

# Tyrihansveien 2

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Tyrihansveien 2

06

Nøkkelinformasjon/Megler

48

Beliggenhet

51

Plantegninger

55

Eiendommen

63

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Tyrihansveien 2

Velkommen til denne meget flotte eiendommen på sentrale og populære Eiktoppen! Her bor du kun få meter fra dagligvare, apotek, café, skoler, barnehager m.m. Dette er et utrolig barnevennlig og flott boligområde - kun få minutter fra Tønsberg sentrum.

Eiendommen har vært gjenstand for vesentlige arbeider de senere årene, og fremstår som totalrenovert - både utvendig, innvendig og hele tomten.

Kort fortalt:

- Alt på ett plan - bo enkelt og praktisk!
- Varme i gulv i de fleste rom
- 2 nyere bad (2018 og 2024)
- 3 soverom i praksis (ett av disse er ikke omsøkt, eier har sendt inn bruksendringsøknad)
- Hovedsoverom med walk-in

Sol på eiendommen fra tidlig morgen og til kvelden

- Bo tett på byen med kollektivtrafikk hvert 15 min og kun ca 7 min på sykkel til jernbanestasjonen

## Tyrhansveien 2

Prisantydning	7 190 000
Omkostninger	200 740
Totalpris	7 390 740
Bruksareal	156,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	156,0 m <sup>2</sup>
TBA	49,0 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	543 m <sup>2</sup>
Byggeår	1963

## Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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













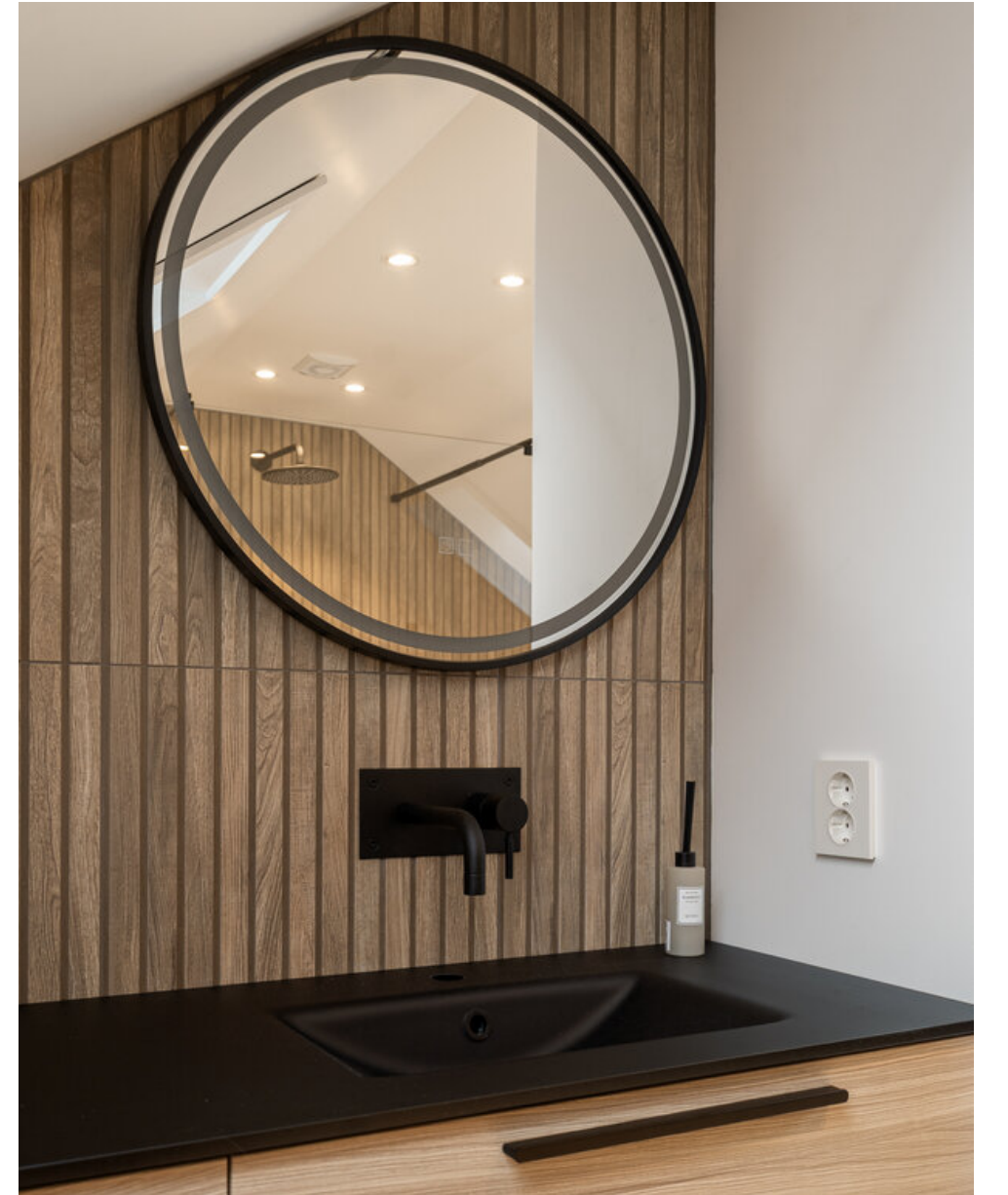










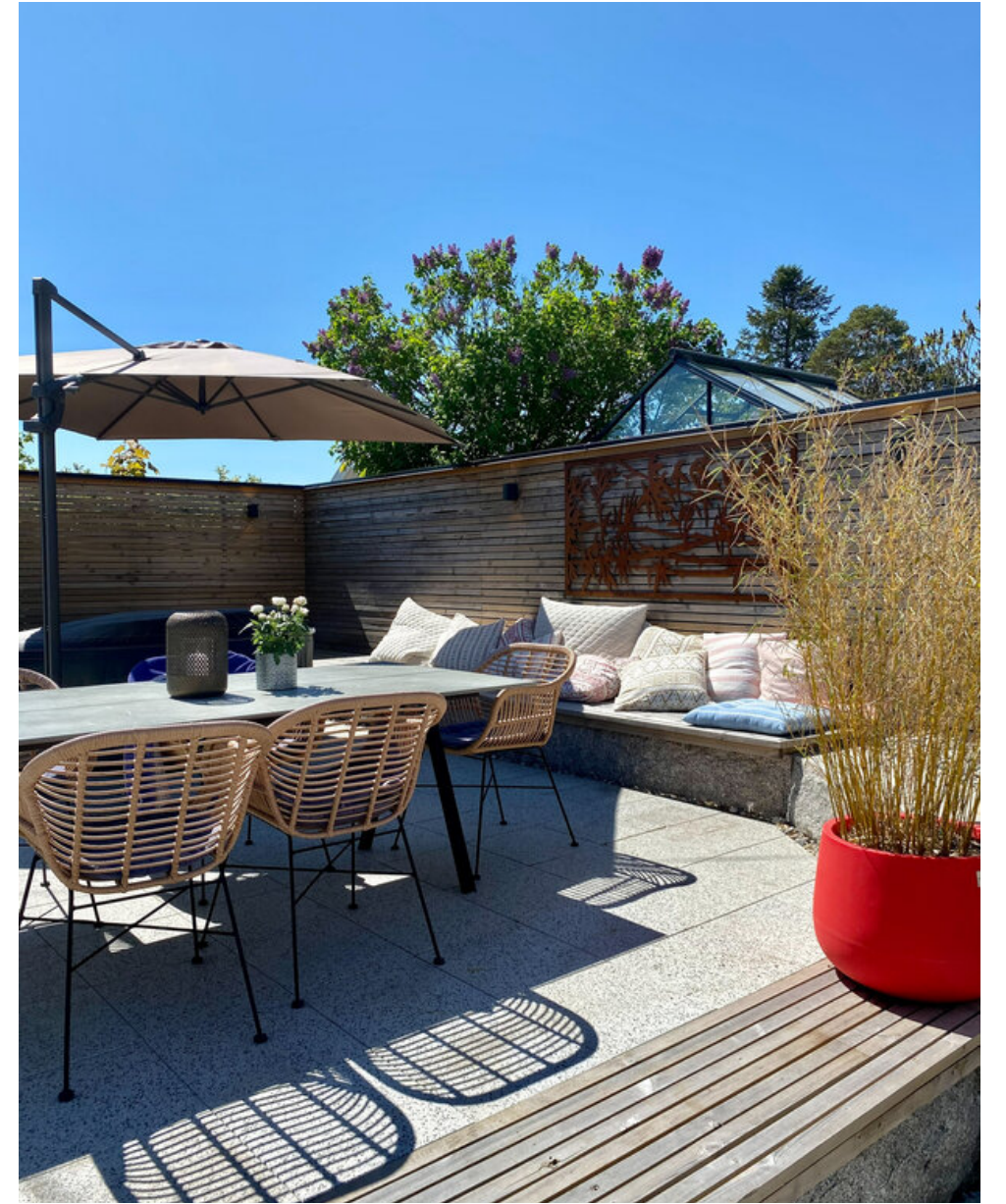






















## Beliggenhet

Meget barnevennlig, familievennlig og hyggelig boligområde. Eiendommen er høytliggende, med fin utsikt fra hagen og uteplassen mot Søndre Eik.

Kort gangavstand til barne-, ungdoms- og videregående skole, Wang skole, barnehager, Eiktoppen med Menysenteret, frisør, legesenter og andre shoppingmuligheter. I nabolaget finnes flere flotte idrettsanlegg med gode idrettsmiljøer. Forøvrig kort vei til flotte tur- og friluftsområder med flotte lysløyper og oppkjørte skiløyper på snørike vinterdager, også ideelt for løping og sykling. Ellers kan vi nevne god buskommunikasjon med Tønsberg sentrum. Velkommen!



# Plantegninger



## Innhold

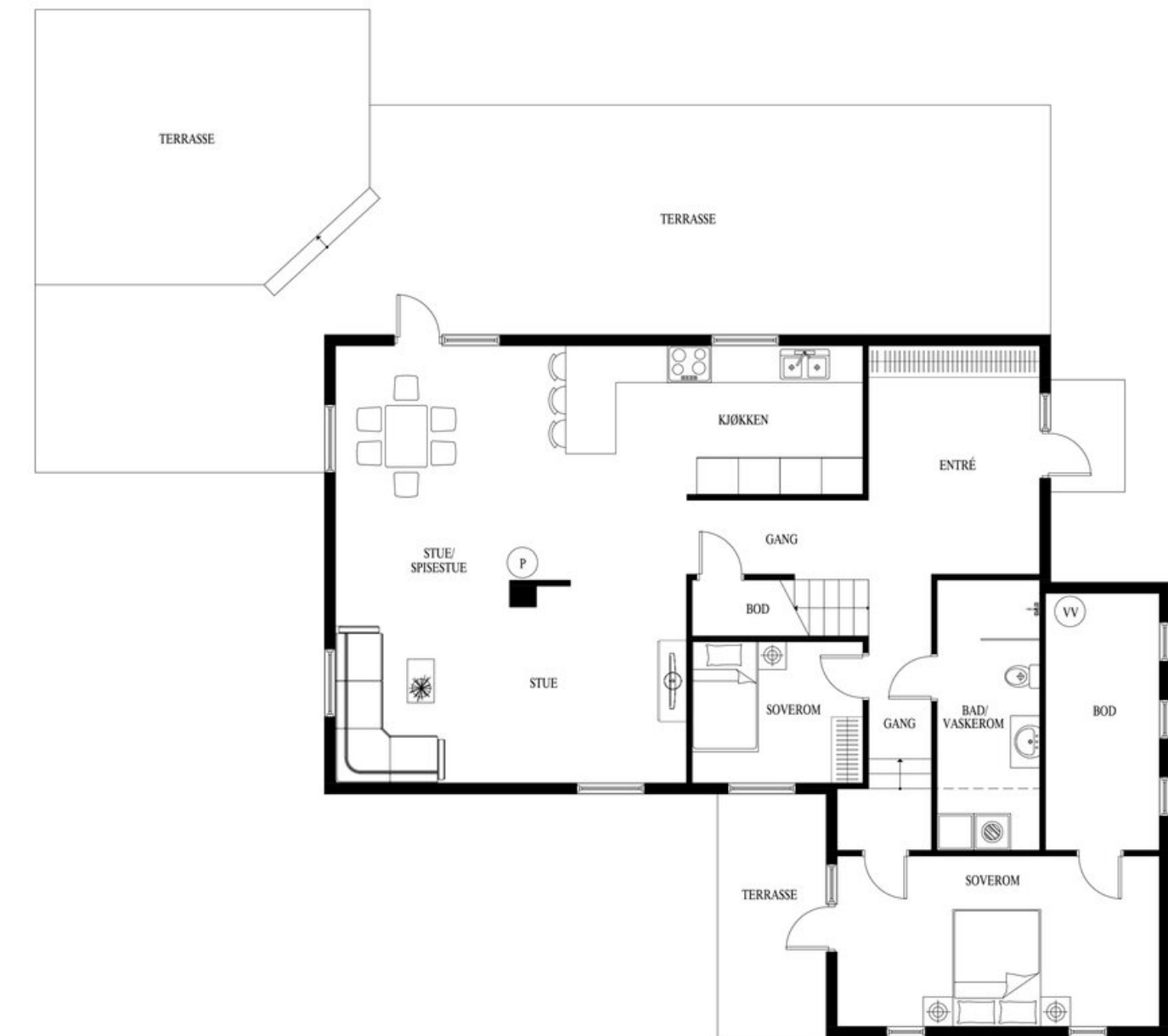
Enebolig over 2 plan som inneholder følgende;  
1.etasje: entré/gang/hall med stor skyvedørgarderobe, stue og kjøkken i åpen løsning. Stor kjøkkeninnredning fra Aubo med hvitevarer fra Miele og Quooker.  
Soveromsgang, flislagt baderom med stor dusjnische, servantinnredning, vegghengt wc sant opplegg for vaskemaskin. 2 soverom, hvorav det ene har doble dører til hagen. Innvendig bod/walk-in-closet  
2.etasje: loftstue med kne loft og takvindu, soverom, stort baderom med dusjnische, vegghengt wc og servantinnredning.  
"Kjeller" med utvendig adkomst - lav takhøyde og hovedsakelig krypkjeller.

Frittliggende annek.

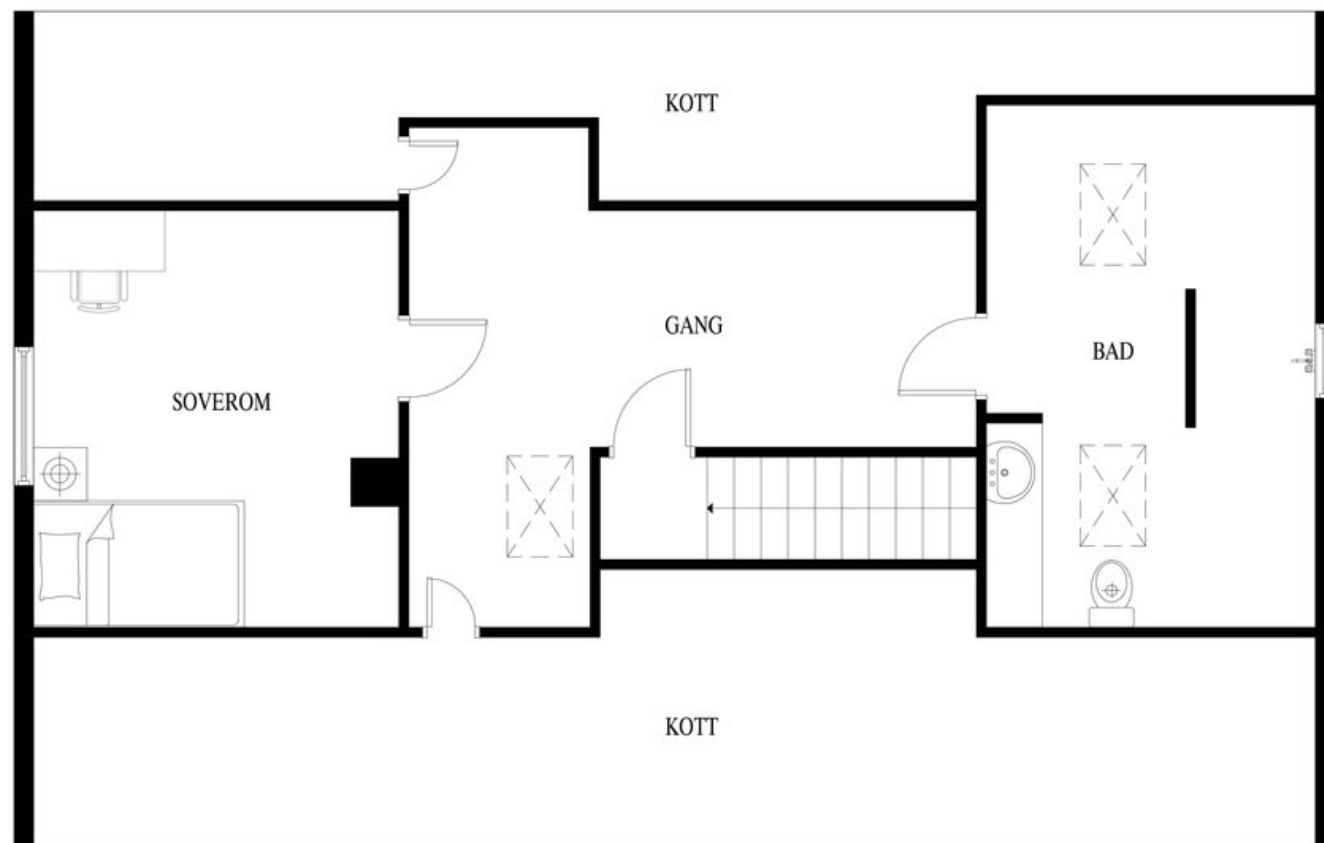
BRA 156,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 156,0 m<sup>2</sup>

TBA 49,0 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: 156,0 m²

- BRA-i: 156,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 49,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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.

## Adkomst

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

## Parkering

Fint opparbeidet parkeringsareal foran boligen med brosteinsbelagt gårdsplass. Plass til flere kjøretøy.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Feil helling på gulvet i dusjen på badet i 1.etg Er nå utbedret.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Nytt arbeid 2024: Utvidet og renoverte hele badet. La nye rør. La varmekabler, og flisla vegger og gulv. Utført av Murergutta AS og VT Elektro AS.

2018: La varmekabler, og flisla gulv og vegger. Alt ble nytt av interiør. Utført av ufaglært.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. 2024: La nytt tak, og nytt undertak. Utført av Torkel Bygg AS. 2018: Alle vinduer ble byttet. Utført av Torkel Bygg AS. 2018: Etterisolerte og byttet all panel på 3 vegger utvendig. Utført av Torkel Bygg AS. 2025: Bygget tak over inngangspartiet. Utført av Torkel Bygg AS. 2024: Etterisolerte og byttet panel på den siste veggen. Utført av Torkel Bygg AS. 2024: Byttet to takvinduer og satte inn et ekstra. Utført av Torkel Bygg AS.

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

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja. Vannåre som går gjennom naboene og vårt hus.

8. Er det utført arbeid med drenering? Ja. 2023: Fjell langs grunnmuren ble senket. Mur tettst med murtett. Drenspapp montert. Drensrør lagt til fordrøyningsbasseng. Utført av R Utemiljø AS.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Nytt arbeid 2018: Komplett elanlegg i 1.etg utbedret, med nytt sikringsskap. Utført Flexibell AS. 2024: Komplett elanlegg i 2.etg utbedret. Utført av VT Elektro AS.

13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2019: Nytt vann og avløp. Utført av Kaltvedt AS.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja. Vi flyttet ildsted og monterte ny pipe og ovn i 2018.

24.Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja. Nytt arbeid i 2018: Gjorde om innbygd garasje til soverom. Utført av Torkel Bygg AS.

31.Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Se tidligere svar om bad

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport** Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik:

Enebolig fra 1963 som går over to etasjer. Det er foretatt omfattende renovering av boligen, hvor 1. etasje ble renoveret i 2018 og 2. etasje i 2024. Det er i tillegg foretatt omfattende oppgradering av tomt/hage. Det er registrert to avvik med TG2, samt ett hms-avvik for

manglende rekkverk på innvendig trapp. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Det er satt 2 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) – herunder:

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. TG2 gjelder kun støpejernsrørene som er påvist i krypkjeller.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er avvik fra TEK17 §13-5 C: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk".Preakseptert løsning angir at det må være fall på 1:100 i hele rommet, eller at det etableres en membranoppkant på 15mm ved dørterskel. Målt fall mellom dør og dusjnise er tilnærmet flatt, og det er ikke etablert membranoppkant. Avviket medfører også at det er mindre enn 25mm høydeforskjell mellom dør/sluk. Våtrommet fungerer i daglig bruk, men det vil imidlertid ikke være avrenning til sluk dersom det skulle oppstå lekkasjer fra vanninstallasjoner i badet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk

følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

## Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein, samt profilerte stålplater. Vinduer i tre med 3-lags glass, hvorav ett med 2-lags glass. Takvinduer med 2 lags glass.

Innvendig Gulv: Fliser og laminat. Vegger og himlinger: Malte flater.

Våtrom Bad - 2.etg: Badet er fra 2024 inneholder innredning med servant, dusjnise og veggmontert toalett. Vegger har dels flis og malte flater. Himling har malte flater. Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad - 1.etg: Badet er fra 2018 og inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjniseog veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk. Det er i 2026 utbedret fall på gulvet og lagt nye fliser.

Kjøkken «Aubo»-innredning fra 2018 med slette fronter og benkeplate av kompositt e.l. Det er fliser på vegg over benken. Integrert kjøleskap, fryseskap, microbølgeovn,stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Integrert ventilator i platetoppen med utblåsning fra bygget.

Tekniske installasjoner Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i bod, 1. etg. Det er også et mindre fordelerskap på bad i 2. etasje. Det er opplyst at alle rør er skiftet i 2018/2024. Det er noe synlige rør av støpejern fra byggeår i krypkjeller. Utenom dette er rørene i bygget av plast fra 2018/2024. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Tomteforhold: Det er byggegrunn av fjell. Drenering fra 2022 som er utført med grunmursplast, drenerende masser og drensrør ført til et fordrøyningsbasseng. Videre opplyses det å være etablert en innvendig drenering (i krypkjeller) i 2025-2026. Grunnmur av betong og noe betongblokker.

## Tomt

Denne tomten er eiet. 543,00 kvm.

Særdeles flott opparbeidet hagetomt hvor absolutt hele tomten er renoveret i de senere årene. Her er det satt opp gjerde, hevet og rettet opp hagen, satt opp granittmurer og uteplasser, drenert rundt huset, støpt ny

platting samt komplett opparbeidet ny gårdsplass. Eiendommen fremstår dermed som meget lettstelt og moderne, med en praktisk og skjermet hage med mengder av sol!

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver. Dette er ikke uvanlig i gamle Sem kommune der bygningsarkivet til tider var mangelfullt, og hvor dokumenter kom på avveie.

Det foreligger derfor heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Tidligere garasje er innlemmet i boligen og dette tiltaket er søknadspliktig som bruksendring. Arealet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Det er også satt opp en sportsbod/anneks på eiendommen, uten at megler har sjekket om dette medfører at dette overstiger utnyttelsesgraden på eiendommen. Dersom bygningen medfører at utnyttelsesgraden er oversteget, vil bygningen være søknadanspliktig.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

**Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med gulvvarme i alle beboelsesrom i hovedetasjen, samt badet i 2.etasje. Det er i tillegg montert ny pipe i 2028, med tilhørende peisovn i stua.

Energikarakter: E

Selger har ikke oversikt over strømforbruk siste år. Det er ikke tegnet Norgespris på strøm.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 7 190 000,-

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

179 750,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

7 390 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

**Kommunale avgifter**

Kr. 21 512,- for 2026.

Inkl. tilleggsvolum restavfall. Dersom man ikke trenger

dette så reduseres kostnaden med kr.1.800,- pr.år.

**Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygningsforsikring og innboforsikring. Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for denne boligen. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

**Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 310 448,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 241 791,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

**Forsikring**

Eiendommen er forsikret i med politenr. .

**Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for "Granly skole og eiendommer sør for Tyrihansveien, nord for Granly skole med PlanID 31007 , vedtatt 18.06.1997, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg

kjent med disse.

**Offentlige planer**

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

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Det ble lagt nye vann og avløpsledninger inn til boligen i 2019.

**Rettigheter og heftelser**

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

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

**Konsesjon og odel**

Det er ikke konsesjon eller odel på eiendommen.

**Løsøre og tilbehør**

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med

mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

**Overtagelse**

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

**Om salgsoppgaven**

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

**Budgivning**

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle

forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeulingsloven § 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

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

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

#### Salgsbetingelser

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt** Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes

å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

#### Behandling av personopplysninger

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

#### Eier

Eier er Margrethe Haldorsen.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Tyrihansveien 2. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 84, bnr. 42 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260147.

**Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler** Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00  
Oppgjørshonorar: 7 900,00  
Garantiforsikring: 3 900,00  
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00  
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00  
Utleddsgebyr: 4 990,00  
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 132 330,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Opplysningspakke kommunen 4 000,00

Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00

Tilstandsrapport fra takstmann, ca pris ihht prisliste 18 000,00

Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 29 195,-. Estimater vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 161 525,-.

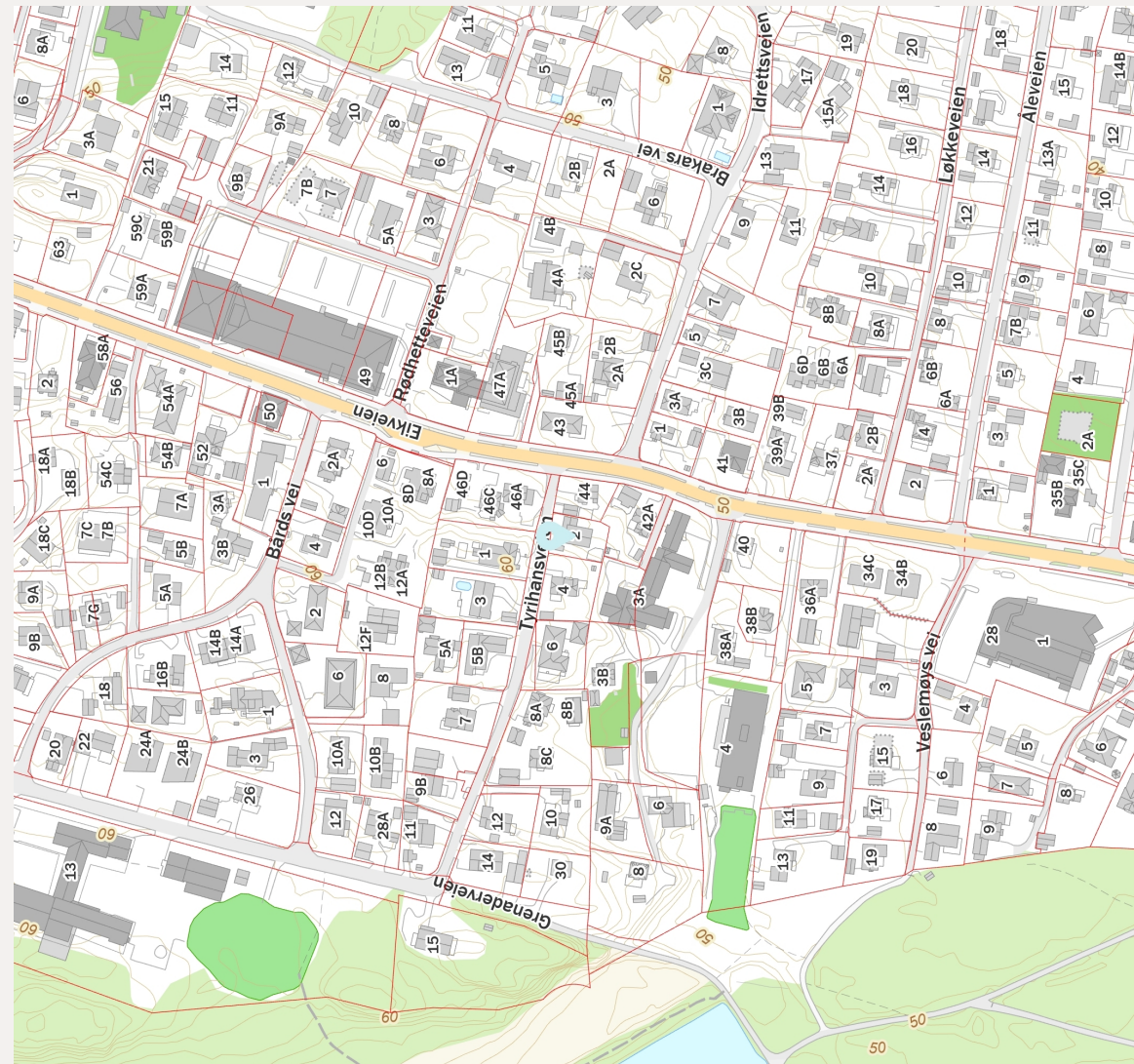
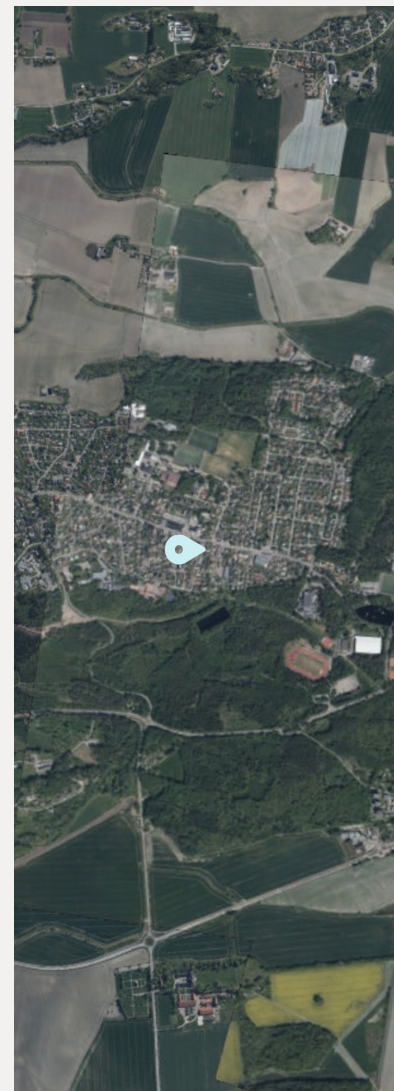
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til

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 strømlieferandører, 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 Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

# Tekniske dokumenter



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



## Egenerklæring

Tyrhansveien 2, 3122 TØNSBERG

20 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Tyrhansveien 2	Tyrhansveien 2	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

August eller september 2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
Vi har bodd i boligen fra vi kjøpte den til sommeren 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39

### Informasjon om selger

Selger

Haldorsen, Margrethe

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget  
Feil helling på gulvet i dusjen på badet i 1.etg Skal utbedres før salg.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utvidet og renoverte hele badet. La nye rør. La varmekabler, og flisa vegger og gulv.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mutergata AS og VT Elektro AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2018

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

La varmekabler, og flisa gulv og vegger. Alt ble nytt av interier.

### Tak, yttervegg og fasade

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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**  
2024

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

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
La nytt tak, og nytt undertak

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Tokel Bygg AS

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

4.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**  
2018

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

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Alle vinduer ble byttet

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Tokel Bygg AS

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

4.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**  
2018

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

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ettisolerte og byttet all panel på 3 vegger utvendig

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Tokel Bygg AS

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

4.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**  
2025

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

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Bygget tak over inngangspartiet

Side 3

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Tokel Bygg AS

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

4.5.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**  
2024

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

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ettisolerte og byttet panel på den siste vegg

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Tokel Bygg AS

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

4.6.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**  
2024

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

4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet to takvinduer og satte inn et ekstra.

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Tokel Bygg AS

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

### Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**  
Vannåre som går gjennom naboeie og vårt hus.

Side 4

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

8.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**  
2023

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

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Fjell langs grunnmuren ble senket. Mur tetet med murert. Drenerapp montert. Drenerov lagt til fordrøyingsbasseng.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
R Utemiljø AS

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

### Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2018
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Komplett etasjlegg i 1.etg ubedret, med nytt sikringskap.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Flexibel AS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**  
2024
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 5

Komplett etasjlegg i 2.etg ubedret.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
VT Elektro AS

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

### Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
2019
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt vann og avløp
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Kaltvedt VVS AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



**Skjevheter og sprekker**

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

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

Beskriv feilen eller endringen  
 Vi flyttet lldsted og monierte ny pipe og oven i 2018

**Sopp og skadedyr**

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

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

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

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

**Planer og godkjenninger**

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

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

25.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

25.1.2 Årstall  
 2018

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Gjorde om innbygd garasje til soverom

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Totkel Bygg AS



25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadpliktig

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

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

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.  
 Se tidligere svar om bad

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

**Boligselgerforsikring**

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48759822

### Egenerklæringsskjema

Name: Margrethe Haldorsen Date: 2026-04-20

Identification: Margrethe Haldorsen

### Egenerklæringsskjema

Signed by: Margrethe Haldorsen 20/04-2026 12:55:32 BankID OIDC High

# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Tyrrihansveien 2, 3122 TØNSBERG  
 TØNSBERG kommune  
 # gnr. 84, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 Rapportdato: 29.05.2026 Oppdragsnr.: 20315-2168 Eiendomsverdi ref nr: BK6086  
 Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik  
 Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
 948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2168 Befaringsdato: 28.05.2026 Side: 2 av 20

Tyrrihansveien 2, 3122 TØNSBERG  
 Gnr 84 - Bnr 42  
 3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
 Strandlveien 98  
 3160 STOKKE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, 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, rekkeverk, trapper osv.

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

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2168 Befaringsdato: 28.05.2026 Side: 3 av 20

Tyrrihansveien 2, 3122 TØNSBERG  
 Gnr 84 - Bnr 42  
 3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
 Strandlveien 98  
 3160 STOKKE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringsdata, 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.: 20315-2168 Befaringsdato: 28.05.2026 Side: 4 av 20



## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1963 som går over to etasjer. Det er foretatt omfattende renovering av boligen, hvor 1. etasje ble renoveret i 2018 og 2. etasje i 2024. Det er i tillegg foretatt omfattende oppgradering av tomt/hage.

Det er registrert avvik med TG2, samt ett hms-avvik for manglende rekkverk på innvendig trapp. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Enebolig - Byggeår: 1963

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein, samt profilerte stålplater. Vinduer i tre med 3-lags glass, hvorav ett med 2-lags glass. Takvinduer med 2-lags glass.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og laminat.  
Vegger og himlinger: Malte flater.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### BAD - 2. ETG

Badet er fra 2024 inneholder innredning med servant, dusjnise og veggmontert toalett. Vegger har dels flis og malte flater. Himling har malte flater. Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt. Rommet har mekanisk avtrekk.

##### BAD - 1. ETG

Badet er fra 2018 og inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjnise og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

«Aubo»-innredning fra 2018 med slette fronter og benkeplate av kompositt e.l. Det er fliser på vegg over benken. Integrrert kjøleskap, fryseskap, microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Integrert ventilator i platetoppen med utblåsning fra bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i bod, 1. etg. Det er også et mindre fordelerskap på bad i 2. etasje. Det er opplyst at alle rør er skiftet i 2018/2024. Det er noe synlige rør av støpejern fra byggeår i krypkjeller. Utenom dette er rørene i bygget av plast fra 2018/2024. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

#### Arealer

[Gå til side](#)

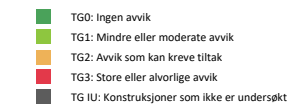
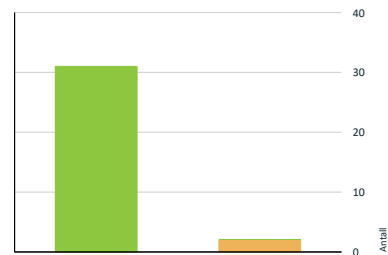
#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

#### 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](#)



## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG

#### Byggeår

1963

#### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelrummet betongtakstein på hovedtak, og profilerte stålplater på tilbygg. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke benyttet stige for å inspisere taket. Utevendig er tekkingen er kun vurdert fra bakken.

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.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

#### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av liggende trepanel fra 2018 og 2024. Ved stikkontroll registreres det luftespalte mellom kledding og vindsperre.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperer i tre. Konstruksjonen er stort sett gjenbygget, men det er ett kneloft for inspeksjon. Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og mindre fuktmerker fra gammelt av.

#### Vinduer

#### Beskrivelse

I 2. etasje er det 3stk Velux takvinduer og ett vindu i tre med 2-lags glass fra 2024. Vinduer i 1. etasje av tre med 3-lags glass fra 2018.

#### Dører

#### Beskrivelse

Inngangsdør i tre med sidefelt av to-lags glass.  
Toflåyet terrassedør og terrasseskyvedør av tre med 3-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## Tilstandsrapport

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasseplattning av tre på 9m2. Eiendommen har også en hellelagt uteplass/terrasse på ca 40m2 som er medtatt i boligens TBA-areal.

#### Utevendige trapper

#### Beskrivelse

Ved inngang til krypkjeller er det en trapp av granittstein.

### INNVENDIG

#### Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser og laminat.  
Vegger og himlinger: Malte flater.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har en pusset teglsteinspipe og lukket vedovn i stuen. Pipen er rehabilitert med innvendig stålrør. I 2. etasje er pipen kledd inn, men det er montert inspeksjonsuke som er opplyst å være en godkjent løsning ovenfor brannvesenet.

#### Krypkjeller

#### Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag med adkomst utenfra. Det er noe støpt betonggulv og ett område med leacaker. Det er ventil i grunnmur. Resten av krypkjeller har synlig terreng/fjell. Ved fuktmåling er det ikke registrert verdier over anbefalt grense i trekonstruksjoner mot krypkjeller. Generelt anbefales det å dekke til terreng med plastfolie for å forhindre avdampning, men i dette tilfelle opplyses eier å ha etablert en innvendig dreneringsløsning som fungerer godt. Det skal nevnes at krypkjellere alltid vil være noe utsatt for fukt. Selv med en TG1 på dette punktet, kan det ikke utelukkes fremtidig fukt/vanninnslag. Krypkjeller bør derfor jevnlig inspiseres.

#### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

#### Innvendige dører

#### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Badet er fra 2024 og det er fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig membran-/flislegger.

#### 2. ETASJE > BAD

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

##### Beskrivelse

Vegger har dels flis og malte flater. Himling har malte flater.

Det bemerkes at skråhimpling ved dusj og en veggstump ved servant er definert som våtsone med krav om membran. Dagens løsning med malt overflate (antatt våtromsmaling) ser imidlertid ut til å være en tilfredsstillende løsning, da det ikke er noen synlige skader. Vær oppmerksom ved bruk.

#### 2. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt.

#### 2. ETASJE > BAD

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

##### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran under påstøp.



#### 2. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjnise og veggmontert toalett.



## Tilstandsrapport

#### 2. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

#### 2. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

#### 1. ETASJE > BAD

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

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1 TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er lokalt fall i dusjsonen på ca 23mm. Gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er avvik fra TEK17 §13-5 C: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk". Preakseptert løsning angir at det må være fall på 1-100 i hele rommet, eller at det etableres en membranoppkant på 15mm ved dørterskel. Målt fall mellom dør og dusjnise er tilnærmet flatt, og det er ikke etablert membranoppkant. Avviket medfører også at det er mindre enn 25mm høydeforskjell mellom dør/sluk. Våtrommet fungerer i daglig bruk, men det vil imidlertid ikke være avrenning til sluk dersom det skulle oppstå lekkasjer fra vanninstallasjoner i badet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket bør det etableres membranoppkant ved dørterskel som når 15mm høyere enn ferdig gulvoverflate.

#### 1. ETASJE > BAD

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

##### Beskrivelse

Rommet har et plastsluk, en slukrenne ved vegg i dusjone og smøremembran under fliser.



## Tilstandsrapport

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjnise og veggmontert toalett.

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



#### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

«Aubo»-innredning fra 2018 med slette fronter og benkeplate av kompositt e.l. Det er fliser på vegg over benken. Integriert kjøleskap, fryseskap, microbølgeovn, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er registrert enkelte småskader på benkeplate, men dette vurderes som brukslitasje.

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Integrert ventilator i platetoppen med utblåsning fra bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 1 TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i bod, 1. etg. Det er også et mindre fordelerskap på bad i 2. etasje. Det er opplyst at alle rør er skiftet i 2018/2024.

#### 1 TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er noe synlige rør av støpejern fra byggeår i krypkjeller. Utenom dette er rørene i bygget av plast fra 2018/2024.

##### Vurdering av avvik:

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

TG2 gjelder kun støpejernsrørene som er påvist i krypkjeller.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### 1 TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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 skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i hall.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Hele el-anlegget er opplyst renover i to etapper, hvor 1. etasje er fra 2018 og 2. etasje fra 2024.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**



## Tilstandsrapport

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

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskap

10. 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 kablinger?  
**Nei**

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

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra 2022 som er utført med grunnmurspløst, drenerende masser og drensør ført til et fordrøyningsbasseng. Videre opplyses det å være etablert en innvendig drenering (i krypkjeller) i 2025-2026.

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av betong og noe betongblokker.

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

Dette punktet inneholder ydelige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om branntforebygging.

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

#### Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20315-2168

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 13 av 20



## Tilstandsrapport

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Oppdragsnr.: 20315-2168

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 14 av 20



## 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

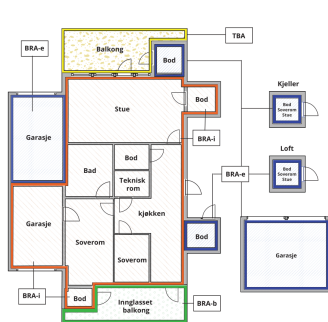
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

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

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

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

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

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felle garasjepartag er ikke måleverdig areal

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2168

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 15 av 20



## 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)		
2. etasje	40			40	
1. etasje	116			116	49
<b>SUM</b>	<b>156</b>				<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>156</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom, bad		
1. etasje	Hall, gang, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Marius Vedvik	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	84	42		0	542.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Tyrilhansveien 2

#### Hjemmelshaver

Haldorsen Margrethe

Oppdragsnr.: 20315-2168

Befaringsdato: 28.05.2026

Side: 16 av 20



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått	10	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

### PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketestyrt (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppnås 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.**

- 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: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BKSG86>


### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

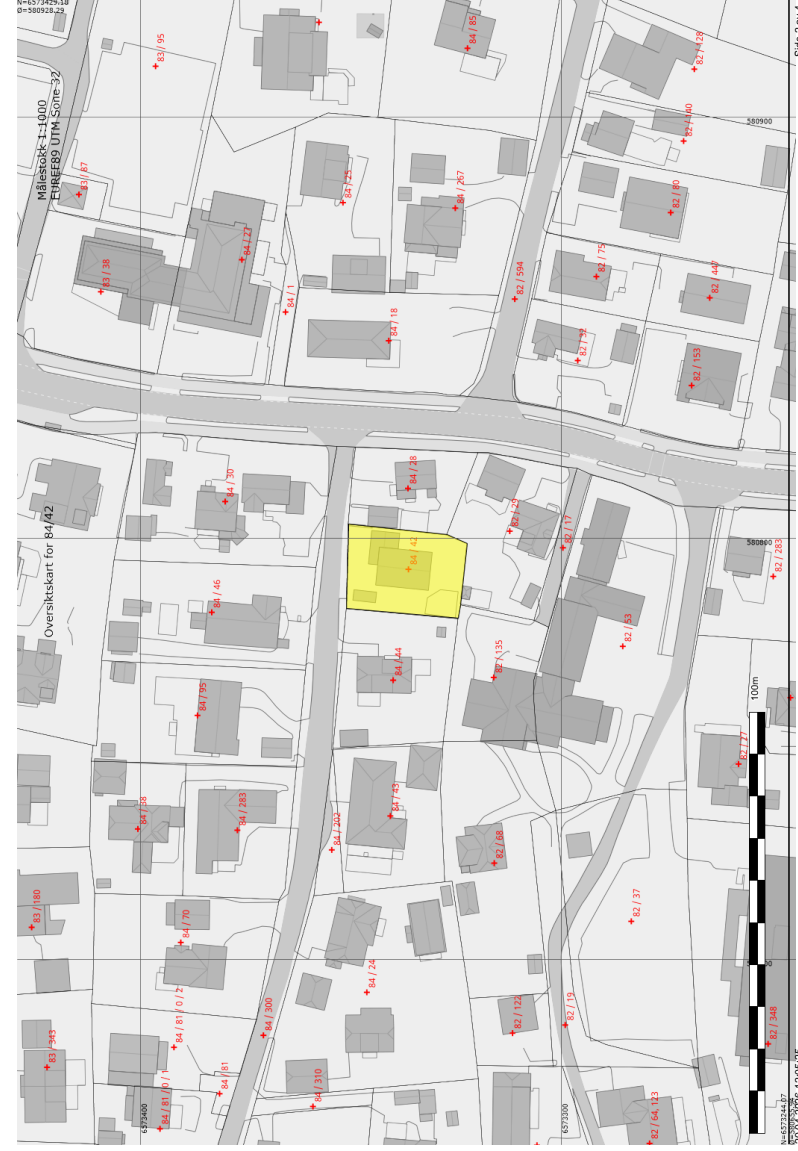
 Tønsberg kommune	<h1>Matrikelkart</h1>		
MATRIKLENNHET Kommune			
3905 - Tønsberg kommune			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
84	42	0	0

### Orientering om matrikelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinje mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikelkartet gir en nøyaktighet på grensepunktene som standardvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpe-linjer. Fargene på kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer uøyaktige mot rødt, som er skissenøyaktighet.

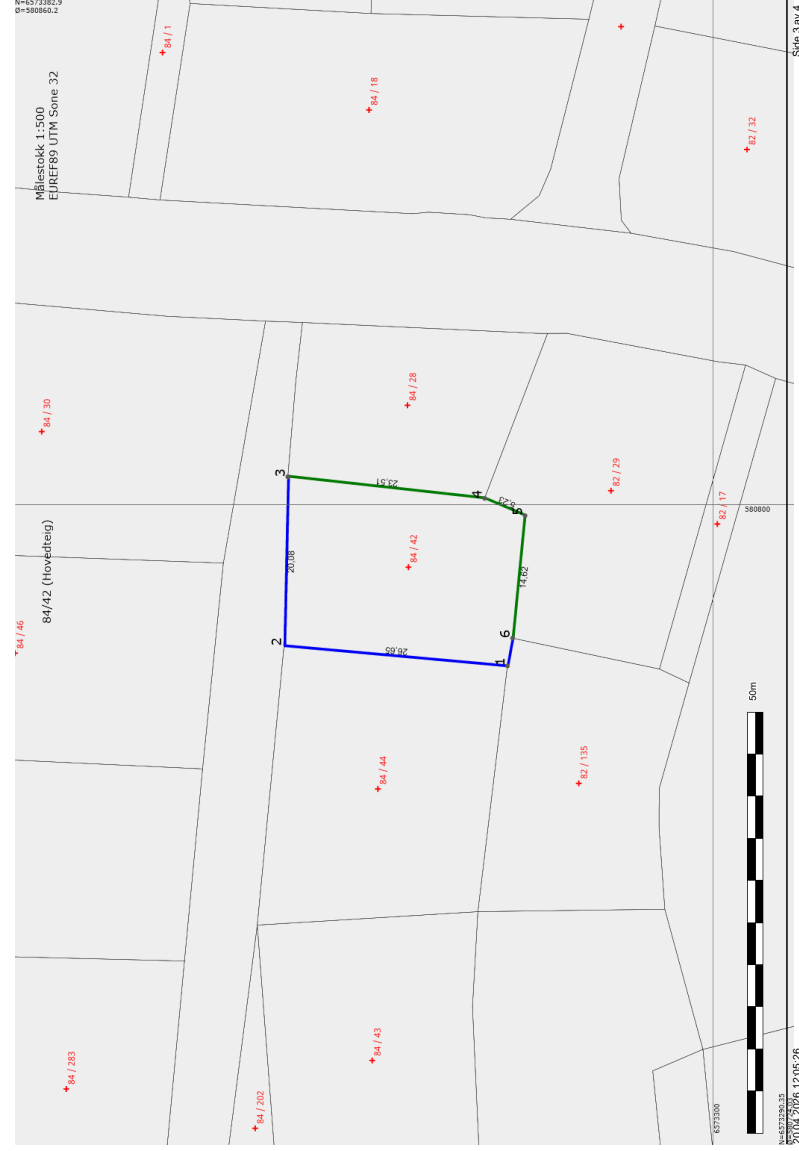
20.04.2026 12:06:23

Side 1 av 4



20.04.2026 12:06:25

Side 2 av 4



20.04.2026 12:06:26

Side 3 av 4

### Areal og koordinater

Areal: 542,80  
 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32

Represantasjonspunkt: 6573324,40

Nord: 6573336,16

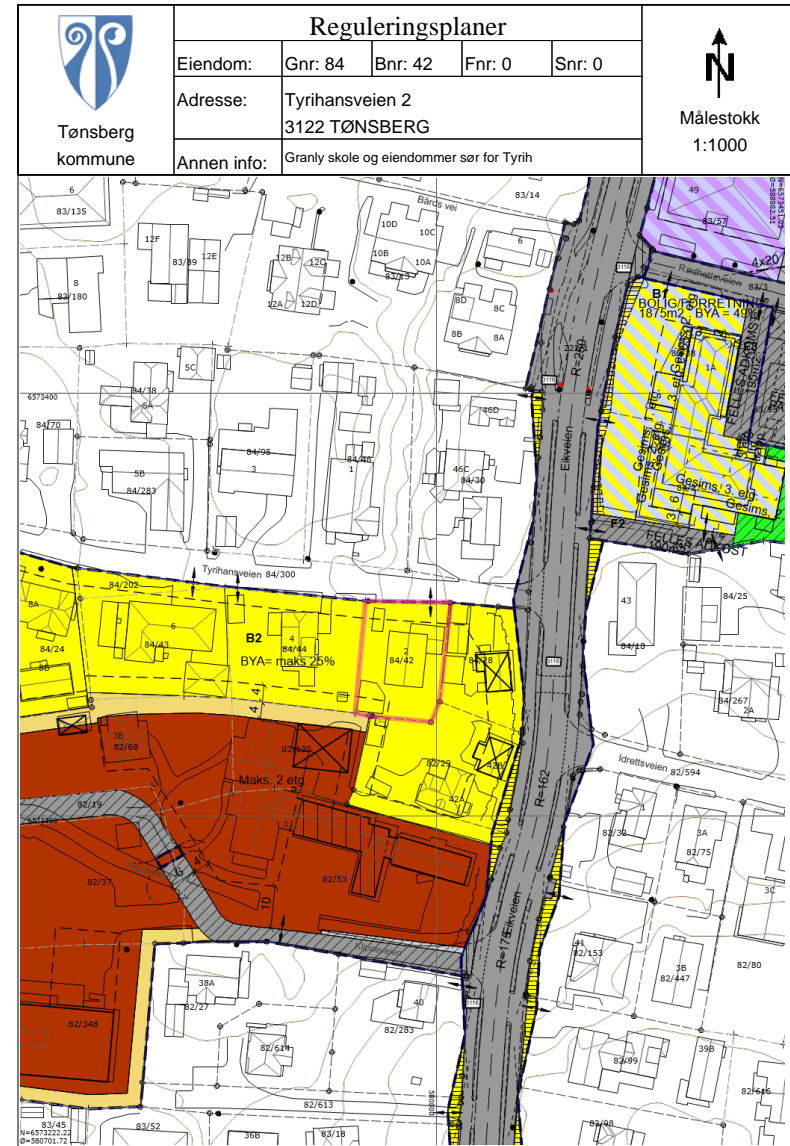
Øst: 660792,63

### Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje	Løpnr	Nord	Øst	Merketypen	Lengde	Hjelpe-linjetype	Målestode		Nøyaktighet	Radius
							Offentlig godkjent grensemærke	Offentlig godkjent grensemærke		
1	6573324,40	580780,89	580780,89	Ikke spesifisert	26,65	Ikke hjelpe-linje	53 Digitalisert på dig-bord fra strek-kart	36		
2	6573350,94	580783,27	580783,27	Ikke spesifisert	20,08	Ikke hjelpe-linje	53 Digitalisert på dig-bord fra strek-kart	36		
3	6573350,49	580803,34	580803,34	Ikke spesifisert	23,51	Ikke hjelpe-linje	10 Terrengmålt	36		
4	6573327,12	580800,79	580800,79	Ikke spesifisert	5,23	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13		
5	6573322,31	580798,74	580798,74	Ikke spesifisert	14,62	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13		
6	6573323,80	580784,20	580784,20	Ikke spesifisert	3,37	Ikke hjelpe-linje	10 Terrengmålt	13		

20.04.2026 12:06:26

Side 4 av 4



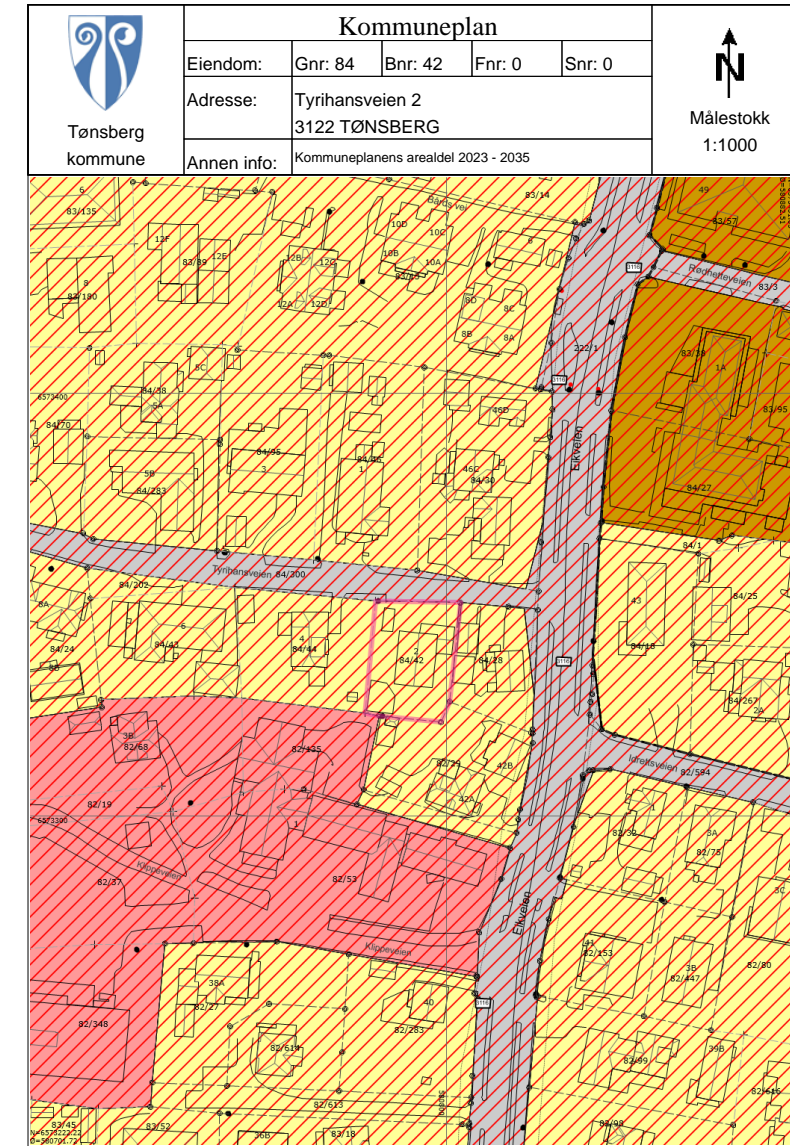
20.04.2026 12:07:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



20.04.2026 12:07:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



20.04.2026 12:07:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



20.04.2026 12:07:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

nr. 31007  
1 av 3

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### TIL REGULERINGSPLAN FOR GRANLY SKOLE.

#### PLAN NR. 31007.

##### § 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder for boliger (B1, B2)
- Byggeområde almenntilgjort formål
- Spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse
- Felles adkomstvei

##### § 2

Byggeområde for boliger (B1, B2):

Innenfor områdene B1 og B2 kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg innenfor viste byggegrensar, høydebestemmelser og grad av utnyttelse (BYA).

Bebyggelsen kan være inntil 3 etasjer der øverste etasje er innredbart loft. Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 meter.

Til hver bolig skal avsettes areal til minst 2 biloppstillingsplasser hvorav den ene skal være innenfor garasje/ carport.

Innenfor område B1 skal bebygd grunnflate ikke overstige 20% av netto tomteareal, garasjer og overbygde arealer medregnet.

Innenfor område B2 skal bebygd grunnflate ikke overstige 25% av netto tomteareal, garasjer og overbygde arealer medregnet.

Bygninger markert med symbol (x) på reguleringsplan kan ikke gjenoppføres utenfor byggegrense etter eventuell totalskade. Før gjenoppbygging skal bygningene sikres mot vegtrafikkstøy iht. Miljøverndepartementets bestemmelser. Utearealer skal skjermes mot sjenerende vegtrafikkstøy ved oppføring av tett støyskjerm med høyde 2,0 meter. Skjerm skal stå i formålsgrense. I tillegg skal det utføres tiltak mot støy i fasader (yttervegg og vinduer) samt takflater ved innredet loft.

2 av 3

##### § 3

Byggeområde almenntilgjort formål:

I planområde A kan det oppføres bebyggelse for skole og kirke / forsamlingshus med tilhørende anlegg innenfor viste byggegrensar, høydebestemmelser og grad av utnyttelse (BYA).

For eksisterende skolebygning i syd gjelder følgende bestemmelser: Bebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer (som eksisterende bygning) hvorav nederste etasje er underetasje. Maks. høyde inntil 9,0 meter målt fra terreng til gesims.

For eksisterende bebyggelse i nordøst samt evt. nye bygninger gjelder: Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med maks. høyde inntil 7,0 meter målt fra terreng til gesims. Unntak kan gjøres for kirkebygning / klokketårn.

Bebygd grunnflate skal ikke overstige 20 % av netto tomteareal, overbygde arealer medregnet.

Ved eventuell framtidig bruk av bygninger nærmest Fv 465 (Eikveien) til undervisningsformål skal det oppføres tett støyskjerm i høyde 2,0 meter plassert i formålsgrense. Krav om støyskjerm skal også gjelde ved evt. framtidig bruk av utearealet grensende mot Fv 465 til lekeområde.

Før utbygging skal det foreligge en situasjonsplan og detaljert utomhusplan godkjent av bygningsrådet. Planene skal vise:

- Tomtegrenser, bygningers plassering, etasjeantall, høyder og takform.
- Adkomst, interne trafikkarer for bil og skolebussmanøvrering, bil og sykkelparkeringsplasser, gangfelt samt leke- og oppholdsarealer.
- Grøntanlegg og vegetasjon inkl. vegetasjonsbelter mot naboeiendommer.

Vegetasjonsbelte (buffersone) skal opparbeides før utbygging. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. I tillegg til vegetasjonsbelte skal det oppføres tett gjerde i inntil 2 meters høyde hvis naboene ønsker det.

Innenfor planområdet tillates oppført transformatoriosk. Denne skal være tilgjengelig for offentlig tilsyn og kontroll.

##### § 4

Spesialområde bevaring:

Spesialområde bevaringsverdig bebyggelse gjelder gammel skolebygning samt kirkebygning (fasader). Før eventuelle bygningsmessige endringer inkl. tilbygg utføres skal det innhentes samtykke fra Fylkeskonservatoren i Vestfold.


3 av 3

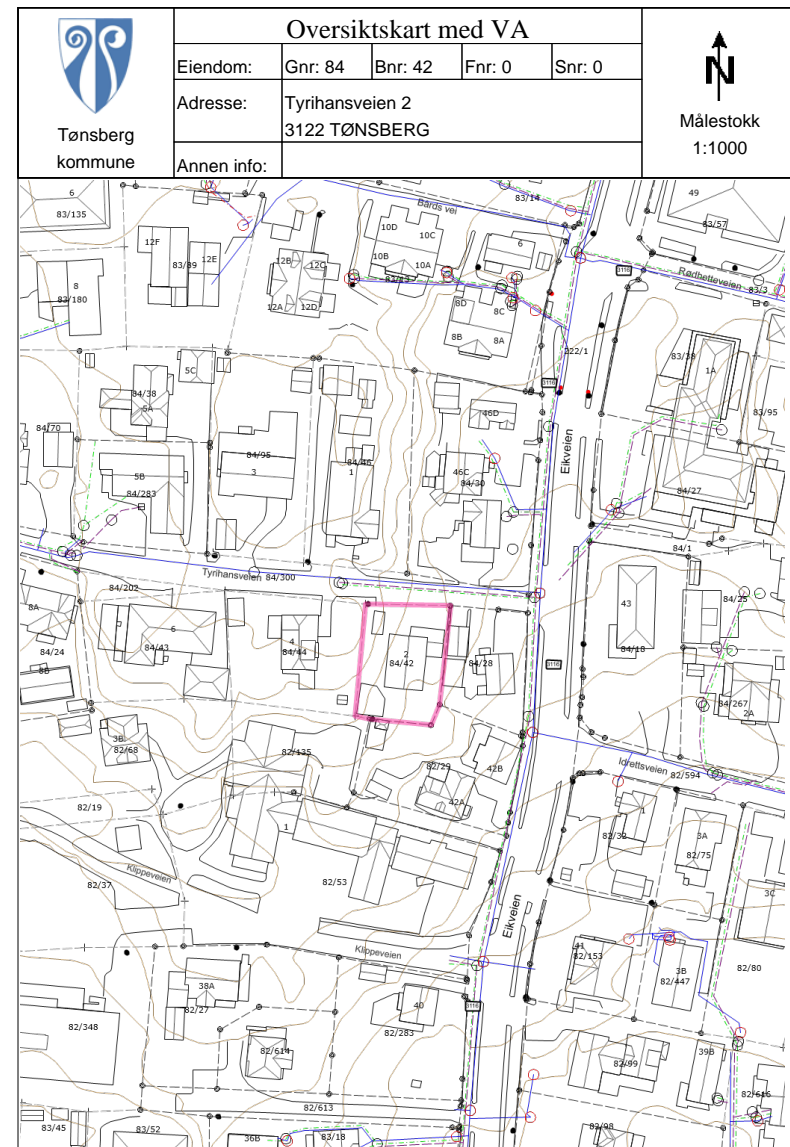
##### § 5

Felles adkomstvei:

Klippeveien reguleres til felles adkomstvei for eiendommer med tilknytning til Granly skole samt eiendommene gbnr. 82/287, 82/73 + 118, 82/54 + 123 med adkomst fra Fv 465 (Eikveien).

Vedtatt av Tønsberg bystyre  
i møte 18.06.97, saksnr. 60/97

  
Per Ole Bing-Jacobsen  
konst. kommunaldirektør



20.04.2026 12:05:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Avløp felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp innstill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkkant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboaks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Høydekurve				

20.04.2026 12:05:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



### OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

#### Generelt

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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.

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopaiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 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).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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 løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, 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 monteret i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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 leveres 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.



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### 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.

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsnorge for forbrukerinformasjon

### 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 boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på 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 inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

Noen bygningssdelene 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.**

### 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.

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
No: siktakt.no  
NEF.no  
Forbrukerradet.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 rettsreglene tilknyttet budgivning. 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:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 28260147

**Adresse:** Tyrihansveien 2, 3122 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 84, BNR 42 i Tønsberg kommune

**Gis herved bud stort kr.** skriver

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 05.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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