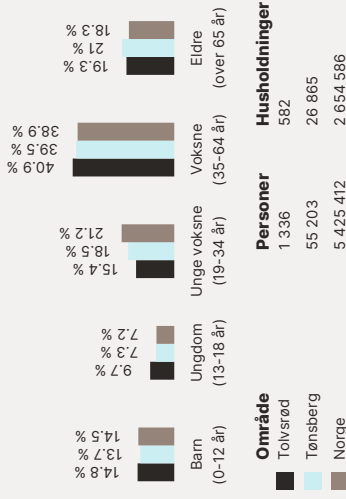


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tolvstrød	1 336	582
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tolvstrød barnehage (1-5 år)	8 min ⚡ 0.7 km
Fyllpå barnehage (1-5 år)	9 min ⚡ 0.8 km
Bogen barnehage (1-5 år)	13 min ⚡ 1.2 km
26 barn	

Dagligvare

Meny Tolvstrød	9 min ⚡
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	13 min ⚡ 1.2 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

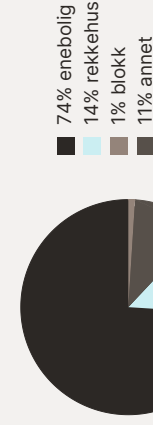


Gateparkering
Lett 86/100

Sport

🏆 Tolvstrød Balløkke Ballspill	6 min ⚡ 0.4 km
🏆 Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	8 min ⚡ 0.7 km
🏊 Level treningssenter	17 min ⚡
🏊 Pro Gym Vallø	5 min 🔄

Boligmasse



«Rollig og etablert område med kort avstand til alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

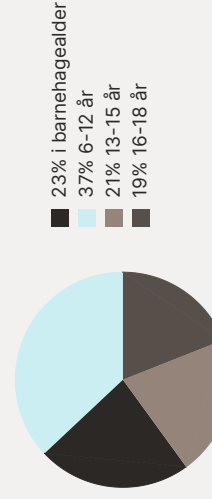


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

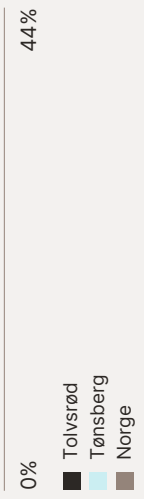
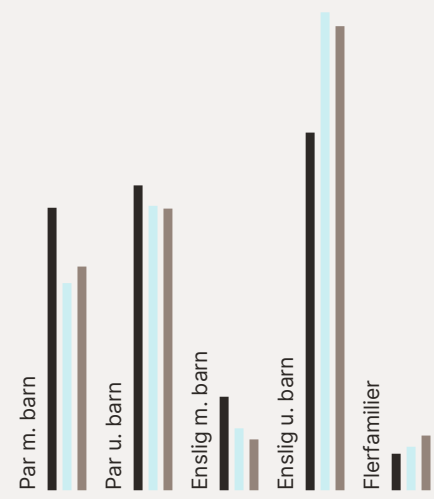
Varer/Tjenester

🏪 Tolvstrød Senter	3 min ⚡
🏪 Boots apotek Tolvstrød	4 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

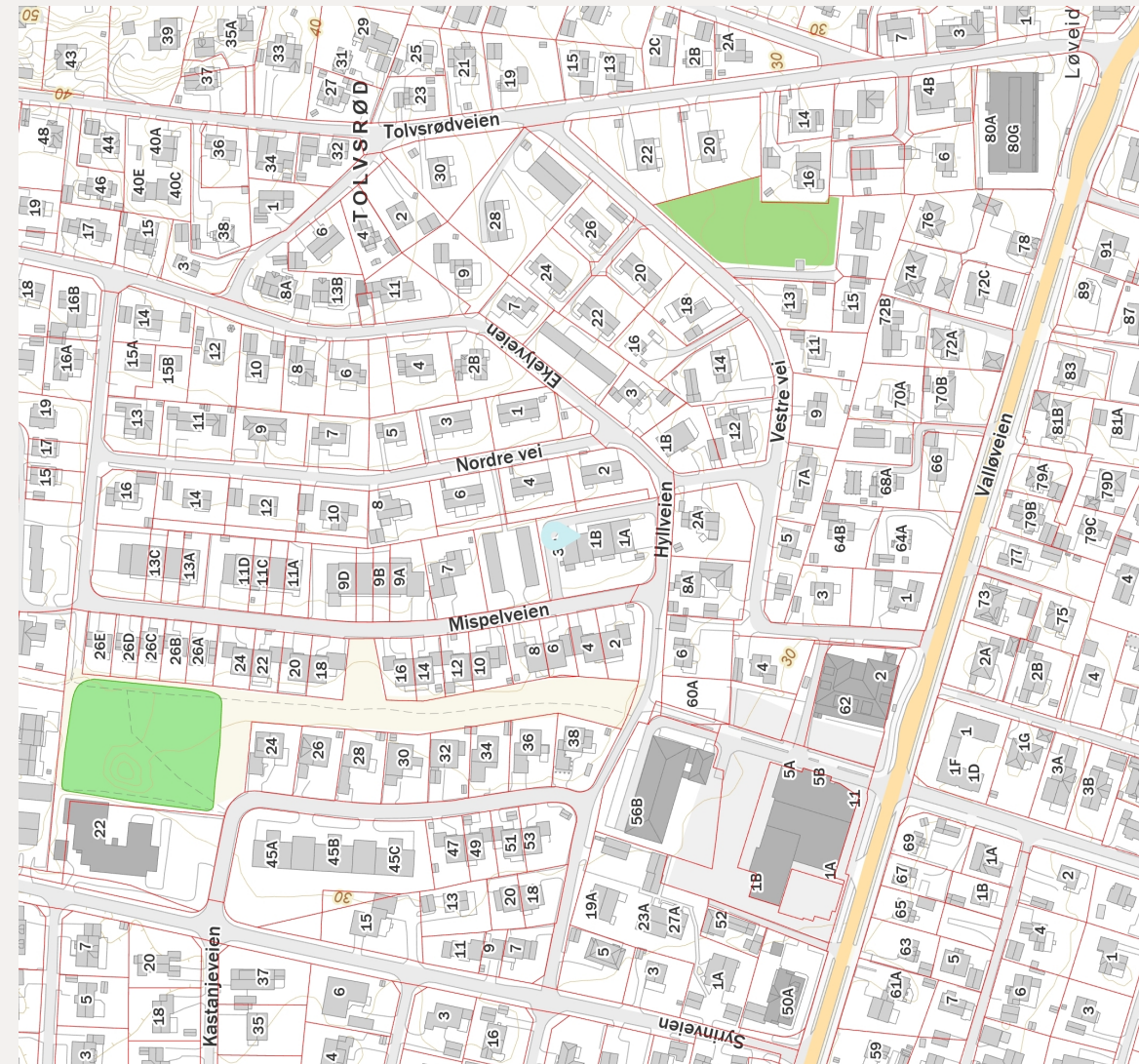
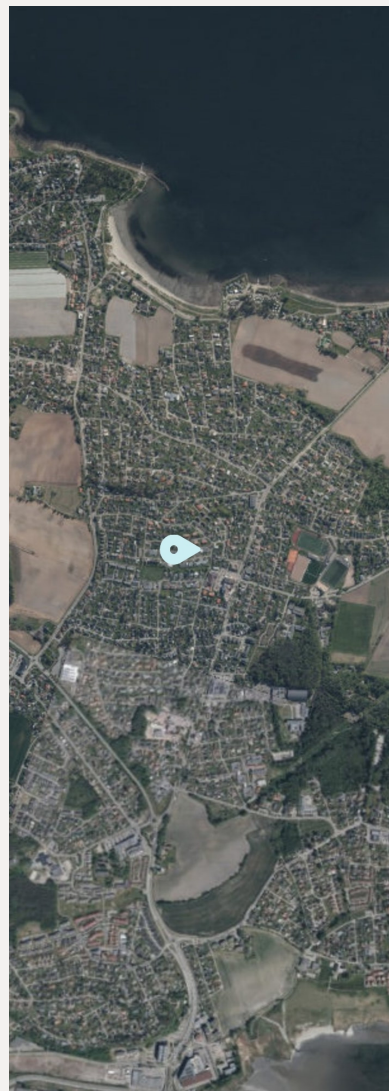


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstatus	Tolvstrød	Tønsberg	Norge
Gift	36%	33%	33%
Ikke gift	50%	54%	54%
Separert	11%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



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





Innhold

Rekkehus inneholder:

Hovedetasje: Entrè, hall, separat toalett med servant, dusjbad med badekar og servantinnredning, praktisk garderobe/bod med hyller, 3 soverom, stue/spisestue med utgang til terrasse, kjøkken med spiseplass.

Underetasje: Nedgang/gang, kjellerstue, 2 disponible, innredede rom, vaskerom, bod.

Terrasse med basseng på 7 200 liter og helt ny pumpe medfølger i handelen.

Tilhørende 1 garasje. I tillegg opplyser selger det praktiseres 1 p-plass i forkant av garasjen.

BRA 233,0 m²

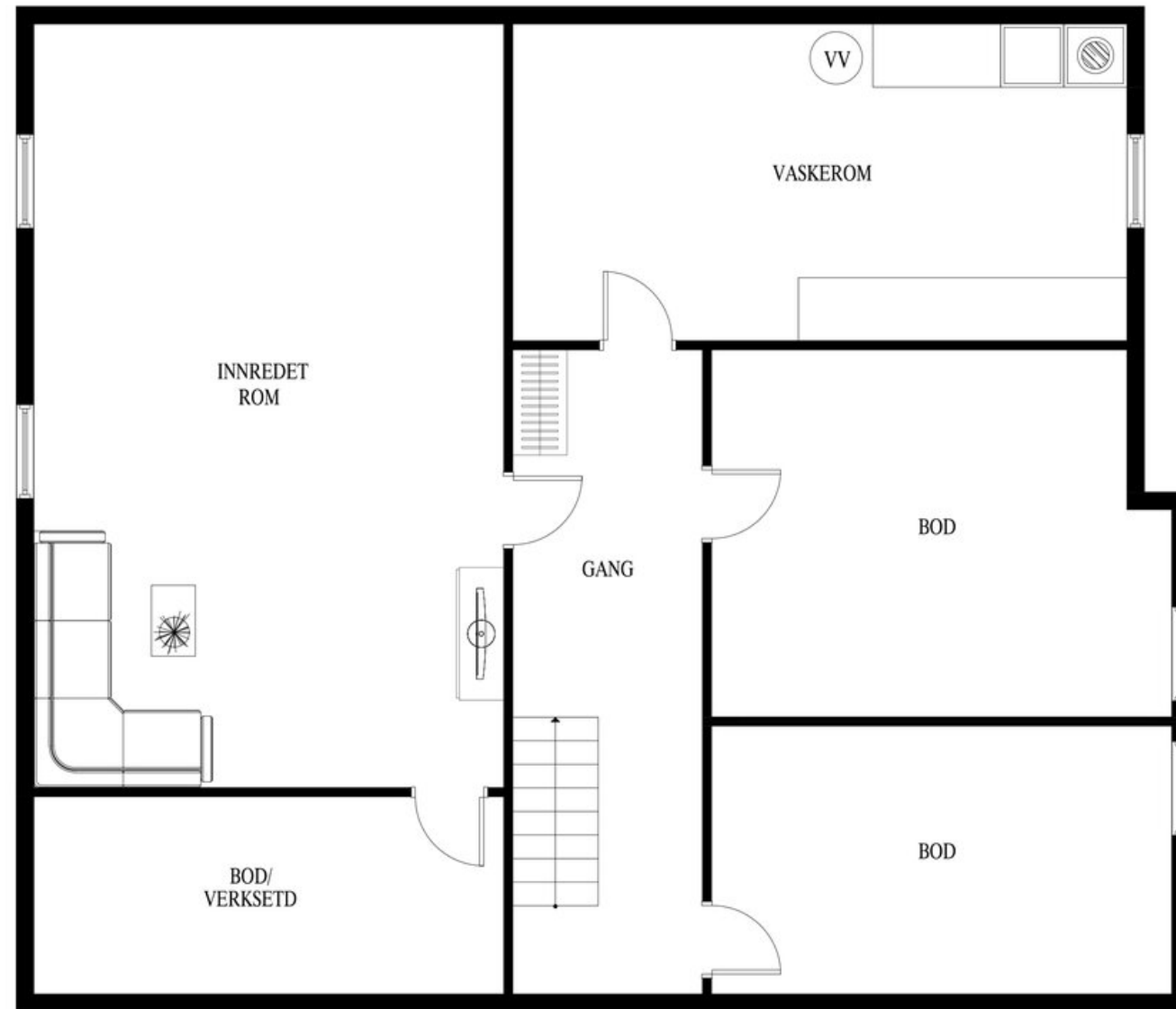
BRA-I 220,0 m²

BRA-E 13,0 m²

TBA 40,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk teanina oa avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 233,0 m²

- BRA-i: 220,0 m²
- BRA-e: 13,0 m²

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

Kjeller:

BRA-i: 109 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Trapperom, vaskekjeller, bod, 2 soverom og kjellerstue.

BRA-e: 13 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.

1. etasje:

BRA-i: 111 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, gang, 3 soverom, toalettrom, bad, kjøkken og stue.

TBA: 40 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 Taksthuset v/Gunnar Sverrisson avholdt 28.04.2026. 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

Tilhørende 1 garasje.

I tillegg opplyser selger det praktiseres 1 p-plass i forkant av garasjen.

Byggemåte

Enebolig i én etasje med kjeller oppført i 1974. Boligen er oppgradert med ny kjøkkeninnredning i 2002 samt enkelte kosmetiske tiltak etter behov. For øvrig er overflater i hovedsak fra byggeår, herunder baderom, og det må påregnes oppgraderinger på kort sikt. Innvendige overflater generelt har også behov for fornyelse. Det forekommer tilstandsgrad 2 på flere bygningsdeler, som indikerer behov for planlagte vedlikeholds og forbedringstiltak, samt tilstandsgrad 3 som indikerer behov for utbedringstiltak innen kort tid. Flere av avvikene har sammenheng med alder og bruksslitasje. Rapporten er utarbeidet i tråd med forskrift til avhendingslova, som fastsetter minstekrav til tilstandsrapporter ved salg av bolig. Rapporten oppfyller disse minstekravene, men er ikke utfyllende. Undersøkelsene er gjennomført som visuell kontroll, uten fysiske inngrep. NS 3600 er benyttet som faglig referanse ved vurdering av observerte forhold. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster. Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med rapportens innhold og eiendommen.

Utvendig

Yttertaket er tekket med PVC-folie. Taket er besiktiget fra takflaten. Nedløp fra flatt tak er ført skjult i veggkonstruksjon. Slike løsninger har begrenset inspeksjonsmulighet og levetiden anses som usikker. Ved svikt eller tilstopping kan vann ledes inn i konstruksjonen uten at dette oppdages tidlig. Dette kan føre til fuktinntrengning, skjulte skader og utvikling av råte i veggkonstruksjonen. Løsningen innebærer økt risiko sammenlignet med synlige nedløp. Tilstanden bør følges opp, og det anbefales kontroll og eventuelt tiltak dersom det er tegn til svikt eller lekkasje. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel. Konstruksjonen er lukket og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og terrassedør. Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 40 m² inkludert basseng.

Innvendig

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater. Innvendige overflater er pusset opp etter behov, hvor det er lagt nytt laminatgulv i stue i 2024 og i gang i 2025. Det er benyttet organiske materialer (maling/tapet) direkte på yttervegg. Dette kan medføre avflassing eller at tapet løsner over tid dersom fukt fra grunnen transporteres gjennom konstruksjonen. Ved økende fuktbelastning bør det vurderes tiltak for å

forbedre innvendig og/eller utvendig fuktsikring, særlig da store deler av kjelleretasjen benyttes til varig opphold. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendige finérdører i kjeller samt formpressede fyllingsdører med malt overflate i 1. etasje.

Våtrom

Baderommet i hovedetasjen er etablert/utført før 1997. Løsningen er dermed fra en tid da krav og anbefalinger til vanntetting og fallforhold var annerledes enn i dag. Gulvet har fliser fra byggeåret med støpejernssluk, og veggene er kledd med plater med tapetserte overflater. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar og servant i innredning.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2002 med fronter i massiv eik. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integreerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrommet har belegg på gulvet og inneholder toalett samt servant. Det er naturlig avtrekk i vegg.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er utført i kobber og fremstår som fra byggeåret basert på utførelse og materialbruk. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2019, plassert i stuen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller. Sikringsskap er plassert i vindfang/hall. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Det elektriske anlegget ble oppgradert

i 2022, inkludert installasjon av ny innmat i sikringsskap. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Pet Installasjon AS.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Basert på boligens byggeår var det vanlig at drenering ble utført med plastrør, samt bruk av grunnmursplate/knotteplast på utsiden av grunnmuren. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelt vedlikehold. Løsningen er ikke verifisert, da drensrør og knotteplast ikke er synlig og dermed ikke har vært mulig å kontrollere ved befaring. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Flat tomt med jordmasser. Belegningsstein er lagt i innkjørselen. Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet offentlig vannledninger er av ukjent type, tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnettet er fra byggeåret.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1

bygningkonstruksjon har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke registrert noen membran i sluket, og det er bom i store deler av gulvflisene. På grunn av disse forholdene, samt strengere forskriftskrav, må det forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstille dagens krav til vanntetthet og tåle normal bruk i våtsone. En samlet tilstandsgrad 3 er satt for rommet, med bakgrunn i alder og vurdert funksjon på eksisterende tettesjikt.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 17 bygningkonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Terrassedør.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk.

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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

- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Roser Bolig. Bytta det store vinduet i stua fra leiligheten ved siden av.
- I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Pet installasjon. Nytt sikringsskap, og bytte en koblingsboks på soverommet i kjelleren.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Andebu varmepumper. Ny varmepumpe.

Selger opplyser om følgende oppgradering:

- Det store vinduet i stua ble byttet for noen år siden med et nyere brukt vindu. Roser Bolig utførte arbeidet.

Selger opplyser om følgende installasjoner:

- Basseng basseng på 7 200 liter og helt ny pumpe medfølger i handelen.
- Google-ringeklokke med kamera medfølger i handelen.
- Markise med motor og fjernkontroll.
- Det er også markiser over 2 vinduer som er uten motor.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Taksthuset v/Gunnar Sverrisson datert 04.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er festet 2287,20 kvm.

Tomten er felles for sameiet.

I henhold til seksjonering tinglyst 25.02.1988 fremkommer at til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over bolig/lokale, garasje og hage som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen. Det øvrige uteareal er fellesareal. Det uteareal som etter situasjonsplanen er betegnet som fellesareal, er det sameiefellesskapets ansvar å vedlikehold. Et vedlikehold skal utføres så ofte dom det etter sin art er nødvendig. Se forøvrig vedlagte seksjonering som er vedlagt i salgsoppgaven.

Festet tomt

Bortfester er Anne-Gurie Erlandsen, Vibeke Jorem Olsen, Benthe Mathiesen og Irene Ek. Festeavgift pr. år: Kr. 2 102,- Festeavgift faktureres årlig Festekontrakt start dato: 14.05.1974 Neste regulering: 14.05.2034 i henhold til KPI Festekontrakt utløpsdato: 14.05.2074 Transportgebyr festekontrakt: Kr. 1 500,-

Bortfester har forkjøpsrett, men det er bekreftet at denne ønskes ikke blir benyttet ved dette salget. Det kreves ikke samtykke fra grunneier på skjøte ved overdragelse.

Det er mulighet til innløsning av festetomten etter henvendelse til Advokat Knut H. Strømme.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften i utgangspunktet blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 12.06.1975 og denne er vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Godkjente tegninger viser kjelleren som sekundærareal, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring for innredning av rom til varig oppholdsrom. Rom benevnt som soverom og kjellerstue beskriver faktisk bruk, og er ikke dokumentert for lovlig bruk til varig opphold. Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til størrelse og lysåpning, herunder krav til rømningsvei. Dette medfører begrenset dagslys og at vinduene ikke er egnet som godkjent rømningsvei fra oppholdsrom.

Det gjøres oppmerksom på innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift blant annet til takhøyde, rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke rom som soverom og kjellerstue.

Det foreligger godkjente bygningstegninger 1974 og disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Selger opplyser boligen er oppvarmet med varmepumpe (luft-til-luft), varmekabler på badet og ellers panelovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Gul.

Energiforbruk foregående år var 20 034 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
112 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
1 500,00,- (Transport festekontrakt)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 634 990,- 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. 18 257,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internetttilknytning og beløp pr. mnd. vil variere etter eget ønske av abonnementvalg, kanalvalg etc.
- Det er kostnad tilknyttet snømåking i sameiet. Dette organiseres av en av beboerne i sameiet. Beløp varierer år etter år avhengig av mengde snøfall.
- 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. 874 067,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 496 267,00.

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.

Sameiet

Sameiet består av 5 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 3 - har sameiebrøk 21/80.

Dette er ett lite og uformelt sameie uten etablert styre, regnskap/forretningsførsel, felleskostnader, vedtekter eller husordensregler. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles normalt etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

I henhold til seksjonering tinglyst 25.02.1988 fremkommer at til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over bolig/lokale, garasje og hage som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen. Det øvrige uteareal er fellesareal. Hver seksjonseier har det hele vedlikeholdsansvar for sin seksjon, såvel utvendig som innvendig, herunder også det som forøvrig er tillagt seksjonen i henhold til fordelingslisten. Det uteareal som etter situasjonsplanen er betegnet som fellesareal, er det sameiefellesskapets ansvar å vedlikehold. Et vedlikehold skal utføres så ofte dom det etter sin art er nødvendig. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett, innløsningsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter norsk lov og rett måtte ha eller få overfor de øvrige sameierne. Se forøvrig vedlagte seksjonering som er vedlagt i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Bortfester har forkjøpsrett, men det er bekreftet at denne ønskes ikke bli benyttet ved dette salget. Det kreves ikke samtykke fra grunneier på skjøte ved overdragelse. Eierskiftemelding med ny kjøper sendes grunneier.

I henhold til seksjonering tinglyst 25.02.1988 fremkommer sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett, innløsningsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter norsk lov og rett måtte ha eller få overfor de øvrige sameierne. Se forøvrig vedlagte seksjonering som er vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område.

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkrevning 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

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

Rettigheter og heftelser

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Festekontrakt - vilkår, tinglyst 02.07.1974, dagboknr. 504186, gjelder: Feste, festetid 100 år, bestemmelser om regulering, forkjøpsrett for grunneier, med flere bestemmelser. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Erklæring/avtale, tinglyst 25.02.1988, dagboknr. 2722, gjelder: Feste, panterett uten opptrinn til sameiet NOK 10 000 med prioritet innenfor 90% av lånetakst. Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Seksjonering, tinglyst 25.02.1988, dagboknr. 2722, gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 3, sameiebrøk 105/400, eiendommen er oppdelt i 5 seksjoner. Servitutten er rekvirert og følger 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 konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integreerte hvitevarer. I tillegg medfølger basseng på 7 200 liter og helt ny pumpe og Google-ringeklokke med kamera.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Nina Marthins Rønnåbakk og Steinar Marthins Rønnåbakk.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Mispelveien 3 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 140, bnr. 927, snr. 3 i Tønsberg. Sameiebrøk: 21/80.

Vårt oppdragsnummer er 28260150.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 45 000,-. 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

07.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Mispelveien 3 A, 3152 TOLVSROD

20 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Mispelveien 3 A	Mispelveien 3 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Er barndoms hjem, men bodde noen år borte før vi tok over her

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39

Informasjon om selger

Selger

Rønnibakk, Nina Marthins

Selger

Rønnibakk, Steinar Marthins

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglarere

Bytte det store vinduet i stua fra leiligheten ved siden av.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rosen bolig

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

Side 2

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

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

Elektrisitet

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

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

10.1.1 Navn på arbeid
 Nym arbeid

10.1.2 Årstall
 2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Nym sikringskap, og bytte en koblings boks på soverommet i kjelleren

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Pet installasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

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

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Side 3

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

16.1.1 Navn på arbeid
 Nym arbeid

16.1.2 Årstall
 2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Ny varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Andebu varmepumper

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

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

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

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

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

Side 5

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger bruksstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20315152

Side 5

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Nina Marthins Rønnåbakk	2026-04-20	Steinar Marthins Rønnåbakk	2026-04-20
Identification		Identification	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Nina Marthins Rønnåbakk	20/04-2026	BankID OIDC
Steinar Marthins Rønnåbakk	18:15:31	High
	20/04-2026	BankID OIDC
	18:44:18	High

Tilstandsrapport



Rekkehus

Mispelveien 3 A, 3152 TOLVSRØD

TJØNSBERG kommune

gnr. 140, bnr. 927, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 Rapportdato: 04.05.2026 Oppdragsnr.: 15745-2250 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: N18886

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson Vår ref: Gunnar Sverrisson



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

Norsk takst

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



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

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstopprag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster. Han har mesterbrev som bygg- og tømremester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdvurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Gunnar Sverrisson
Uavhengig Takstingeniør
gunnar@taksthus.no
928 98 294



Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 2 av 26



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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 3 av 26



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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningens deler da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i én etasje med kjeller oppført i 1974. Boligen er oppgradert med ny kjøkkeninnredning i 2002 samt enkelte kosmetiske tiltak etter behov. For øvrig er overflater i hovedsak fra byggeår, herunder badrom, og det må påregnes oppgraderinger på kort sikt. Innvendige overflater generelt har også behov for fornyelse. Det forekommer TG 2 på flere bygningsdeler, som indikerer behov for planlagte vedlikeholds- og forbedringstiltak, samt TG 3 som indikerer behov for utbedringstiltak innen kort tid. Flere av avvikene har sammenheng med alder og brukslitasje.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskrift til avhendingslova, som fastsetter minstekrav til tilstandsrapporter ved salg av bolig. Rapporten oppfyller disse minstekravene, men er ikke utfyllende. Undersøkelsene er gjennomført som visuell kontroll, uten fysiske inngrep. NS 3600 er benyttet som faglig referanse ved vurdering av observerte forhold.

For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster. Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med rapportens innhold og eiendommen.

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med PVC-folie. Taket er besiktiget fra takflaten. Nedløp fra flatt tak er ført skjult i veggkonstruksjon. Slike løsninger har begrenset inspeksjonsmulighet og levetiden anses som usikker. Ved svikt eller tilstopping kan vann ledes inn i konstruksjonen uten at dette oppdages tidlig. Dette kan føre til fuktinntrengning, skjulte skader og utvikling av råte i veggkonstruksjonen. Løsningen innebærer økt risiko sammenlignet med synlige nedløp. Tilstanden bør følges opp, og det anbefales kontroll og eventuelt tiltak dersom det er tegn til svikt eller lekkasje.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanell. Konstruksjonen er lukket og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør og terrassedør. Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykkimpregnet tre fundamentert på mark og løssmasse. Areal av terrassen er 40 m² inkludert basseng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater. Innvendige overflater er pusset opp etter behov, hvor det er lagt nytt laminatgulv i stue i 2024 og i gang i 2025. Det er benyttet organiske materialer (maling/tapet) direkte på yttervegg. Dette kan medføre avflassing eller at tapet løsner over tid dersom fukt fra grunnen transporteres gjennom konstruksjonen. Ved økende fuktbelastning bør det vurderes tiltak for å forbedre innvendig og/eller utvendig fuktisikring, særlig da store deler av kjelleretasjen benyttes til varig opphold.

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 5 av 26



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Tegninger datert 29.01.1974 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Godkjente tegninger viser kjelleren som sekundærearal, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring. Rom benevnt som soverom/kjellerstue beskriver faktisk bruk, ikke dokumentert lovlig bruk til varig opphold.

Oppdragsnr.: 15745-2250

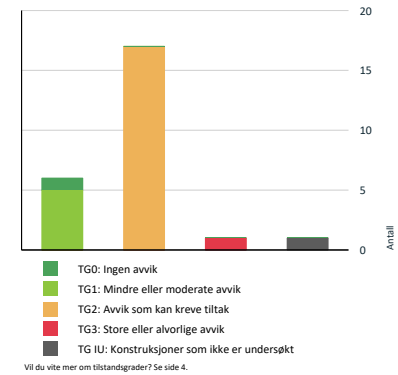
Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 6 av 26



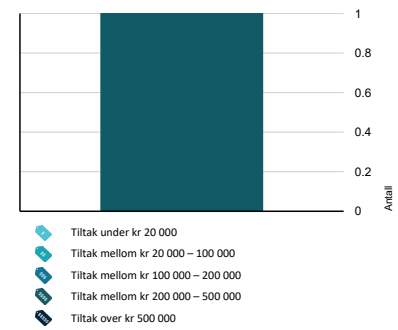
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er lagt til grunn for tilstandsvurderingen, innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og med bruk av relevante vurderingskriterier i NS 3600:2018.

Boliger er ofte møblert, og tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte lette møbler ble flyttet ved befaringen. Skjevheter i gulv er kontrollert med krysslaser på enkelte representative steder. Målingene er veiledende, og avvik andre steder kan forekomme. Vurderingene bygger på forhold som var synlige, tilgjengelige og vurderbare ved befaringen.

Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, eller som er skjult bak bygningsdeler, innredning, lagrede gjenstander, overflater eller overmalte forhold, vil ikke nødvendigvis kunne avdekkes ved denne undersøkelsesformen.

Røranlegg og elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Anleggene er ikke kontrollert, målt eller funksjonstestet. Boligen er oppført før krav om uavhengig kontroll av aktuelle arbeider trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og forhold slik de fremstår ved befaring.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, knytter det seg usikkerhet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapporten, i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll og vurdering av avvik som kan ha betydning for bygningsdelens funksjon eller verdi.

Bildene er illustrasjoner av representative forhold og avvik, og utgjør ikke en fullstendig oversikt over alle forhold eller eventuelle skjulte feil og mangler.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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



Sammendrag av boligens tilstand

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

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

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

1 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1974

Kommentar

Info iflg. godkjente tegninger.

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med PVC-fole. Taket er besiktiget fra takflaten.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

PVC-fole på tak er fra 1987 og er langt over forventet brukstid. Det er registrert tydelige søkk i takflaten som gir manglende fall mot sluk, med risiko for at vann blir stående på tekkningen. Dette øker belastningen på materialet og gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekking må påregnes skiftet på kort sikt. I forbindelse med utskifting anbefales det å kontrollere undertaket for eventuelle skader og utbedre disse. Det bør samtidig etableres korrekt fall slik at vann ledes til sluk og ikke blir stående på takflaten.



Tydelig søkk i undertak

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp fra flatt tak er ført skjult i veggkonstruksjon. Slike løsninger har begrenset inspeksjonsmulighet og levetiden anses som usikker. Ved svikt eller tilstopping kan vann ledes inn i konstruksjonen uten at dette oppdages tidlig. Dette kan føre til fuktinntrengning, skjulte skader og utvikling av råte i veggkonstruksjonen. Løsningen innebærer økt risiko sammenlignet med synlige nedløp. Tilstanden bør følges opp, og det anbefales kontroll og eventuelt tiltak dersom det er tegn til svikt eller lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige takrenner er en skjult løsning med begrenset inspeksjonsmulighet og økt risiko for lekkasje ved svikt. I forbindelse med utskifting av taktekkning anbefales det å kontrollere tilstanden på innvendige takrenner, og utbedre eventuelle skader eller svakheter samtidig.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ytterkledningen har stedvis sprekker, og det er observert begynnende råteskader i enkelte bord. Skadene skyldes langvarig fuktpåvirkning og manglende vedlikehold. Råteskadene er observert i bordkledningen på ytterveggene, vurdert fra bakkenivå. Dette kan redusere kledningens beskyttende funksjon og medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut, og underliggende konstruksjon samt vindspørre bør kontrolleres for fuktskader for å hindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Det anbefales også å kontrollere øvrig kledning og utføre jevnlig vedlikehold med maling eller beis for å forlenge levetiden.



Råte i kledning

TO IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel. Konstruksjonen er lukket og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Under befaringen ble det registrert at enkelte av isolerglassene er punktert. Eldre isolerglass har nådd sin forventede levetid, noe som medfører økt risiko for at flere ruter kan være punktert uten at dette nødvendigvis er synlig på befaringdagen.

Limte hjørnesammenføyninger på enkelte av vinduene har begynt å sprekke opp, noe som fører til at vinduene subber i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre overflatebehandling, justere hengsler og utføre nødvendig vedlikehold for å hindre videre forringelse og forlenge vinduernes levetid.

Dersom tilstanden forverres, bør utskifting vurderes for å unngå redusert funksjon og økt risiko for råteskader.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

10.2 Terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren viser tegn til generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert slitasje på overflater, beslag og karmtilslutninger. Døren har redusert funksjon som følge av utfordringer med hengsler, justeringer eller lås- og håndtaksfunksjon. Slitasjen vurderes å være et resultat av normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedør har synlig slitasje, deformasjoner og tettepunkter som ikke lenger fungerer tilfredsstillende. Tilstanden tilsier begrenset gjenværende brukstid, og utskifting må påregnes på kort sikt for å sikre god funksjon, tetthet og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan døren bidra til økt varmetap, redusert sikkerhet og økt risiko for fuktinntrengning. Over tid kan dette gi følgeskader på tilstøtende konstruksjoner og negativ innvirkning på innklimaet.



Slitt terrassedør

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse i trykimpregnet tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 40 m² inkludert basseng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De eldre delene av terrassen fremstår som noe slitt. Den nyere delen er oppført i 2025, og arbeidet er utført som egeninnsats, noe som er synlig på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer på de eldre delene av terrassen for å forhindre videre slitasje og forringelse.

Egeninnsats på nyere del kan medføre risiko for feil eller mangelfull utførelse, noe som kan redusere terrassens levetid og sikkerhet. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer anbefales for å sikre tilfredsstillende kvalitet og funksjon.

INNVENDIG

10.2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater. Innvendige overflater er pusset opp etter behov, hvor det er lagt nytt laminatgulv i stue i 2024 og i gang i 2025.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 11 av 26



Tilstandsrapport

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen har innvendige overflater som bærer preg av alder og brukslitasje. Overflatene fremstår med varierende tilstand, og det er registrert normal slitasje samt enkelte merker og lokale skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påpekte forhold er i hovedsak kosmetiske. Vedlikehold og lokale utbedringer av overflater anbefales der det er registrert slitasje, merker eller skader, for å opprettholde overflatenes funksjon og utseende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av overflater oppstå, noe som kan redusere boligens estetiske verdi og funksjon over tid.



Ujevne overflater

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er benyttet organiske materialer (maling/tapet) direkte på yttervegg. Dette kan medføre avflassing eller at tapet løsner over tid dersom fukt fra grunnen transporteres gjennom konstruksjonen. Ved økende fuktbelastning bør det vurderes tiltak for å forbedre innvendig og/eller utvendig fuktsikring, særlig da store deler av kjelleretasjen benyttes til varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Veggene i kjelleren har misfarging og saltutslag nederst. Dette indikerer kapillært oppsug fra grunnen, noe som er vanlig i konstruksjoner fra denne perioden, spesielt dersom det ikke foreligger utvendig fuktsikring som grunnmursplast eller drenering etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å forbedre innvendig og/eller utvendig fuktsikring, for eksempel ved å etablere drenering eller grunnmursplast etter dagens standard. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, avflassing av maling, tapet som løsner, samt forringelse av innklima og konstruksjonenes levetid.

Særlig bør dette vurderes da store deler av kjelleretasjen benyttes til varig opphold.

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 12 av 26



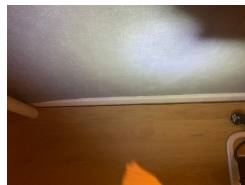
Tilstandsrapport



Saltutslag på vegger i kjellerbod



Avskalling murruss



Løst tapet nederst på vegger

10.1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

10.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige finerdører i kjeller samt formpressede fyllingsdører med malt overflate i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes på grunn av synlig slitasje som følge av alder og lang brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres, og utskifting av noen dører vil være nødvendig over tid for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og unngå videre forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere slitasje på dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

10.3 Generell

Beskrivelse

Baderommet i hovedetasjen er etablert/utført før 1997. Løsningen er dermed fra en tid da krav og anbefalinger til vannetting og fallforhold var annerledes enn i dag.

Gulvet har fliser fra byggeåret med støpejernsluk, og veggene er kledd med plater med tapetserte overflater. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar og servant i innredning.

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 13 av 26



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert noen membran i sluket, og det er bom i store deler av gulvflisene. På grunn av disse forholdene, samt strengere forskriftskrav, må det forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstillende dagens krav til vannetthet og tåle normal bruk i våtsone.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet, med bakgrunn i alder og vurdert funksjon på eksisterende tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende vannetthet og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet er basert på oppgradering av rommet til tilsvarende dagens standard, inkludert nødvendige tiltak knyttet til overflater og tettesjikt.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot vannpåvirkning og lekkasjer. Selv om rommet har dusjkabinett, vil det fortsatt kunne oppstå belastninger fra søl, rengjøring, installasjoner eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Støpejerns sluk fra byggeår

1. ETASJE > BAD

10.3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot badekar fra tilstøtende rom (toalettrom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2002 med fronter i massiv eik. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 14 av 26



Tilstandsrapport

keramisk platetopp.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert fuktmerker på enkelte fronter og i benkeplater, noe som indikerer påvirkning over tid. Innredningen har redusert visuell kvalitet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting, utbedring eller oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Innredningen kan benyttes som den er i dag, men det må påregnes økt slitasje og mulig behov for tiltak på sikt.



Fuktmerker i benkeplater

1. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av avtrekksviften bør vurderes innen rimelig tid for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller ytterligere funksjonssvikt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå dårlig innemiljø og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulvet og inneholder toalett samt servant. Det er naturlig avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 15 av 26



Tilstandsrapport

Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk. For å oppfylle kravene til ventilasjon i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftkvalitet og fukttransport, bør mekanisk avtrekk etableres.

Manglende ventilasjon kan over tid medføre risiko for fuktskader og dårlig innemiljø.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber og fremstår som fra byggeåret basert på utførelse og materialbruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer som forutsatt i dag, men på grunn av alder er det økt sannsynlighet for lekkasje.

Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å planlegge rørskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.



Stoppekran i vaskekjeller, vannrør av kobber.

10.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene ble spytt i 2021 på grunn av treg avrenning fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende vannskader i boligen. Det er opplyst at det allerede har vært tette rør som har måttet spyles.

Rørene har en alder hvor utskifting nærmer seg, og ved oppgradering av våtrom anbefales det at avløpsrørene skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 16 av 26



Tilstandsrapport

10.1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2019, plassert i stuen.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

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 bygningsdokkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang/hall. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2022, inkludert installasjon av ny innmat i sikringsskap. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Pet Installasjon AS.

1. 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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1974 Montering ved nybygg
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i selgers eiertid er dokumentert og registrert i boligmappa. Det vises til Boligmappa for nærmere informasjon og spesifikasjon av arbeidene.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 17 av 26



Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anleggets tilstand. Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å kartlegge anleggets tilstand og avdekke eventuelle sikkerhetsmessige avvik.**

Generell kommentar

Ved visuell befaring av tilgjengelige og synlige deler ble det ikke registrert forhold som tilsier tiltak per i dag. Anlegget er ikke kontrollert bak fast innredning/møbler, og skjulte føringer, koblingspunkter og eventuelle skjøter er derfor ikke verifisert.

Det elektriske anlegget fremstår delvis oppgradert, men det er også komponenter som etter utførelse og type vurderes å være fra boligens opprinnelige byggeår. Standard og slitasje vil derfor variere mellom de ulike delene av anlegget, og alder på enkelte deler tilsier at det bør påregnes behov for videre oppgradering/fornyelse over tid.

Det elektriske anlegget fremstår delvis oppgradert, men det er også komponenter som etter utførelse og type vurderes å være fra boligens opprinnelige byggeår. Standard og slitasje vil derfor variere mellom de ulike delene av anlegget, og alder på enkelte deler tilsier at det bør påregnes behov for videre oppgradering/fornyelse over tid.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

10.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Basert på boligens byggeår var det vanlig at drenering ble utført med plastrør, samt bruk av grunnmursplate/knotteplast på utsiden av grunnmuren. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelt vedlikehold. Løsningen er ikke verifisert, da drenerør og knotteplast ikke er synlig og dermed ikke har vært mulig å kontrollere ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen, slik praksis var på oppføringsstidspunktet. Som følge av dette må det påregnes kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen, noe som over tid vil kunne føre til forhøyet fuktinnhold i kjellergulv og nedre deler av veggkonstruksjoner. Dette kan resultere i saltutslag, misfarging og materialnedbrytning, spesielt nederst på yttervegger og innvendige skillevegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 18 av 26



Tilstandsrapport

Drenering og fuksikring vurderes å ha begrenset funksjon og ukjent restlevetid, noe som medfører økt risiko for fuktinntrenging i kjeller/underetasje, som igjen kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjoner og redusert innemiljø.

Tilstanden bør følges opp jevnlig, og eventuelle tegn til fukt (lukt, misfarging, saltutslag, fuktmerker) bør undersøkes nærmere. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil utskifting eller ny drenering normalt være aktuelt, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastsette uten nærmere undersøkelser.

Behovet for tiltak påvirkes også av bruk og innredningsgrad i kjeller/underetasje. Redrenering rundt boligen kan derfor bli aktuelt, og tilstanden bør vurderes ut fra ønsket bruk av kjelleren.

10 to 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert diverse riss og småsprekker i grunnmuren. Rissene er av mindre omfang og fremstår som typiske for alder og materialtype. Slike sprekker kan skyldes naturlig krymping, setninger eller temperaturbevegelser i konstruksjonen.

Selv om det per nå ikke er indikasjoner på strukturelle skader, kan rissene over tid åpne for fuktinntrengning dersom de ikke følges opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør tettes for å hindre vanninntrengning og forvitring av grunnmuren. Forholdet bør overvåkes over tid for å avdekke eventuell bevegelse eller utvidelse, da økte sprekker kan medføre økt risiko for fuktskader og svekkelse av konstruksjonen.

Utbedringstiltak kan bli nødvendig dersom sprekkdannelsen utvikler seg.

Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt med jordmasser. Belegningsstein er lagt i innkjørselen.

10 to 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningsnett er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at eldre vann- og avløpsledninger kan være påvirket av aldring, korrosjon og tidsslitasje.

Det anbefales nærmere vurdering av vann- og avløpsledninger utført av fagkyndig, spesielt ved oppgradering eller tegn til funksjonsvikt, for å unngå lekkasjer eller driftsproblemer som følge av aldring og korrosjon.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

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

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



Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

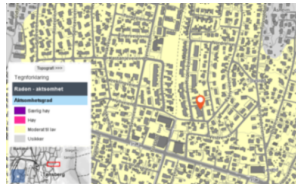
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og personskade, særlig for barn.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å bedre trygg ferdsel og redusere fallfare, i tråd med TEK17 § 12-17. Manglende rekkverk gir redusert sikkerhet og øker risikoen for fall, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø. Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helseisiko ved forhøyede verdier, spesielt for eventuelle utleieenheter hvor det stilles krav til måling i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.



Mangler rekkverk på kjellertrapp



Opplysning fra NGU 02/05/2026 viser lav til moderat aktsomhetsgrad



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

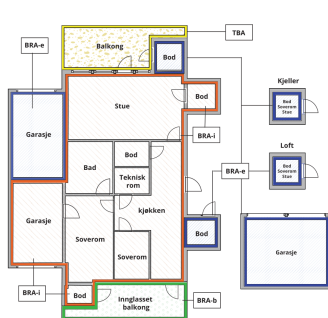
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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

Rekkehush

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	109	13		122	
1. etasje	111			111	40
SUM	220	13			40
SUM BRA	233				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, soverom, soverom 2, kjellerstue, bod	Garasje	
1. etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 29.01.1974 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Godkjente tegninger viser kjelleren som sekundærom, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring. Rom benevnt som soverom/kjellerstue beskriver faktisk bruk, ikke dokumentert lovlig bruk til varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradering av sikringskap, dokumentasjon fremlagt.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til størrelse og lysåpning, herunder krav til rømningsvei. Dette medfører begrenset dagslys og at vinduene ikke er egnet som godkjent rømningsvei fra oppholdsrom.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Steinar Marthins Rønnåbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	927		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mispelveien 3 A

Hjemmelshaver

Erlandsen Anne-Gurle, Mathiesen Benthe, Ek Irene, Rønnåbakk Nina Marthins, Rønnåbakk Steinar Marthins, Olsen Vibeke Jorem

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.01.1974		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.06.1974		Gjennomgått		Nei
Varme og Bad AS	31.07.2025	Faktura for varmtvannstank	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 23 av 26



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 bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRISISERINGER

• 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)

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 24 av 26

ii) Forhold rundt brann, røemming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig 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 undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomfrøingen av befaringen begrenses som følger:

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og bruneverer 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.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 24 av 26



Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger 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.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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 omsluttede 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.

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

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om verdi 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 eierseksjonstoven 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, bygningsakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NL8886>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 15745-2250

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 26 av 26

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 95.1)

Gbnr. 140/927	
Saknr. 42/74	
Arbeidssted	Tolvsrød
Arbeids art	Nybygg
Bygningens art	Vertikaldelt 4-mannsbolig
Byggherre	Johan Sørensen
Byggemelder	O. H. Anthonisen
Ansvarshavende	Johan Sørensen

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

Merknader:



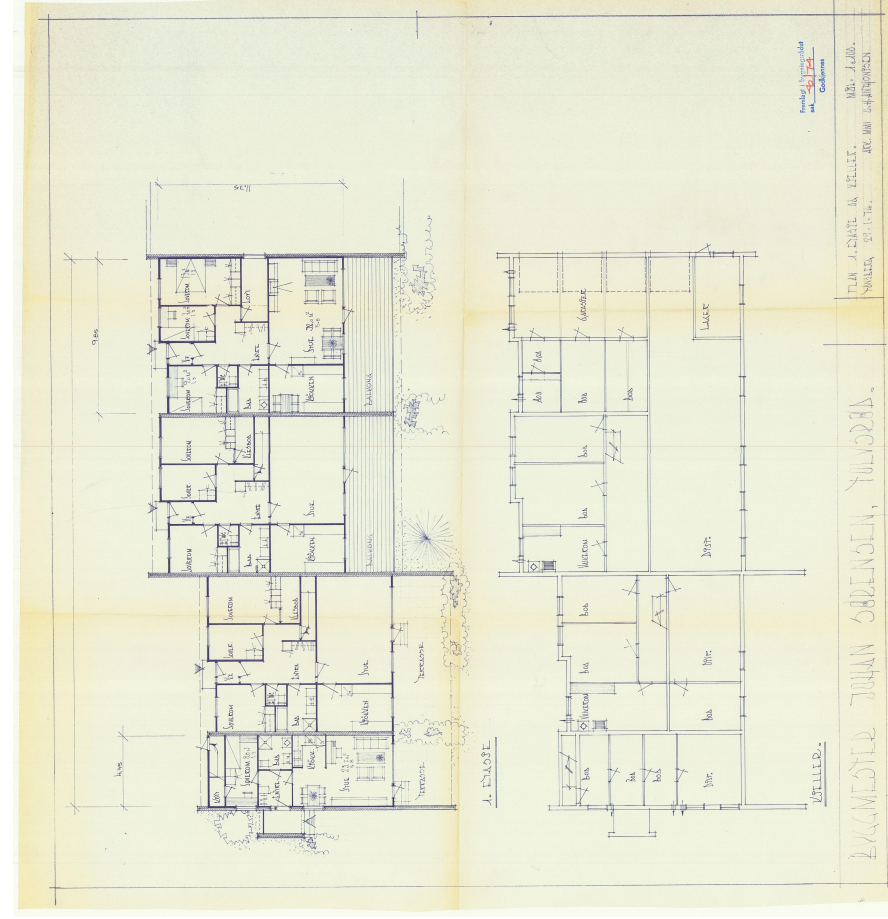
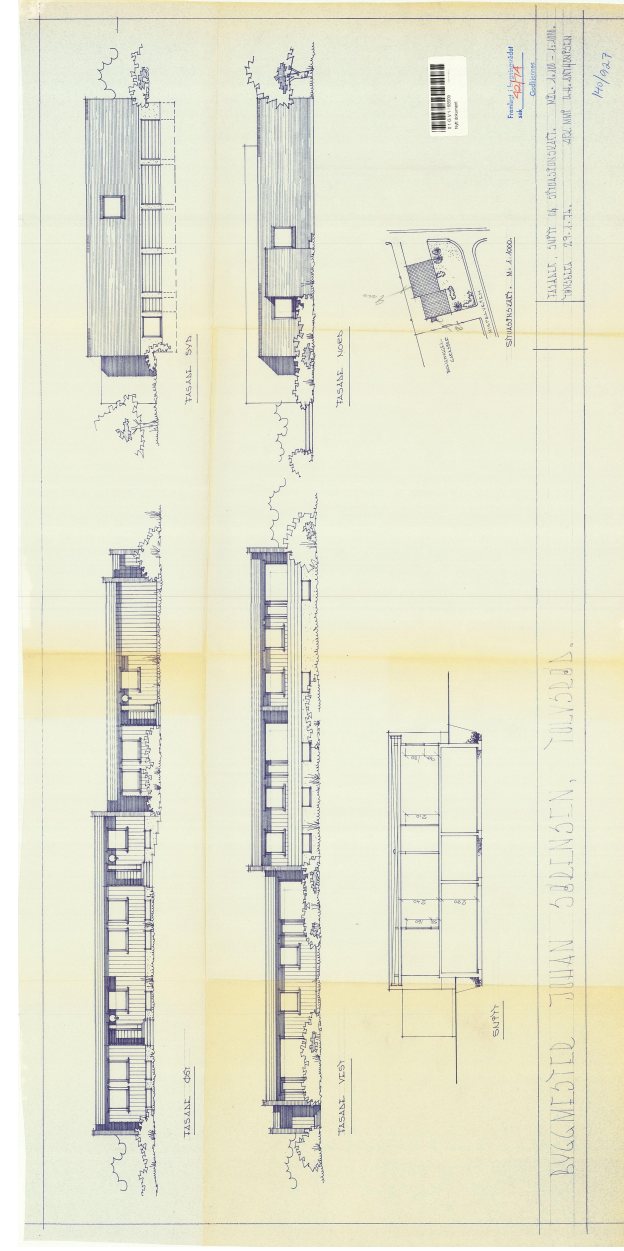
01 G U W 68504

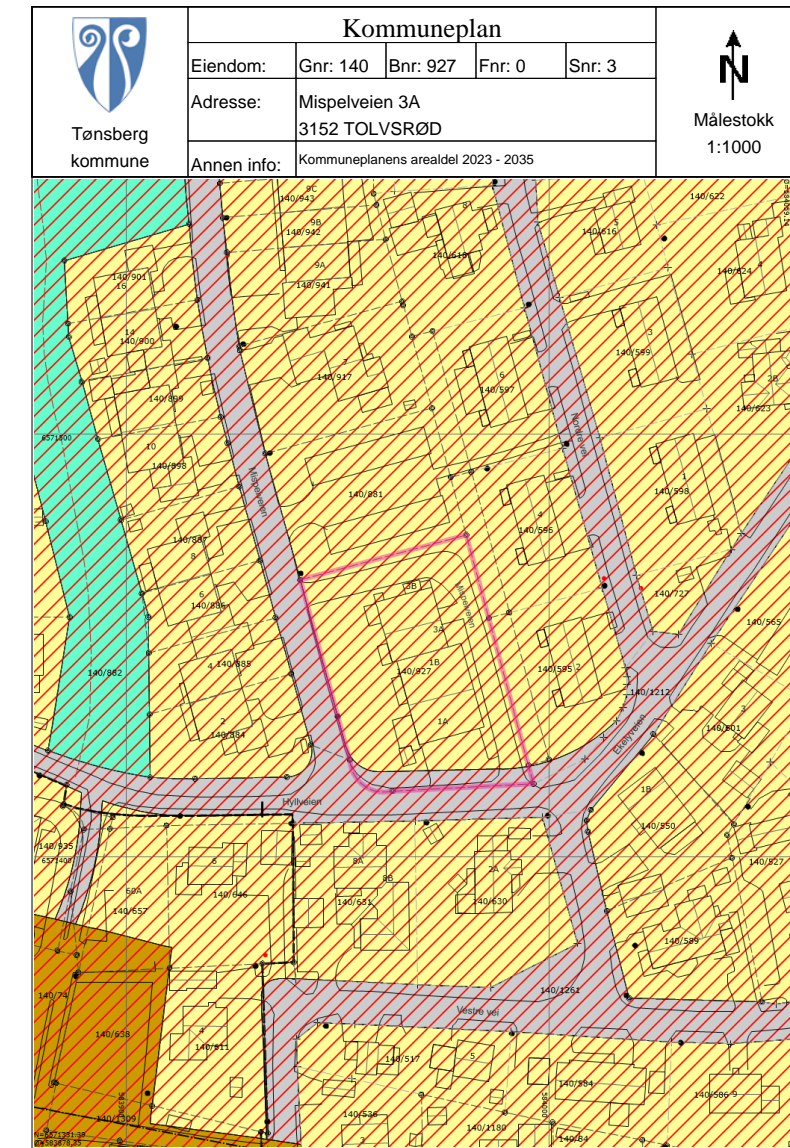
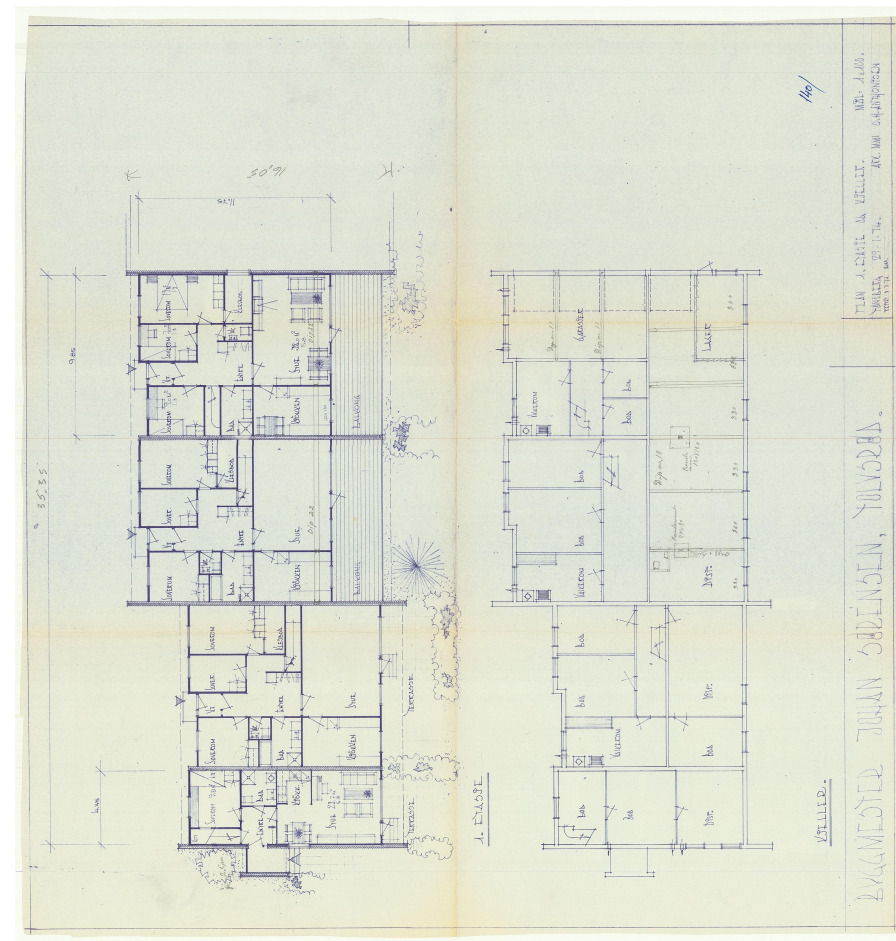
Nytt dokument

Kjeller
Kjell Lier

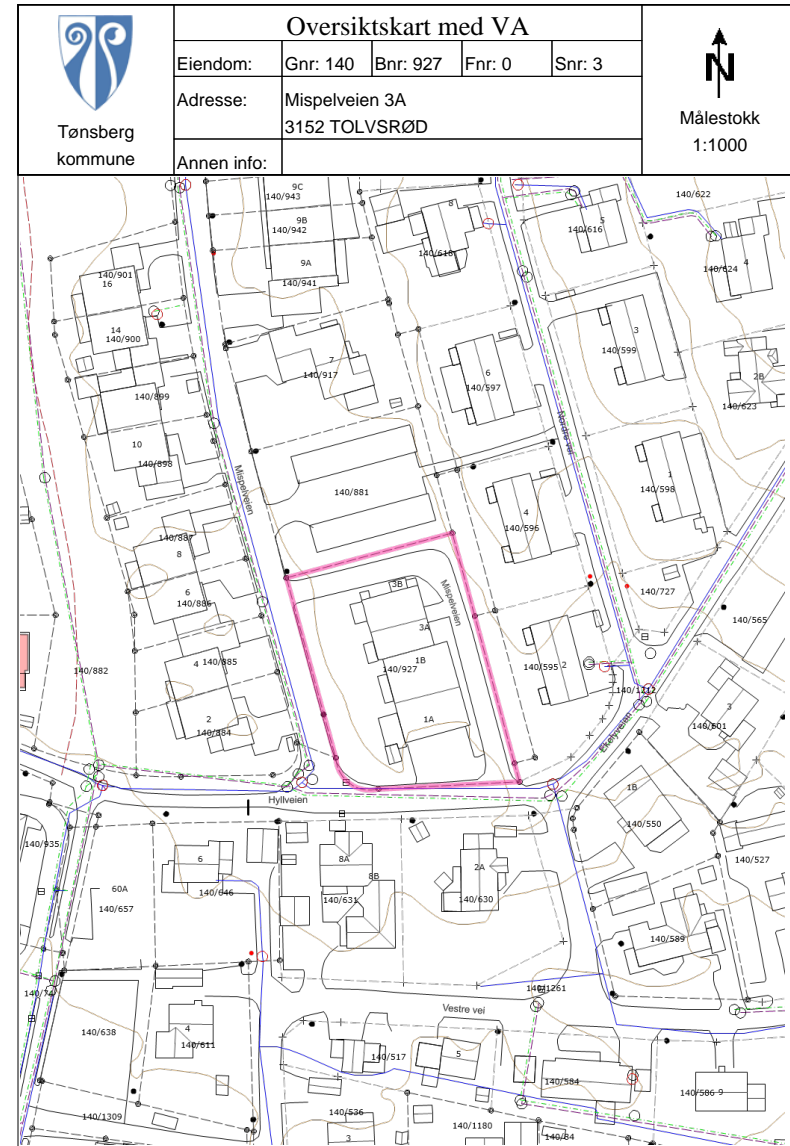
Bygningssejler

G. Horntvedt
G. Horntvedt





Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gateløys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Merket sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	Grense for areallformål	Grense for støysoner
Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Náværende	Sentrumsformål - Náværende
Veg - Náværende	Blå/grønnstruktur - Náværende	KpOmråde gjeldende
Høydekurve		



20.04.2026 17:50:13 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
Matrikelnummer.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	~ Bygningsdelelinje	~ Bygningslinje
~ Mønelinje	~ Takkant	~ Takoverbyggkant
~ Taksprang	~ Trapp inntill bygg	~ Veranda
~ Godkjente byggetiltak	~ Annet vegareal avgrensning	~ Vegbom
~ Vegdekkekant	~ Merket sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
~ Høydekurve		

20.04.2026 17:50:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1988/2722/91
Attesteringsstidspunkt 2026-04-21 10:43

Side 1 av 4

BEGJÆRING TIL TØNSBERG BYRETT
Dagbok nr. 2722
Tønsberg Byrett 25 FEB. 1988
Vedrørende oppdeling av eiendommen Mispelveien 1, gnr. 140, bnr. 927 i Sem i eierseksjoner:

Fordelingsliste:

Snr: Formål: Etk.: Areal Overb. Kjeller: Gar.:Hage: Eierbrøk: i kvm: altan:

1	B	1.	115	Ja	40	1	A	95/400
2	B	1.	115	Ja	80	2	B	100/400
3	B	1.	115	Nei	115	3	C	105/400
4	B	1.	60	Nei	55	-	D	60/400
5	N	U.	122	Nei	-	-	-	40/400
400/400								

- Eiendommen er bebygget med et rekkehus oppført i 1974. Det er oppført i 1 etasje med tilsammen 4 boligenheter i 1. etasje og 1 næringslokale (lager) i underetasjen.
- Vi begjærer bebyggelsen oppdelt i 5 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over bolig/lokale, garasje og hage som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Det øvrige uteareal er fellesareal, og merket med "F" på situasjonsplanen.
- Hver seksjonseier har det hele vedlikeholdsansvar for sin seksjon, såvel utvendig som innvendig, herunder også det som forøvrig er tillagt seksjonen i h.h. til fordelingslisten. Det uteareal som etter situasjonsplanen er betegnet som fellesareal, er det sameiefellesskapets ansvar å vedlikeholde. Et vedlikehold skal utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig.
- Sameiet forbeholdes panterrett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterrett skal til enhver tid ha prioritet innenfor 90 % av lånetakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjente takstmenn. Panteretten skal nå som senere være uten opptrinnsrett.
- Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett, innløsningsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter norsk lov og rett måtte ha eller få overfor de øvrige sameiere.
- Som bilag til denne oppdelingsbegjæring følger situasjonskart og etasjeplaner, alt med tinglysingsgjenpart.

Tønsberg, den 18 JAN. 1988
RAGNAR JAHNSEN AS

Jahn H. Jahnsen
Statsaut. eiendomsmegler

Underskriveren er over 18 år. Han har undertegnet dette dokument i mitt/vårt nærvær.

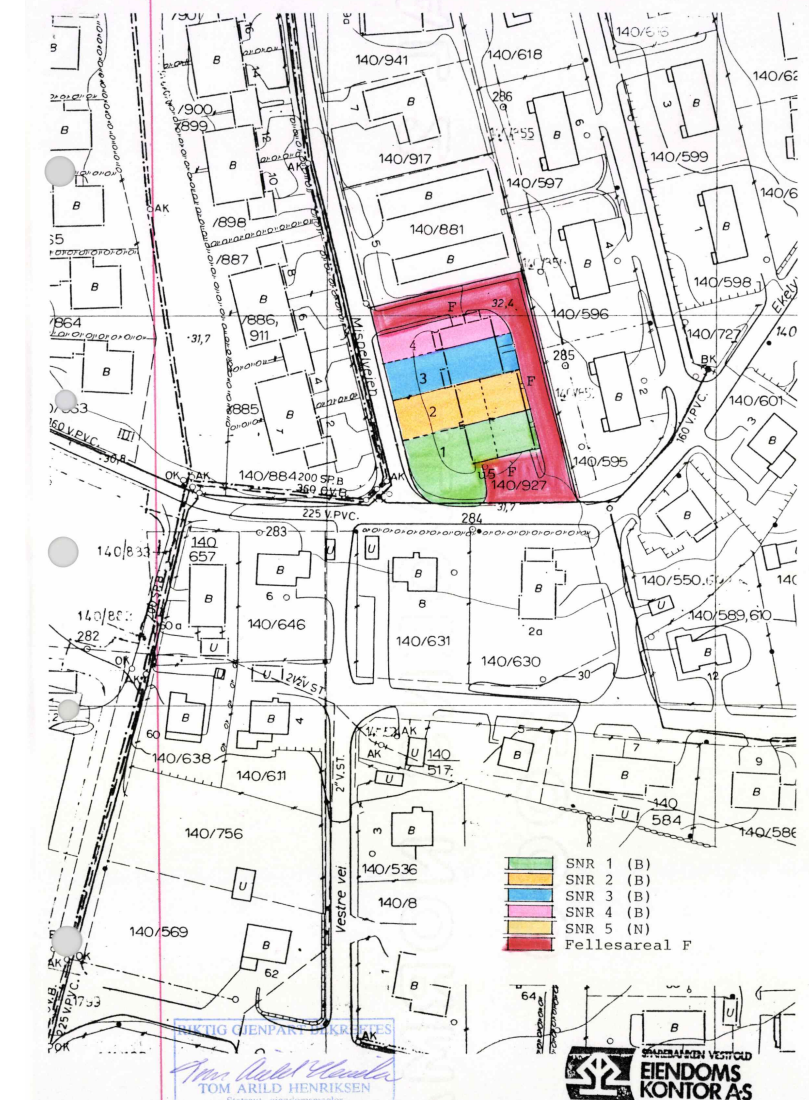
Tom Arild Henriksen
Statsaut. eiendomsmegler

JHJ1/Oppd.bgj.Mispelvn1-3



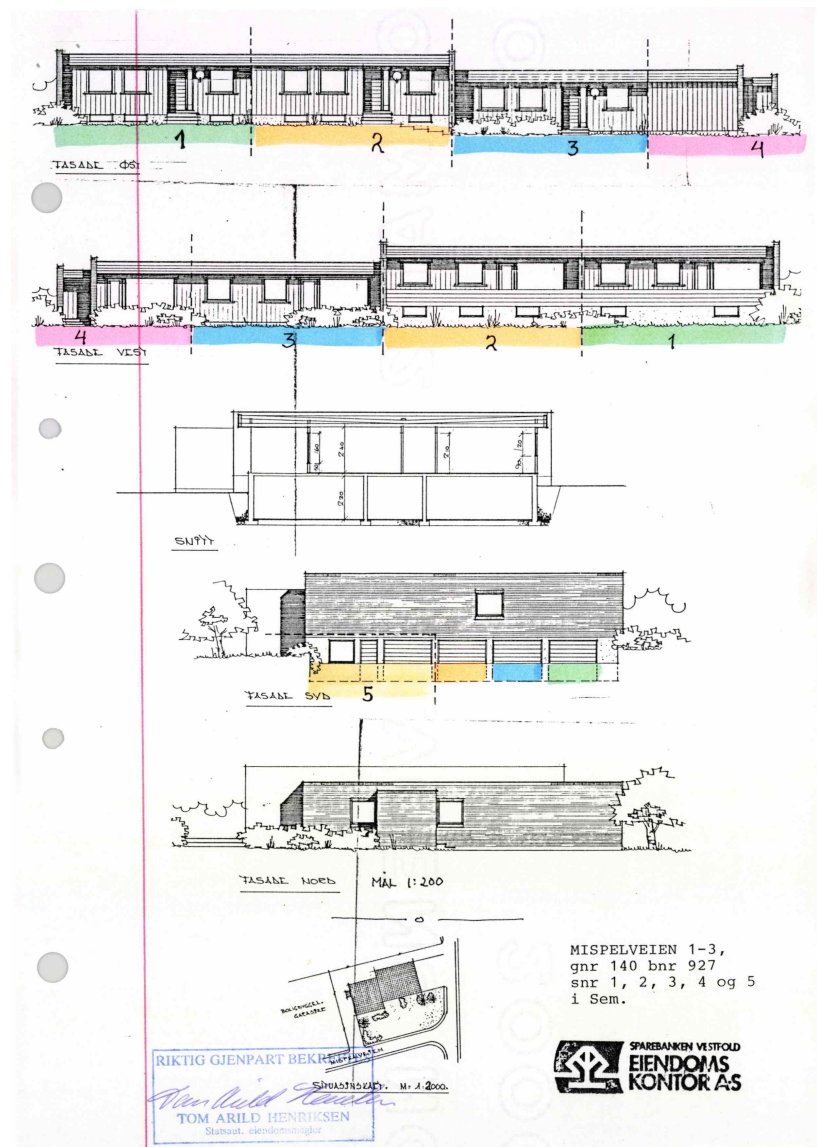
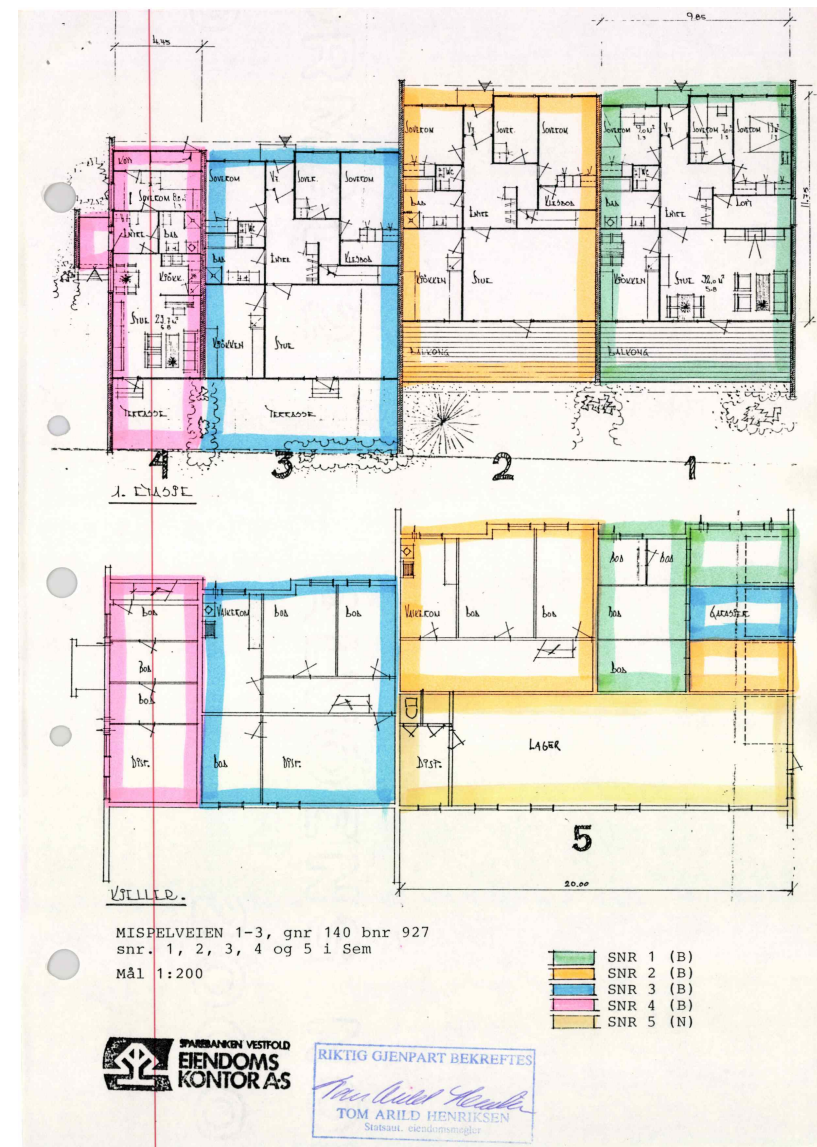
Attestert kopi av dok.nr. 1988/2722/91
Attesteringsstidspunkt 2026-04-21 10:43

Side 2 av 4



20.04.2026 17:50:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Stempel kr. 290 2/7-74 av Jarlsberg sorenskriverambete
Jarlsberg sorenskriverambete
FESTEBREV Dagboken 4186

- Undertegnede, gårdbruker Carsten Kyvik Berg, bortfester herved til byggmester Johan Sørensen byggetomt nr. 140 bnr. 927 - Mispel veien nr. 1 av sk. 3 øre, Slagen i Sem herred, for et tidsrom av 100 år regnet fra 14/05 1974.
- Den årlige festeavgift er kr.1.144, som tilsvarer 50 øre pr m2 netto byggetomt. Tomtens areal er 2288,4 m2. Avgiften skal reguleres hvert tiende år overensstemmende med engrosprisindeksen, første gang i 1979. Avgiften skal betales forskuddsvis og ukrevet for ett år ad gangen til grunneieren eller den han bemyndiger. Etter forfall berignes 7% morarenter.
- Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren 1ste prioritets pant i festeretten og bebyggelsen på tomten, men han plikter å vike prioriteten til fordel for pantelån innenfor rammen av 60% av verdien av bygningene på tomten, etter offentlig takst eller annen vurdering som godkjennes av ham.
- Grunneieren garanterer tomten fri for pengeheftelser. Gjerdhold er ham uvedkommende. Festeren er kjent med reguleringsbestemmelsene som gjelder for området.
- Hvis festeavgiften ikke er betalt i rett tid er grunneieren berettiget til å avholde tvangsauksjon over festeretten og bebyggelsen på tomten, uten søksmål og dom, til dekning av forfallede avgift og omkostninger. For så vidt som det ved tvangsauksjon ikke blir dekning for grunneierens krav har han rett til å anse grunnleiekontrakten som bortfalt, således at bebyggelsen kan kreves fjernet og festerforholdet bragt til opphør med 6 - seks - måneders skriftlig varsel.
- Grunn-eieren kan forlange tomten innløst etter sin råttmets verdi med 6 - seks - måneders skriftlig varsel til festeren. Omsetning skal skje gjennom firma Ragnar Jahnsen A/S. Ved eventuelt salg av festeretten og bebyggelsen forbeholder grunneieren seg v/Ragnar Jahnsen A/S, Tønsberg, forkjøpsrett.
- Hvis festeren skal oppta lån i Den Norske Stats Husbank vil festebrevet bli gitt fornødent tillegg forutsatt at dette ikke vil virke urimelig for grunneieren.
- Alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av nærværende festebrev betales av festeren.
- Nærværende festebrev er utferdiget og undertegnet i tre likelydende eksemplarer, ett til hver av partene og ett til firma Ragnar Jahnsen A/S, Tønsberg.

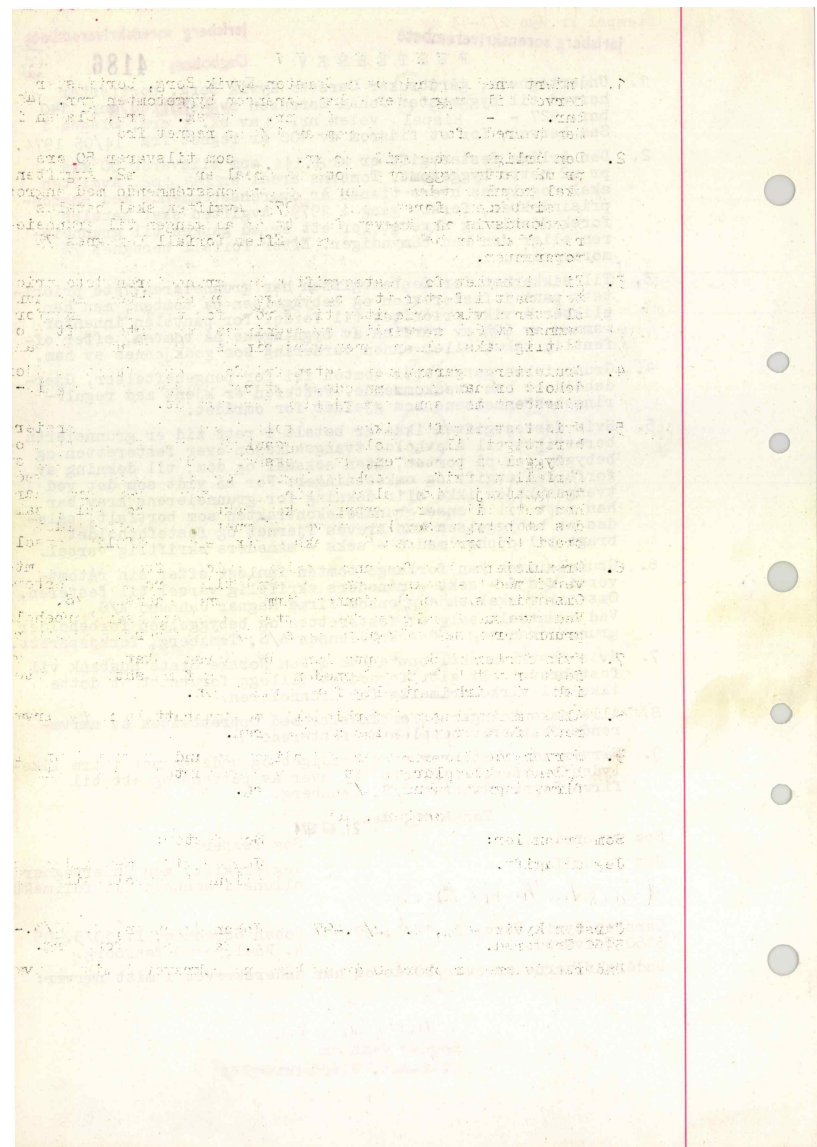
Tønsberg, den 21 JUN 1974

Som grunneier: Som fester:
 Jeg er ugift. Jeg er gift, men undertegner allene i henhold til fullmakt

Carsten Kyvik Berg Johan Sørensen, f. 10/3.-05
 Carsten Kyvik Berg, f. 12/4.-97 Johan Sørensen, f. 10/3.-05
 3150 Tolvsrød. N. Råel, 3100 Tønsberg.

Underskriverne er over 20 år og har underskrevet i mitt nærvær:

Ragnar Jahnsen
 Ragnar Jahnsen
 Statsaut. eiendomsregler





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/avgrensingskabel 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.

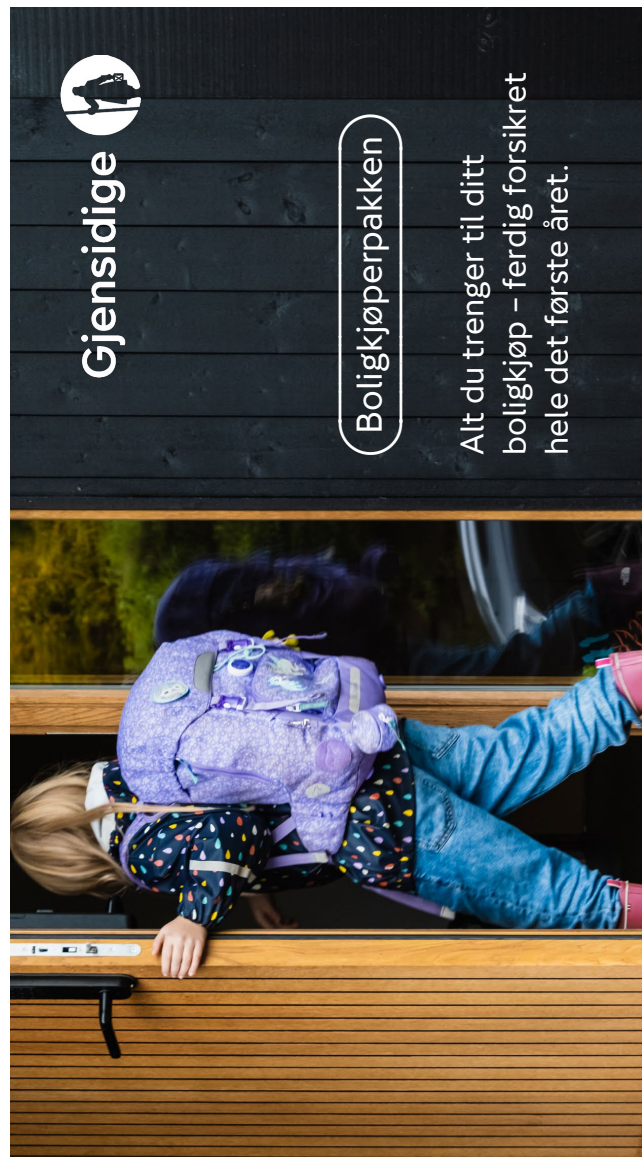
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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 tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

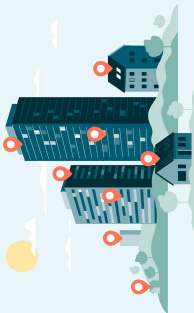
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260150

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Mispelveien 3 A, 3152 TOLVSRØD

Betegnelse: GNR 140, BNR 927, snr 3 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 07.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no