

# Spireaveien 6

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Spireaveien 6

36

Beliggenhet

41

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

## Spireaveien 6

Prisantydning	6 290 000
Omkostninger	178 240
Totalpris	6 468 240
Bruksareal	273,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	255,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	18,0 m <sup>2</sup>
TBA	37,0 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 121 m <sup>2</sup>
Byggeår	1968

## Kontakt vår megler



**Elisabeth S. Bakke**

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

## Spireaveien 6

Innholdsrik og velholdt bolig solrikt beliggende på beste Tolvsrød med kort vei til skole og barnehage. Eiendommen gir inntrykk av å være solid og velholdt, og holder i dag god standard med noe oppussingsbehov.

Flott planløsning der man kommer inn i en stor entré med garderobeplass. Kjøkkenet er lyst og delikat med mye skap- og benk plass. Det er god plass til en hyggelig spisegruppe. Stuen er lys og åpen med store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. TV-stuen er påbygget og ligger et nivå lavere, noe som gir en spennende nivåforskjell og god takhøyde. Her er det utgang til en solrik og usjenert terrasse. Det er en koselig peisovn både i stuen og spisestuen. Soveromsgangen inneholder 2 bad, gjestetoalett og 4 gode soverom, hvorav hovedsoverom har utgang til en terrasse. Det er opplegg for sentralstøvsuger i boligen.

Kjelleren er innredet med flere fine rom som bl.a. vaskerom/bad og badstue, herlig kjellerstue/hobbyrom perfekt for lek og moro. I tillegg er det et toalettrom samt verksted og diverse boder for oppbevaring. Det er god lagringsplass både i kjellerboder og på loft.

Gårdsplassen er steinlagt og garasjen er integrert i boligen. Hagen er pent opparbeidet med bærbusker og prydvkster.

Her har du en utrolig flott bolig beliggende på beste Tolvsrød der barn kan gå og sykle til bl.a. skole, turområder og fritidsaktiviteter fra tidlig alder.































## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk på Tolvsrød. Super beliggenhet i svært barnevennlige omgivelser - med gåavstand/trygg og god skolevei til Presterød barne- og ungdomsskole. I tillegg er det flere barnehager i nærområdet. Bor du på Tolvsrød har barna mulighet til å gå eller sykle til fritidsaktiviteter, skole og butikk. Her får du en lettvinthverdag. Det er flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Eiendommen ligger frem minutter unna Meny Tolvsrød - Tønsbergs største supermarked. Det er også kort vei til Tolvsrødsenteret med apotek, bokhandel, klesforretninger og hyggelig café. I området ligger Ringshaugstranda som er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater mm. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser. Kort vei til Klopp badestrand og småbåthavn, samt båthavn på Vallø. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet til Jarlsø som har dagligvare, velværesenter og treningssenter. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. I tillegg er det umiddelbar nærhet til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbaner. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nabolaget. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Det er søndagsåpen Kiwi-butikk på Gauterød og et butikkssenter på Olsrød med mange hyggelige butikker, og treningssenteret Level som også tilbyr badeland. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.



# Innhold

Kjeller med gang, kjellerstue (godkjent som hobbyrom), toalettrom, vaskerom, badstue, verksted og 2 boder.  
1. etasje med vindfang, gang, bad/vaskerom, toalettrom, 4 soverom, bad, stue, peisestue, spisestue og kjøkken.

Parkering i garasje.

BRA 273,0 m<sup>2</sup>

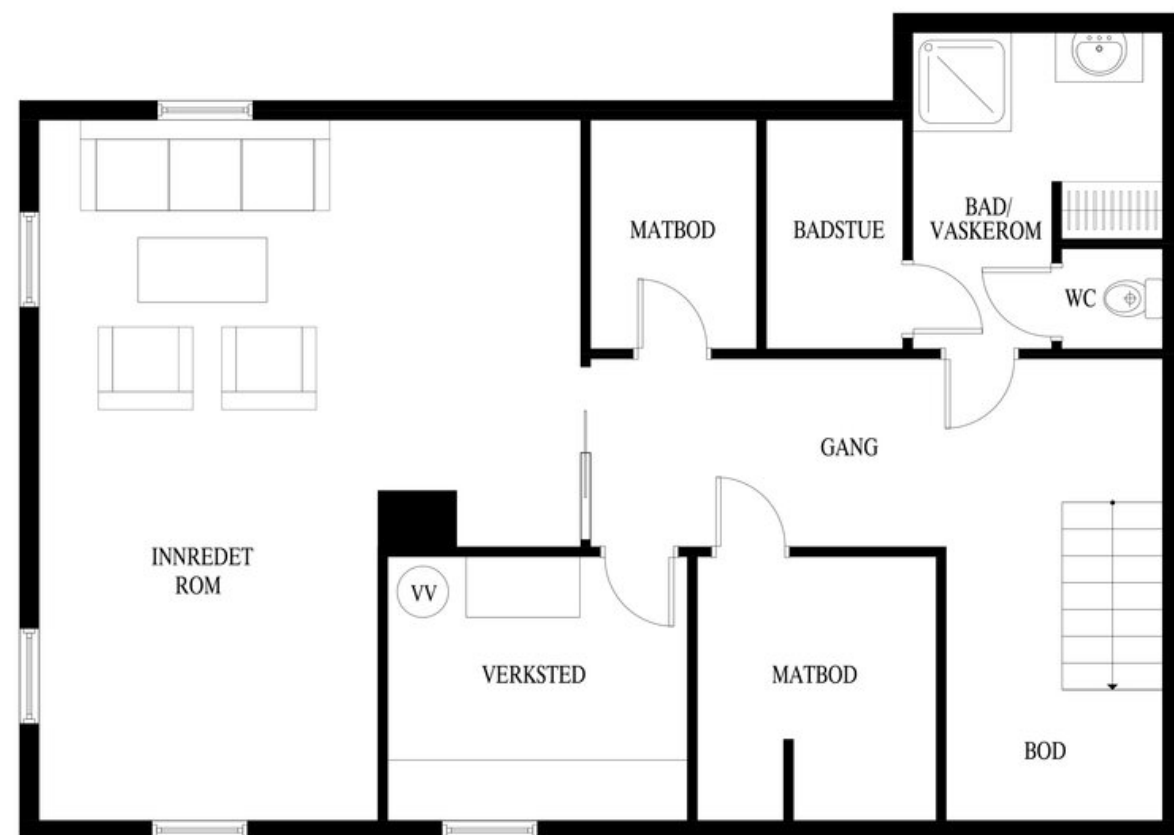
BRA-I 255,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 18,0 m<sup>2</sup>

TBA 37,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 273,0 m²

- BRA-i: 255,0 m²
- BRA-e: 18,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 37,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 74 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, kjellerstue, toalettrom, vaskerom, badstue, verksted og 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 181 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Vindfang, gang, bad/vaskerom, toalettrom, 4 soverom, bad, stue, peisestue, spisestue og kjøkken. BRA-e: 18 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje. TBA: 37 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 19.05.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Adkomst

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

## Parkering

Parkering i garasje samt i gårdsplass.

## Byggemåte

Enebolig fra 1968 som går over én etasje + kjeller. Boligen er tilbygget på 1970-tallet og 1990-tallet. Det er registrert enkelte avvik som er normalt for bygningens alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass i 1. etasje og koblede trevinduer i kjeller.

Innvendig

Gulv: Flis, laminat, parkett, belegg og teppe. Vegger: Panel, tapet og panelplater. Himlinger: Panel og malte plater.

Våtrom

Bad (dusjbad): Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er fliser på vegg og panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad (bad/vaskerom): Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

Vaskerom i kjeller: Vaskerom med dusj, utslagsvask og tilkobling for vaskemaskin i kjeller. Det er belegg på gulv med synlige sprekker. Vegger har dels panel og murpuss.

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn og platetopp. Innredningen har div. bruksmerker og slitasje, men ingen vesentlige skader. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom i 1. etasje har laminat på gulv, tapet på vegger og plater i himling. Rommet inneholder toalett og servant. Rommet har mekanisk avtrekk.

Toalettrom i kjeller har belegg på gulv, tapet på vegger og panel i himling. Rommet inneholder toalett. Rommet har en ventil i vegg som går over til et rom med mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Det er avløpsrør av støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningkonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. etasje > Bad (bad/vaskerom) > Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Våtrom > 1. etasje > Bad (dusjbad) > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Våtrom > 1. etasje > Bad (dusjbad) > Ventilasjon: Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen.
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Mekanisk avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen. Løsningen vurderes heller ikke å være optimal dersom viften hadde fungert. Rommet er forøvrig av eldre dato, med generell elde/slitasje på overflater.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningkonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Våtrom > 1. etasje > Bad (bad/vaskerom) > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad (bad/vaskerom) > Ventilasjon.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad (dusjbad) > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad (dusjbad) > Sanitærutstyr og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket

gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt

egenerklæringsskjema:

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Det var lekkasje i ett av hjørnene/gradene mellom opprinnelig tak og påbygg for 5-10 år siden. Dette ble utbedret lokalt.
- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Vi har funnet korrespondanse med kommunen på at oljetank er vasket og at kommunen har akseptert metoden for dette. Det er ikke kjent om tank er fylt igjen med masse.
- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Det har vært noen mus på loftet. Tatt 1-2 i musefelle enkelte år.

Selger opplyser videre om følgende:

- Garasjeportåpner virker ikke.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 28.05.2026.

## Tomt

Denne tomten er eiet - 1121,00 kvm. Solrik og meget barnevennlig hagetomt - pent opparbeidet med plen, bærbusker og kirsebærtre. Fuglebad i fjellformasjon i hagen samt steinlagt gårdsplass. Det er opplegg for robotgressklipper (klipper selges separat dersom dette er ønskelig).

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 29.05.1968. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Tilbygg enebolig 1974 og 1992.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. I kjelleren er toalettrom/vaskerom/badstue tegnet som bod. Vinduer i kjellerstue har ikke tilstrekkelig størrelse for dagslys/rømning. Rommet er opprinnelig byggemeldt som "hobbyrom". Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys.

Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som kjellerstue/oppholdsrom.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmpumpe i spisestue, ovn og lukket peis i stue, varme i gulv i påbygg og på bad.

Energikarakter: F

Energiforbruk foregående år var 18 000 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 10.04.2025. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 290 000,-

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

157 250,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

**6 468 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld**

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 21 613,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 800,- pr. mnd. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter.

Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 096 913,00.

Sekundær formuesverdi kr. 8 387 652,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisnr. 1867194.

#### Regulering

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

#### Offentlige planer

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

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, overvanns- og spillvannsledninger over eiendommen.

#### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om gjerde, tinglyst 01.06.1968, dagboknr. 502337.

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

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

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

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Stekeplate, komfyr og oppvaskmaskin.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lysekrone i stue samt robotgressklipper (kan kjøpes hvis ønskelig).

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

#### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

#### Boligselgerforsikring

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

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstigt 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 bekrefte av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring.

Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

### Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

### Behandling av personopplysninger

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

### Eier

Eier er Oddrun Brydøy.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Spireaveien 6. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 146, bnr. 135 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260198.

**Megler og meglers vederlag**

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

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

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

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

**Dato**

29.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Spireaveien 6, 3151 TOLVSROD

29 May 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Spireaveien 6	Spireaveien 6	
Opplysninger om selger og salgsobjekt		
Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjenskap til eiendommen?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.		
Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte eieren boligen?		
Mine foreldre kjøpte huset nytt i 1970. De solgte det i 1987 og kjøpte det tilbake i 1990.		
Informasjon om eksisterende husforsikring		
If Skadeforsikring Naf-53, 1867194		
Informasjon om selger		
Selger		
Brydøy, Ketil		
Forbehold		
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.		
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjeves gjeldende som feil eller mangler senere.		
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.		

Side 1

Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskriv feilen og omfanget Det var lekkasje i ett av hjørnene / gradene mellom opprinnelig tak og påbygg for 5-10 år siden. Dette ble utbedret lokalt.	
4	Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
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? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
7	Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
8	Er det utført arbeid med drenering? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2

<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til	
Rør	
11	Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
12	Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13	Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Ventilasjon og oppvarming	
14	Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/vanert eller fylt igjen? Vi har funnet korrespondanse med kommunen på at oljetank er vasket og at kommunen har akseptert metoden for dette. Det er ikke kjent om tank er fylt igjen med masse.	
15	Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
16	Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Skjevheter og sprekker	
17	Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
18	Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Sopp og skadedyr	
19	Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Det har vært noen mus på loftet. Tatt 1-2 i musefelle enkelte år.	
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? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
22	Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? Ikke relevant for denne boligen.
Planer og godkjenninger	
23	Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for sakspliktige tiltak? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
24	Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
25	Selges eiendommen med utleidel som leilighet, lybet eller lignende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
27	Er det utført radonmåling? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
28	Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
29	Forsligger 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. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
32	Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



### 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 selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72183415

### Egenerklæringsskjema

Name: KETIL BRYDØY Date: 2026-05-29

Identification



## Tilstandsrapport

Enebolig  
Spireaveien 6, 3151 TOLVSRØD  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 146, bnr. 135

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 Rapportdato: 28.05.2026 Oppdragsnr.: 20315-2161 Eiendomsverdi ref nr: TA3247

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

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



### 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.

### Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik  
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • 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 vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesareal har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 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 studentene hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Iverdi ([Hjem-Iverdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 3 av 24

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 4 av 24

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1968 som går over én etasje + kjeller. Boligen er tilbygget på 1970-tallet og 1990-tallet.

Det er registrert enkelte avvik som er normalt for bygningens alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Enebolig - Byggeår: 1968

#### UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer i tre med 2-lags glass i 1. etg og koblete trevinduer i kjeller.

#### INNVEDIG

Gulv: Flis, laminat, parkett, belegget og teppe. Vegger: Panel, tapet og panelplater. Himlinger: Panel og malte plater.

#### VÅTROM

##### BAD 1 (dusjbad)

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er fliser på vegg og panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

##### BAD 2 (bad/vaskerom)

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har naturlig ventilering.

#### VASKEROM (kjeller)

Vaskerom med dusj, utslagsvask og tilkobling for vaskemaskin i kjeller. Det er belegg på gulv med synlige sprekker. Vegger har dels panel og murpuss.

#### KJØKKEN

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integriert stekeovn og platetopp. Innredningen har div. bruksmerker og slitasje, men ingen vesentlige skader. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPEJALROM

Toalettrom i 1. etasje har laminat på gulv, tapet på vegger og plater i himling. Rommet inneholder toalett og servant. Rommet har mekanisk avtrekk.

Toalettrom i kjeller har belegg på gulv, tapet på vegger og panel i himling. Rommet inneholder toalett. Rommet har en ventil i vegg som går over til et rom med mekanisk avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i gangen.

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Det er

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 5 av 24

avløpsrør av støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

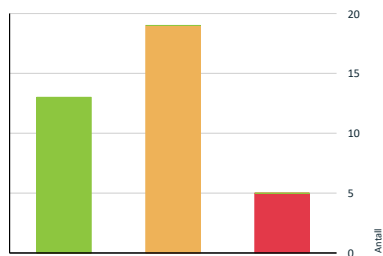
#### Enebolig

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

I kjelleren toalettrom/vaskerom/badstue tegnet som bod.

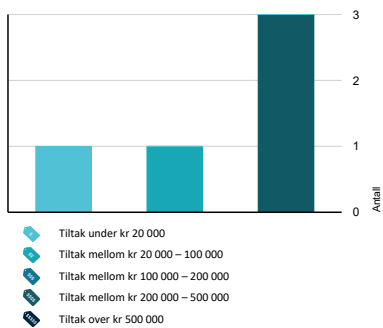
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 6 av 24

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Eiendommen er et dødsbo, og dermed foreligger det begrenset med informasjon.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > 1. etasje > BAD 2 (bad/vaskerom) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > BAD 1 (dusjbad) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > BAD 1 (dusjbad) > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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



## Sammendrag av boligens tilstand

<b>Tomteforhold &gt; Fuktsikring og drenering</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; BAD 2 (bad/vaskerom) &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; BAD 2 (bad/vaskerom) &gt; Ventilasjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Spesialrom &gt; 1. etasje &gt; Toalettrom &gt; Overflater og konstruksjon</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; BAD 1 (dusjbad) &gt; Overflater Gulv</b>	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Våtrom &gt; 1. etasje &gt; BAD 1 (dusjbad) &gt; Sanitærutstyr og innredning</b>	<a href="#">Gå til side</a>

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1968	Byggeår er basert på ferdigattest.

### Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Tilbygget vindfang, kjøkken og stue. (Årstall er basert på tegningsdato).
1974	Tilbygg	Tilbygget soverom og omgjort carport til garasje. (Årstall er basert på tegningsdato).

### UTVENDIG

#### 10.2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tettet med dobbelrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### 10.2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 10.2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av stående trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledding mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkleddingen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Uten lufting kan fuktighet som trenger inn bak kledding ha redusert uttørking med påfølgende skadepotensiale. Det er ikke mulig å etablere lufting uten å skifte kleddingen, som ikke er rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer av kleddning.

#### 10.2 Takkonstruksjon/Loft



## Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Delvis gulvet kaldtloft med lufting i raft. Adkomst til loft via loftsluke med stige.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at takutstikk/overbygg mot nord har skjevheter.
- Det er påvist at luftespalter har stedvis utett fluenetting.
- Det er påvist et takrennebord med råte (innvendig hjørne v/ terrasse).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Årsak til skjevheter bør undersøkes nærmere og evt. rettes opp.
- Utett fluenetting har antaglig sammenheng med noen vepsebol på loftet. Denne bør utbedres.
- Skifte bord med råte.

#### 10.2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjeller har koblede trevinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er opplyst om enkelte punkterte vindusglass, noe som må påregnes på isolerglass av denne alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av vinduskarmer og utskifting av punkterte vindusglass. På sikt bør det vurderes utskifting av alle vinduer med tanke på alder, men det er ikke et umiddelbart behov.

#### 10.2 Dører

#### Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 1-lags glass og terrassedører med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørbliad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

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

#### Beskrivelse

Boligen har to terrasser på 25m<sup>2</sup> og 12m<sup>2</sup> - begge oppført i trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak for å rette opp konstruksjonen, vedlikehold og enkelte utskiftinger av terrassebord.

### INNSENDIG

#### 10.2 Overflater



## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Gulv: Flis, laminat, parkett, belegg og teppe.  
Vegger: Panel, tapet og panelplater.  
Himlinger: Panel og malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist 2 sprukne fliser i vindfang. Overflater er forvrig av eldre dato med regnelig elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av sprukne fliser.Oppussing av overflater kan forvrig påregnes, men må vurderes utifra individuelle krav.

#### 10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling med nivelleringslaser i følgende rom:

- Vindfang - Totalt avvik på inntil 11mm
- Hovedsoverom - Totalt avvik på inntil 10mm

#### 10.1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har en 2-løps teglsteinspipe. Det er montert 2 ildsteder i 1. etasje. Feier har vært på tilsyn i 2025 og i fremlagt rapport er det ikke opplyst om avvik på fyringsanlegget.

#### 10.2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

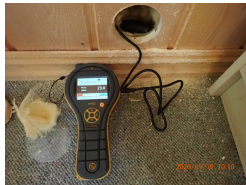
Kjeller har vegger mot terreng som er delvis utforet og kledd med panel, og delvis synlige murvegger. På synlig mur registreres det saltutsag. Ved hulltaking i utforet vegg måles det 23 vektprosent i konstruksjonen som tilsier at det kan forekomme fuktskader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.





## Tilstandsrapport

### 1 TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Kjellertrapp av lakkert furu. Det bemerkes at trappen mangler håndløper på den ene siden i trappeløpet, og nedre del mangler rekkverk.

### 1 TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Formpressede dører med profilert overflate.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD 2 (BAD/VASKEROM)

##### Generell

#### Beskrivelse

Badet er fra 1996 og dokumentert med faktura fra flislegger.

#### 1. ETASJE > BAD 2 (BAD/VASKEROM)

##### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

#### 1. ETASJE > BAD 2 (BAD/VASKEROM)

##### 1 TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10mm fall fra dør til sluk, samt oppkant ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

#### 1. ETASJE > BAD 2 (BAD/VASKEROM)

##### 1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avklare type membran og løsning rundt sluk. Dersom det viser seg at slukmansjett mangler, må dette utbedres.

Alder på sluk/membran tilsier at renovering badet bør påregnes renoveret. TG3 og kostnadsestimat er satt utifra dette.



## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



#### 1. ETASJE > BAD 2 (BAD/VASKEROM)

##### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### 1. ETASJE > BAD 2 (BAD/VASKEROM)

##### 1 TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

#### 1. ETASJE > BAD 2 (BAD/VASKEROM)

##### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



#### 1. ETASJE > BAD 1 (DUSJBAD)

##### Generell

#### Beskrivelse

Alder på badet er ukjent, men flisene ser ut til å være fra starten av 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon.



## Tilstandsrapport

#### 1. ETASJE > BAD 1 (DUSJBAD)

##### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og panel i taket.

#### 1. ETASJE > BAD 1 (DUSJBAD)

##### 1 TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet er ca 5mm fall fra dør til sluk, samt oppkant under dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

#### 1. ETASJE > BAD 1 (DUSJBAD)

##### 1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent membran/tettesjikt. Sluket er plassert under dusjkabinett, og det er derfor ikke mulig å kontrollere evt. membran i sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
  - Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
  - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å avklare type membran og løsning rundt sluk. Dersom det viser seg at slukmansjett mangler, må dette utbedres.

Alder på sluk/membran tilsier at renovering badet bør påregnes renoveret. TG3 og kostnadsestimat er satt utifra dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### 1. ETASJE > BAD 1 (DUSJBAD)

##### 1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasar. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

#### 1. ETASJE > BAD 1 (DUSJBAD)



## Tilstandsrapport

### 1 TO 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### 1. ETASJE > BAD 1 (DUSJBAD)

##### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



#### KJELLER > VASKEROM

##### 1 TO 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med dusj, utslagsvask og tilkobling for vaskemaskin i kjeller. Det er belegg på gulv med synlige sprekker. Vegger har dels panel og murpuss. Rommet tilfredstiller ikke dagens krav som våtrom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### 1 TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integretet stekeovn og platetopp. Innredningen har div. bruksmerker og slitasje, men ingen vesentlige skader.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN



## Tilstandsrapport

### 10.1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRROM

### 10.2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje har laminat på gulv, tapet på vegger og plater i himling. Rommet inneholder toalett og servant. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist flassende maling og en sprekk i himling, men det er ingen utslag med fuktindikator her.  
- Det er svertesopp i silicofuge mellom vegg og servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loal utbedring av himling og fuge.

#### KJELLER > TOALETTRROM

### 10.3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i kjeller har belegg på gulv, tapet på vegger og panel i himling. Rommet inneholder toalett. Rommet har en ventil i vegg som går over til et rom med mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Mekanisk avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen. Løsningen vurderes heller ikke å være optimal dersom viften hadde fungert. Rommet er forvrig av eldre dato, med generell elde/siltasje på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppussing eller renovering av rommet bør påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### 10.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 10.2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 15 av 24



## Tilstandsrapport

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

Avløp fra utslagsvask i kjeller er utett (drypper fra kobling).

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Rør med drypplekkasje må utbedres.

### 10.1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 10.1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Boligen har en luft/luft varmpumpe.

### 10.2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg

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

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i gangen.

Pga. dødsbo var det ikke mulig å stille obligatoriske spørsmål til eier.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det foreligger ingen opplysninger om rehabilitering ved et eksakt tidspunkt, men det er tegn til enkelte oppgraderinger igjennom årene.**

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 16 av 24



## Tilstandsrapport

#### Ukjent

- 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?  
**Ukjent**

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

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

#### Generelt om anlegget

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

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

#### Inntak og sikringskap

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

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

#### Ja

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

**På generelt grunnlag anbefales det en faglig gjennomgang av bygningens el-anlegg med tanke på den opprinnelige alder og dokumentasjon.**

### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### 10.2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er ingen tegn til, eller opplysninger om, at det er drenert rundt bygget i senere tid. Dreneringen vurdereres derfor å være fra byggeår ihht datidens standard.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### 10.2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av pussede sementblokker.

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 17 av 24



## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avflassende puss/maling og enkelte riss på synlig flater av muren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

### Septiktank

#### Beskrivelse

Det er opplyst at eiendommen er koblet til offentlig avløp, og dermed ikke bruker septiktank lenger. Forhold rundt eventuell plassering og sanering av septiktank er ukjent. Det er ikke gjort noen ytterligere vurdering av forholdet.

### Oljetank

#### Beskrivelse

Boligen har en parafintank i stål fra 1964. Denne er opplyst tåmt så godt det lot seg gjøre, men ikke fjernet. Det er fremlagt dokumentasjon i form av epostkorrespondanse med kommunen. Det er ikke gjort noen ytterligere vurdering av forholdet.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 18 av 24

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

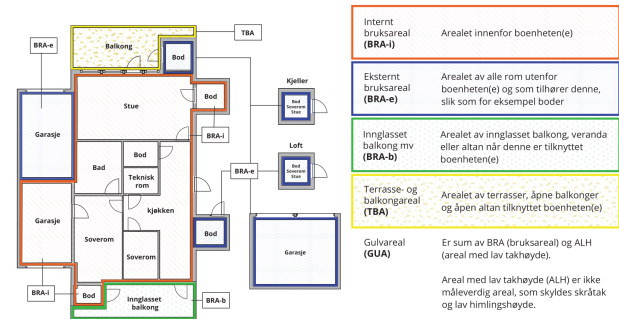
### Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	181	18		199	37
Kjeller	74			74	
<b>SUM</b>	<b>255</b>	<b>18</b>			<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>273</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, bad 2 (bad/vaskerom), toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad 1 (dusjbad), stue, peisstue, spisestue, kjøkken	Garasje	
Kjeller	Gang, toalettrom, vaskerom, badstue, bod 1, bod 2, verksted, kjellerstue		

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** I kjelleren toalettrom/vaskerom/badstue tegnet som bod.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** Vinduer i kjellerstue har ikke tilstrekkelig størrelse for dagslys/rømning. Rommet er opprinnelig byggemeldt som "hobbyrom".

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Marius Vedvik	Takstingenør

### Matrikeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	146	135		0	1121.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Spireaveien 6

### Hjemmelshaver

Brydøy Oddrun

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

ii) **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.

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

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 brukeren 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 forventes med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøyer.

### PREISERINGER

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

ii) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømning, 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 bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevner og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketeutstyr (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 (hulttalking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 23 av 24

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• 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 areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonstoven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Del 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 statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TA3247>

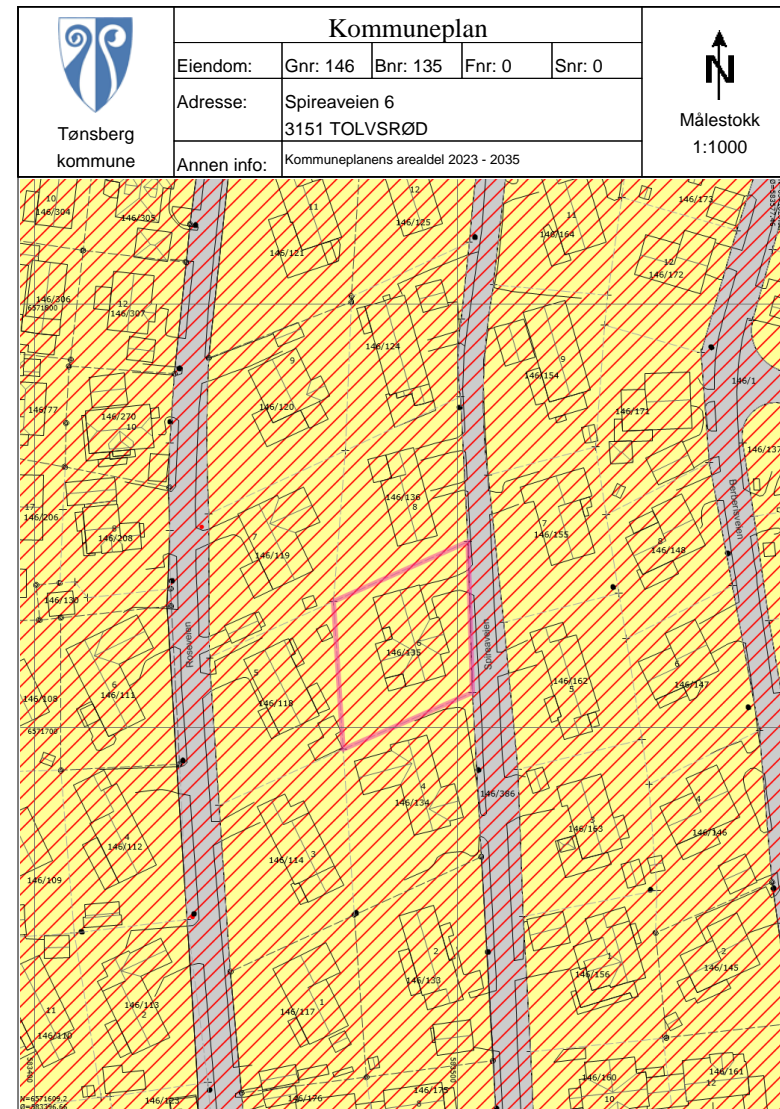
### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 20315-2161

Befaringsdato: 19.05.2026

Side: 24 av 24



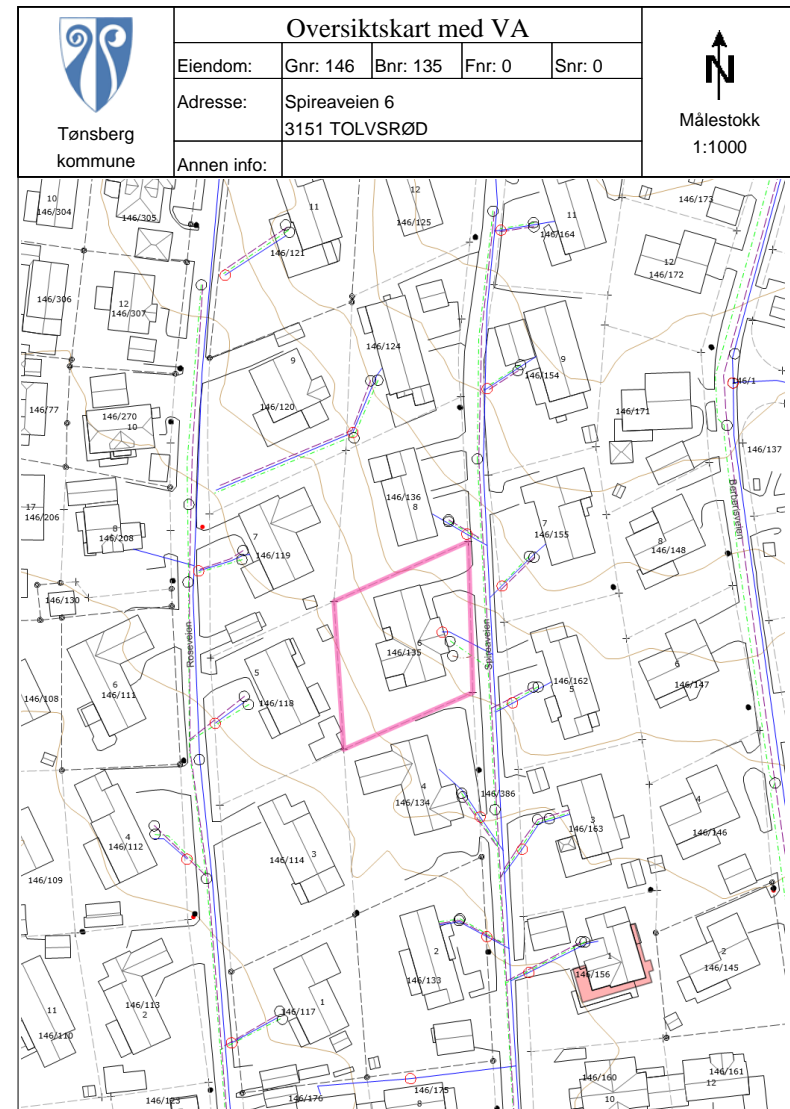
07.05.2026 11:37:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Kommunalveg gatenavn	Grense for arealformål
Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Veg - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Høydekurve	



























07.05.2026 11:37:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



07.05.2026 11:35:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Tegnforklaring					
	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Drensledning		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		Vegdekkekant		Husnummer
	Kommunalveg gatenavn		Høydekurve		

07.05.2026 11:35:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

SEM KOMMUNE  
BYGNINGSVESENET  
Tollbodgaten 22

Tønsberg, 29.mai 1968.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted	<b>Gauterød.</b>	G.nr. Br.nr.	<b>146/135</b>
Arbeids art	<b>Nybygg.</b>	Sak. nr.	<b>111/67.</b>
Bygningens art	<b>Enebolig i tre.</b>		
Byggherre	<b>Sverre Brydøy.</b>		
Byggemelder	<b>Sverre Brydøy.</b>		
Ansvarshavende	<b>Bjarne Revaa A/S.</b>		

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

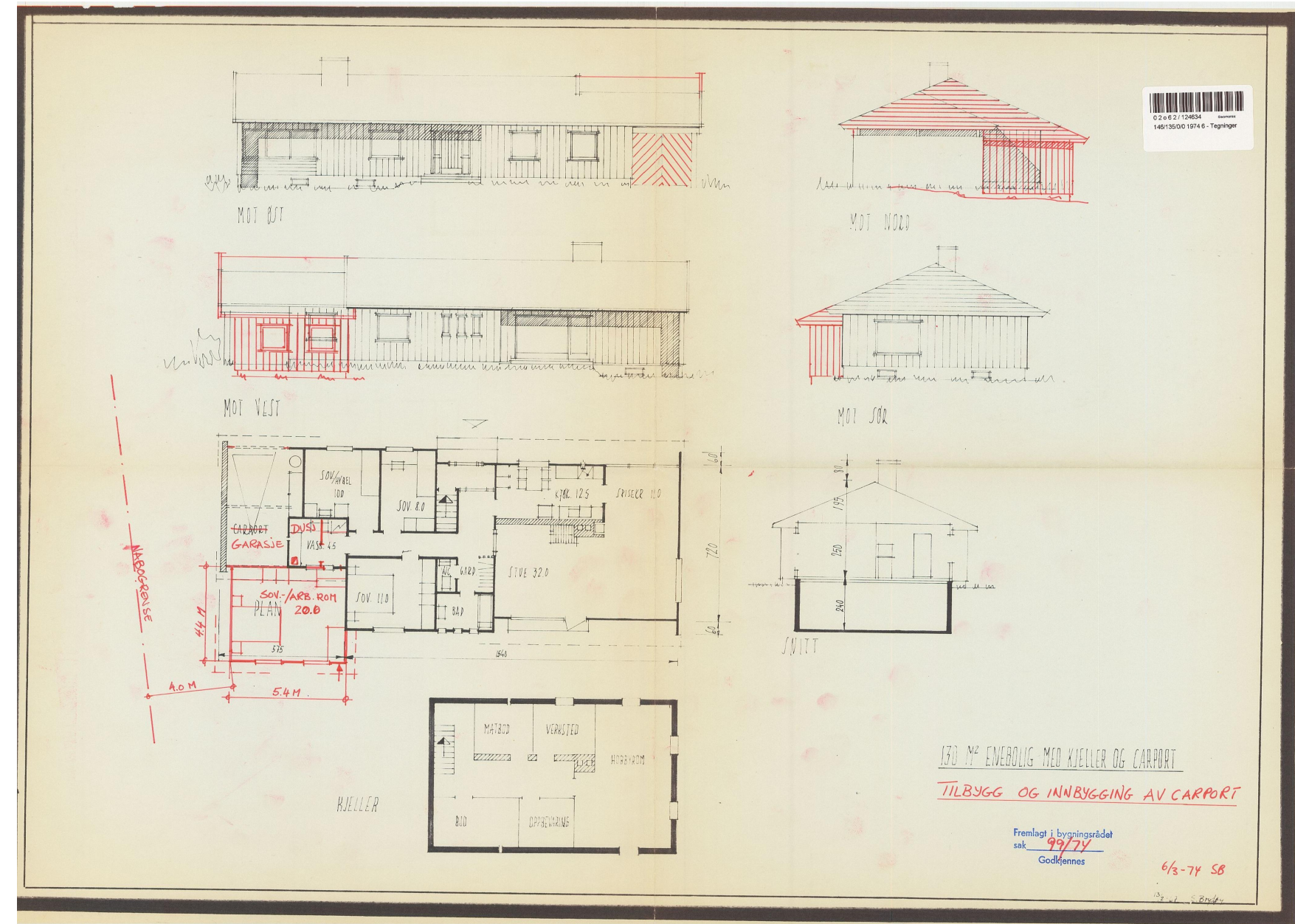
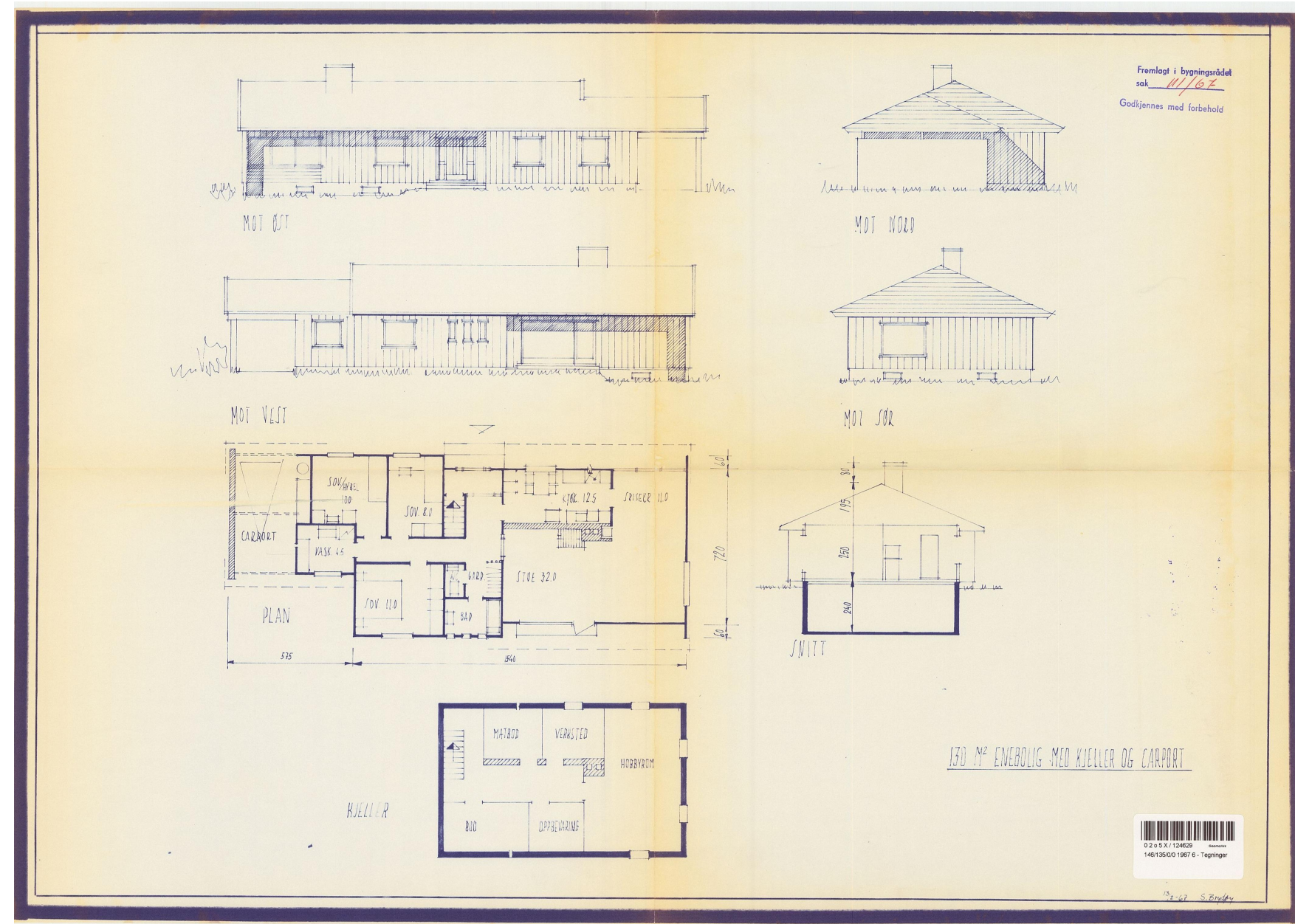
  
Bygningsjef  
Kjell Lier.

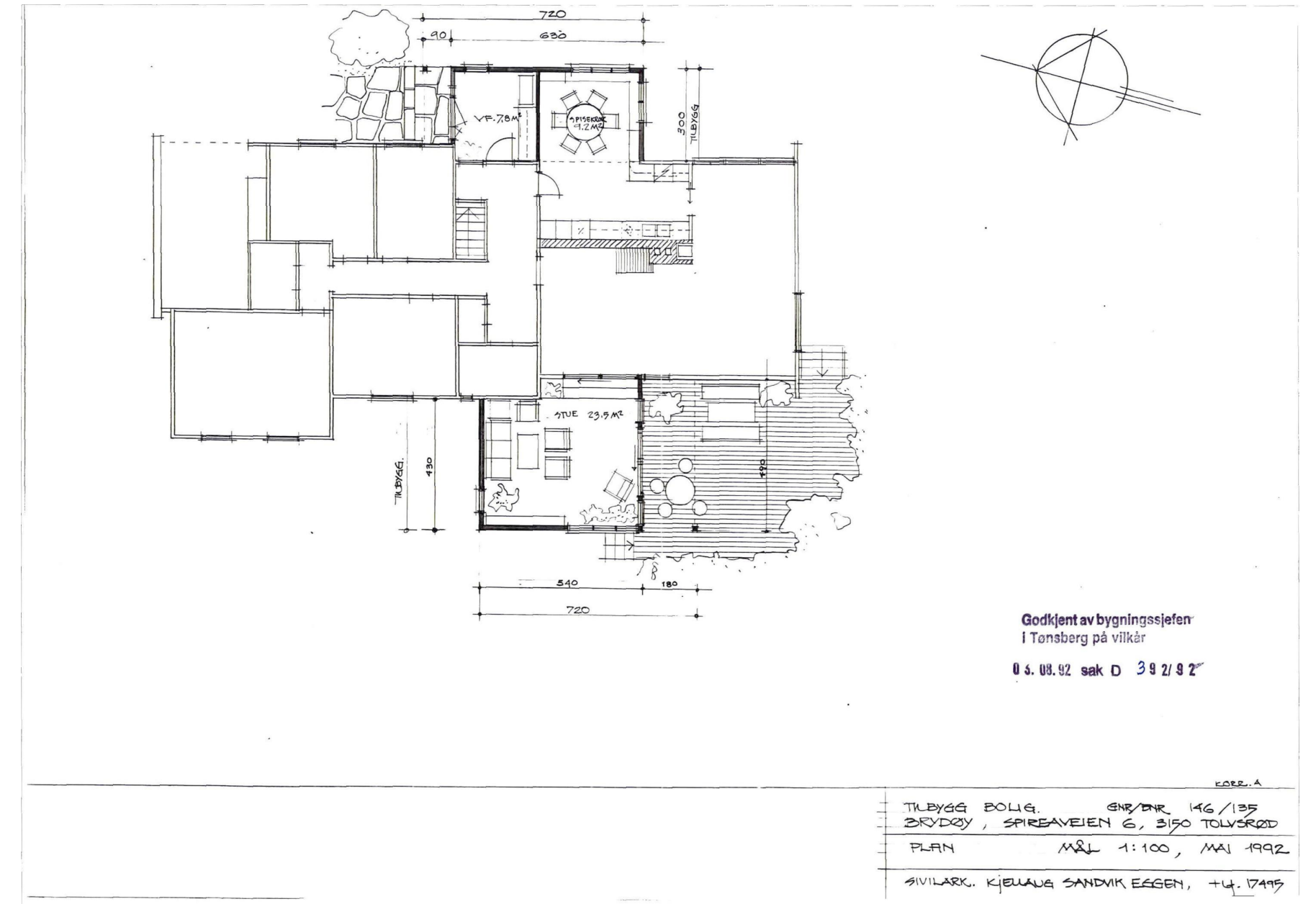


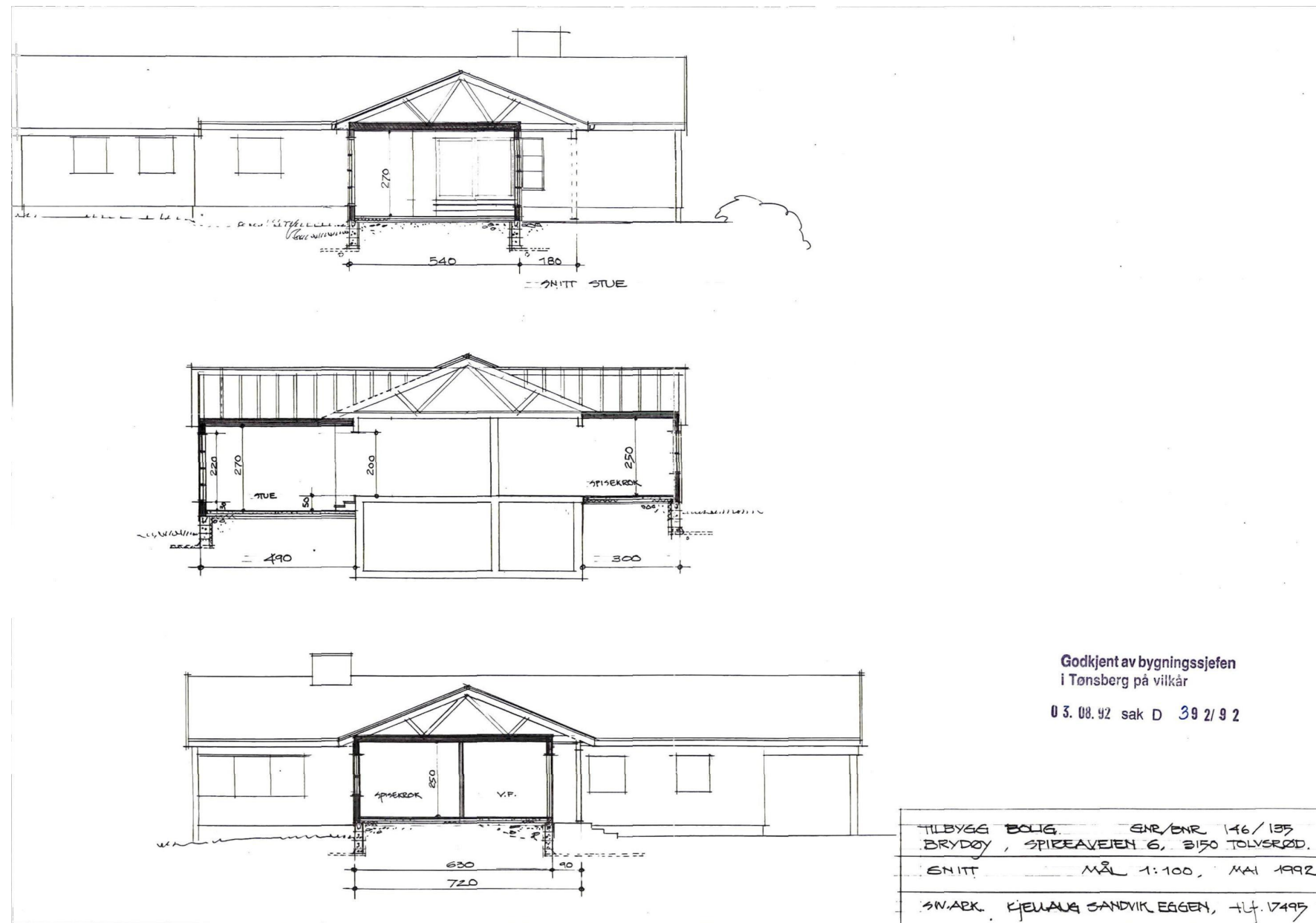
  
G. Horntvedt.

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

143 TA







## 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper 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. FASTMONTERTE 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.

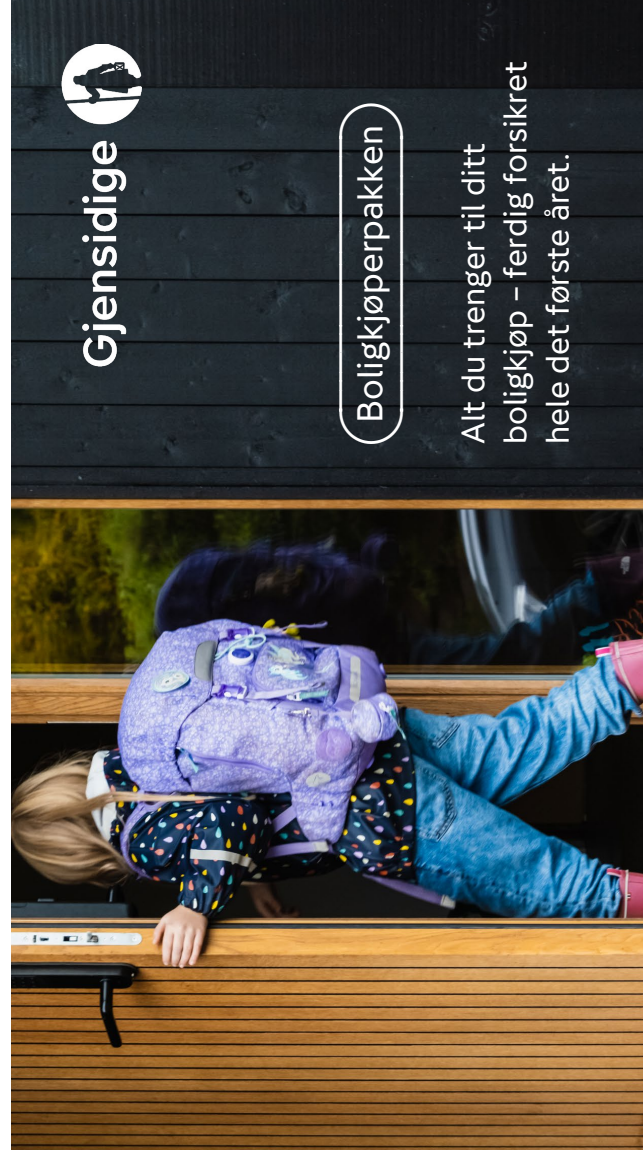
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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 Pluss
- 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 Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakertakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet 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 Pluss
- 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 hytte. Prisen på forsikringen 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 Pluss 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 [boligkjøperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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 Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.*

#### 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 forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsmeielforbund

### 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 bygningsskyndiges 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 salgsoppgaven 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 bygningsskyndige – 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 bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven 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 bygningsskyndige 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 tilfredsstiller de nye kravene.**

### Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
 Noe siktakt.no  
 NEF.no  
 Forbrukerrådet.no  
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- 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 ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
- 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.
- 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, budgivere 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:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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:** 28260198

**Adresse:** Spireaveien 6, 3151 TOLVSRØD

**Betegnelse:** GNR 146, BNR 135 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

**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 29.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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