

Husvikveien 183 A

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Husvikveien 183 A

32

Beliggenhet

41

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter

## Husvikveien 183 A

Prisantydning	16 000 000
Omkostninger	420 990
Totalpris	16 420 990
Bruksareal	254,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	214,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	40,0 m <sup>2</sup>
TBA	52,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Tomteareal	832 m <sup>2</sup>
Byggeår	2017

## Kontakt vår megler



**Elisabeth S. Bakke**

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

## Husvikveien 183 A

Ny, arkitekttegnet enebolig med dobbel garasje. Fasademessig en tøff og moderne bolig. Slim og lekker kledning, tilnærmet vedlikeholdsfri. Fine vindussammensetninger samt store og flotte vindusflater, som gjør at her slippes inn mye lys! De store vinduene gjør også at man kan nyte utsikten til Oslofjorden og den frie utsikten over omkringliggende omgivelser. Ekstra god takhøyde i 2. etasje (ca. 2.70). Interiørmessig gjennomgående rålekkert! Til tross for stilrent og moderne så oser boligen av en lun og god atmosfære. Mange lekre og snertene detaljer - for den innovative og den som prissetter interiør - dette vil tiltale deg!

Velutstyrt og praktisk kjøkken type HTH. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, ekstra bred steketopp, Miele Master 75 kjøleskap og fryseskap 60, komfyr, alt type Miele. I tillegg integrert vinskap. Stilren kjøkkeninnredning med slette fronter, kompositt benkeplate. Svært praktisk og funksjonell kjøkkeninnredning med god arbeidsplass - ideelt for baking og kokkelering. Hyggelig spise plass i forbindelse med kjøkkenet - kjøkken og stue er i åpen løsning og fungerer som et hyggelig allrom.

Masterbedroom har store og fine vinduer, her våkner du opp og ser ut på sjøen og soloppgangen. Direkte adkomst til eget dusjbad.

Alle bad er flislagt på gulv og vegger og fremstår som delikate og lekre. Tidsriktig baderomsinnredning type Scala og Hans Grohe blandebatterier i servant og i dusj.

Slette veggflater og listfritt mot himlingen. Nydelige gulv type enstavs parkett. Hallen er belagt med store og stilrene fliser. Gjennomgående lyst, lekkert og delikat! Stilrent og moderne - dette vil appellere til den kresne!

Her har du en topp moderne bolig med hybel og beste beliggenhet med tanke på solforhold og rask gange ned til badeplass på Rødstein. Flytt rett inn og nyt det moderne og sjønære livet på Husvik!



























## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert, sjønært og barnevennlig boligområde på Husvik. Fin utsikt og gode solforhold fra tidlig morgen til solen går ned - fantastiske soloppganger og flott lys! Kun ca. 5 km fra Tønsberg sentrum. Umiddelbar nærhet til Husvik barneskole, offentlig kommunikasjon, samt sjø, strand og småbåthavn på Klopp. Husvik er blant annet mest kjent for sin nærhet til skjærgården, et ekte eldorado for kajakkpadlere. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Kyststien er populær og kan føre deg til bla Jarlsø som har dagligvare, velværesenter, sandstrand, samt populær kafe/restaurant. Umiddelbar nærhet til kyststi, med Rødstein rett ved. Her kan en tusle ned i badetøy på sommeren for et bad. Rødstein er en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Ellers byr Flint på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. Det er også kort vei til lekeplass, klatrevegg, golfbaner, skiløyper og treningssenter. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Fergen Ole III tar deg over til Husøy med og uten sykkel. Det er ikke uten grunn at det heter "Sykkelbyen Tønsberg". Her får du bruk for både terreng- og landeveissykkelen din direkte utenfor døra! Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. På vinteren, når forholdene tilsier det, er det kun 20 minutter med bil til Re og Storås, hvor mange kilometer med flotte oppkjørte langrennsløyper tilbys publikum. Velkommen!

## Husvikveien 183A

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



### Offentlig transport

🚏 Jarlsøveien Linje 111	8 min ⌛ 0.7 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	13 min ⌛ 5.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⌛

### Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	9 min ⌛ 0.8 km
Presteroød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	6 min ⌛ 4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	8 min ⌛ 4.5 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	17 min ⌛ 7.9 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min ⌛ 6.2 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min ⌛ 6.9 km

«Et hyggelig og pent nabolag

:-)»

Sitat fra en lokalkjent



## Husvikveien 183A

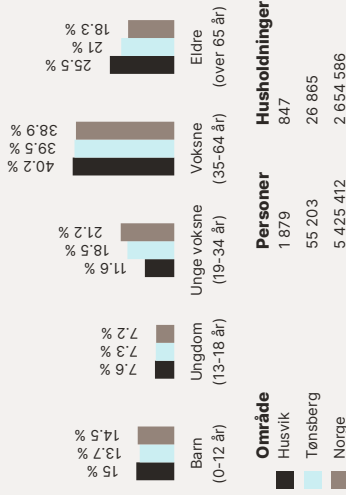
Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Opplevd trygghet  
Veldig trygt 95/100
- Kvalitet på skolene  
Veldig bra 90/100
- Naboskapet  
Godt vennskap 74/100



### Aldersfordeling



### Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	20 min ⌛ 1.8 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min ⌛ 2.1 km
Råelåsen barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min ⌛ 2.2 km

### Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	11 min ⌛ 1 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	5 min ⌛ 2.6 km

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

### Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 96/100



Gateparkering  
Lett 94/100

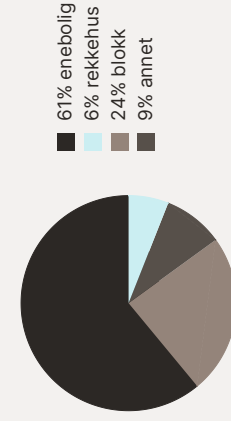


Vedlikehold hager  
Godt velholdt 93/100

### Sport

🏆 Bergsletta Balløkke Ballspill	4 min ⌛ 0.2 km
🏆 Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	7 min ⌛ 0.6 km
🏃 Fitnesspoint Jarlsø	11 min ⌛
🏃 PDL Center Tønsberg	4 min ⌛

### Boligmasse



«Stille og rolig. Nærhet til sjøen.

Hyggelig nabolag som har "ait" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

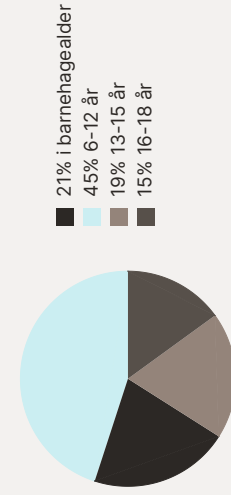
Sitat fra en lokalkjent



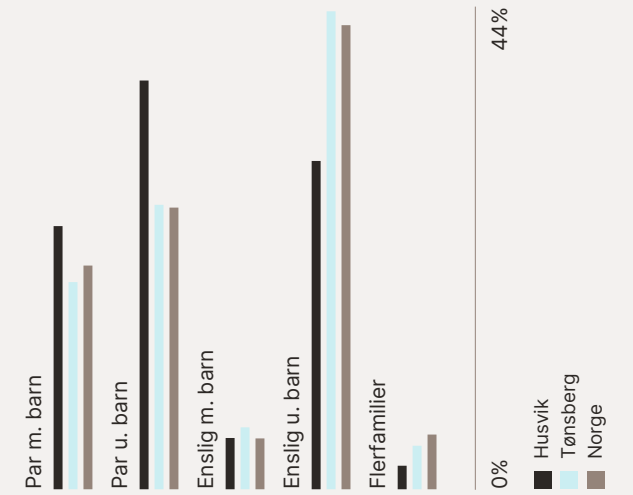
### Varer/Tjenester

- 📦 Tolvstrød Senter 5 min ⌛
- 📦 Boots apotek Tolvstrød 5 min ⌛

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



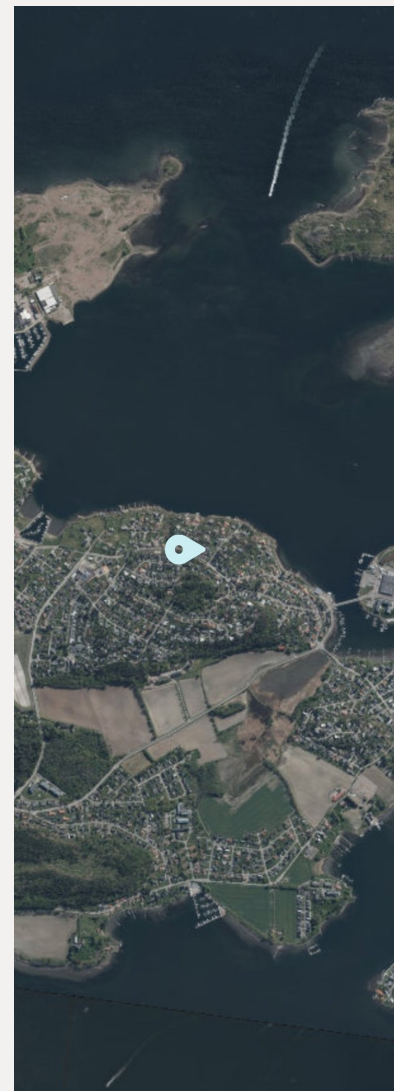
### Familiesammensetning



### Sivilstand

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

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



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





## Innhold

1. etasje med stue, 3 soverom, bad, vaskerom, kontor og teknisk rom. Hybel med stue/kjøkken, bad og soverom (ikke omsøkt og godkjent).
2. etasje med Stue/kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

Parkering i garasje.

BRA 254,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 214,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 40,0 m<sup>2</sup>

TBA 52,0 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: 254,0 m²

- BRA-i: 214,0 m²
- BRA-e: 40,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 94 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue, 3 soverom, bad, kontor, vaskerom og teknisk rom.

1. etasje (leilighet):

BRA-i: 31 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue/kjøkken, soverom og bad.

2. etasje:

BRA-i: 89 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue/kjøkken, soverom, bad og toalettrom.

TBA: 52 m².

Garasje:

BRA-e: 40 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 28.04.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

#### Adkomst

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

#### Parkering

Parkering i garasje samt i gårds plass.

#### Byggemåte

Eiendommen omfatter en enebolig fra 2017 som går over to etasjer, samt en frittstående garasje. Bolig og garasje holder høy standard på materialer og innredninger. Det må imidlertid påregnes bruksslitasje på overflater og innredninger sett i forhold til alder. Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og flatt tak. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

Innvendig

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

Våtrom

Bad 2. etasje: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad 1. etasje: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne, badekar og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Vaskerom: Rommet har en innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad - leilighet/hybel: Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken

1. etasje: Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys (kombi), stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. etasje: Innredning med slette fronter og benkeplate av kompositt. Det er fliser på vegg over benken. Integrert stekeovn, kjøleskap, fryseskaf, vinkjøler, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom inneholder servantmøbel og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og en vegg. Øvrige overflater med malte plater.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i teknisk rom. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med fordelerskap. Stoppekran er lokalisert i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Boligen har balansert ventilasjon. Boligen har en luft/luft varmpumpe i 1. etasje.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

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

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningkonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da rommets våtsone kun er gulv som består av betongplate mot grunn.

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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

- I mai 2020 oppstod det vannlekkasje i forbindelse med sluk som ikke var tett på baderom i 2.etg. Forholdet ble oppdaget raskt og meldt til forsikringsselskap, og videre utbedret av utbygger (SBA / Rørleggermester Jens Petter Zetlitz AS) innenfor garanti. Deler av gipstak i rommet under ble skiftet. Øvrige sluk i boligen ble samtidig kontrollert av fagperson uten at det ble avdekket avvik. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjon, og det er ikke kjente restskader eller problemer i ettertid.

- Vinteren 2025 ble det i forbindelse med snøsmelting/ekstremvær observert mindre vanninntrengning ved pipeløp (noen dråper langs innvendig stålpipeline). Forholdet ble kontrollert av byggmester/takstmann via forsikring, og det ble ikke påvist fukt eller skade i tak eller konstruksjon. Årsak var en mindre utetthet ved gjennomføring/beslag rundt pipe utvendig. Forholdet har ikke gjentatt seg siden. Feilen er utbedret av Tønsberg Blikk og Montasje 7. mai 2026.

- I 2025 ble det installert en egen kurs i sikringsskap til varmpumpe. Det ble også montert servicebryter utvendig ved varmpumpe. Utført av faglært ved PET Installasjon AS.

Selger opplyser videre om følgende:

- Bulk i metall på innsiden av dør til oppvaskmaskin.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 07.05.2026.

#### Tomt

Denne tomten er eiet - 832,00 kvm.

Solrik tomt høyt beliggende med flott sjøutsikt og de beste solforhold. Her har du sol fra tidlig morgen til sen kveld. Tomten er pent opparbeidet med plen og stenlagt gårds plass samt noe naturtomt.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest enebolig og garasje, datert 26.04.2018. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leilighet/hybel fremstår som en selvstendig boenhet, men boligen er ikke godkjent med dette iht. tegninger. Soverom i leilighet/hybel er byggemeldt som bod, og omgjøring er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til søkningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke rommet som soverom.

#### Adgang til utleie

Hybel leies i dag ut til én person for kr. 10 500,- pluss strømutgifter pr. mnd. Nåværende leietager ønsker å fortsette leieforholdet. Inngått kontrakt har 3 måneders gjensidig oppsigelsestid. Hybelen leies ut delvis møblert med vaskemaskin, sofa ot stuebord. Dette kan overtas etter nærmere avtale.

#### Oppvarming / energiforbruk

Det er varmekabler i hele 1.etg, samt i bad og toalett i 2.etg. Det er også varmekabler i betonggulv på inngangsparti og i garasjen. Boligen er oppvarmet med varmpumpe i 1. etasje og peisovn i stue. Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 32 000 kwh. (inkl. hybel). Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 29.08.2024. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 16 000 000,-

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

400 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

**16 420 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld**

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

**Kommunale avgifter**

Kr. 21 512,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

**Løpende kostnader**

Spesifikasjon over løpende kostnader:

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

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

**Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 2 401 899,00.

Sekundær formuesverdi kr. 9 607 594,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

**Forsikring**

Eiendommen er forsikret i KLP Skadeforsikring AS

**Regulering**

Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Del av Husvik ved Hermelinveien", vedtatt 29.03.1995 med planID 53010. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**Offentlige planer**

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

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Rettigheter og heftelser**

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 19.02.1925, dagboknr. 900060, gjelder: Bestemmelse om å ikke selge byggetomter langs veien mellom Husvik Søndre og Nordre. Erklæring/avtale, tinglyst 19.02.1925, dagboknr. 900065, gjelder: Bestemmelse om å ikke selge byggetomter langs veien mellom Husvik Søndre og Nordre.

Ovennevnte servitutter er ikke innhentet av megler.

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 27.05.1938, dagboknr. 1268, gjelder: Overført fra GBNR. 158/137. Tillatelse til å legge en kloakkledning på eiendommen.

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 27.05.1938, dagboknr. 1269, gjelder: Overført fra GBNR. 158/137. Tillatelse til å anbringe privat avkjørsel fra offentlig vei.

Bestemmelse om veg, tinglyst 02.11.2015, dagboknr. 1016445, gjelder: Eiendommene GBNR. 158/495 og 494 har veirett over eiendommen GBNR. 158/137. Veiretten gjelder for innkjørsel/utkjørsel til eiendommene. Del av felles inn-/utkjørsel skal vedlikeholdes med kostnadsfordeling andel 1/3.

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

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieiendommen.

Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

**Løsøre og tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen: Alle integrerte hvitevarer medfølger og er av merket Miele. Integret kjøleskap med ekstra bredde 75cm, fryseskap, koketopp, oppvaskmaskin, vinskap. 3 stk. Louis Poulsen (Dråpen) pendel-lamper over kjøkkenbenk medfølger.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:
: To stk. takmonterte designlamper (Aeros) over spisebord, samt pendel og vegglamper på hovedsoverom medfølger ikke i handelen

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

**Om salgsoppgaven**

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

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

**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 budgivingen.

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

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### Behandling av personopplysninger

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

#### Eier

Eier er Kristoffer Yddal Bjerke og Ingjerd Yddal Bjerke.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Husvikveien 183 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 158, bnr. 495 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260153.

#### Megler og meglers vederlag

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

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

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

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

#### Dato

08.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Husvikveien 183 A, 3124 TØNSBERG

07 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Husvikveien 183 A	Husvikveien 183 A	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2019.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
Eier har bodd i boligen fra overtakelse og til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

### Informasjon om selger

Selger

Bjerke, Kristoffer Yddal

Selger

Bjerke, Ingjerd Yddal

### Forbehold

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

Side 1

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke 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

I mai 2020 oppstod det vannlekkasje i forbindelse med sluk som ikke var tett på badetrom i 2 etg. Forholdet ble oppdaget raskt og meldt til forsikringselskap, og videre utbedret av utbygger (SBA / Røfleggemester Jens Peter Zetfetz AS) innenfor garanti. Deler av pipetak i sonnet under ble skiftet. Øvrige sluk i boligen ble samtidig kontrollert av fagperson uten at det ble avdekket avvik. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjon, og det er ikke kjente restskader eller problemer i ettertid.

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

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Se punktet over ang. lekkasje i forbindelse med sluk.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

SBA / Røflegger Jens Peter Zetfetz AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vinteren 2025 ble det i forbindelse med snømeltning/ekstremvær observert mindre vanninntrengning ved pipeløp (noen dråper langs innvendig sølpipe). Forholdet ble kontrollert av byggesett/takmann via forsikring, og det ble ikke påvist fukt eller skade i tak eller konstruksjon. Avsak var en mindre støtthet ved gjensmontering/beslag rundt pipe utvendig. Forholdet har ikke gjentatt seg siden. Feilen er utbedret av Tønsberg Blått og Montasje 7. mai 2026.

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

Side 2

4.1.2 Årstall  
2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Reparasjon av utetthet ved gjennomføring i bikk på pipe. Se beskrivelse av forhold i forrige punkt.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Tansberg Bikk og Montasje

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Kjeller

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

### Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall  
2025
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
I 2025 ble det installert en egen kuss i sikringskap til varmpumpe. Det ble også montert servicebryter utvendig ved varmpumpe.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
PET installasjon AS
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

Side 3

### 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

### Ventilasjon og oppvarming

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

### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på lister eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

Side 4

- 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 brukslåtelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 26 Er utleidedelen godkjent til beboelse av kommunen?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foredligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 74802078

Side 5

Side 6

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Ingjerd Yddal Bjerke	2026-05-07	KRISTOFFER YDDAL BJERKE	2026-05-07
Identification		Identification	
 Ingjerd Yddal Bjerke		 KRISTOFFER YDDAL BJERKE	

## Egenerklæringskjema

### Signed by:

Ingjerd Yddal Bjerke	07/05-2026	BankID OIDC
KRISTOFFER YDDAL BJERKE	07/05-2026	High
	12:10:36	BankID OIDC
		High

Signicat

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

# Tilstandsrapport



Enebolig  
Husvikveien 183 A, 3124 TØNSBERG  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 158, bnr. 495

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m<sup>2</sup> BRA-i: 214 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026 Rapportdato: 07.05.2026 Oppdragsnr.: 20315-2140 Eiendomsverdi ref nr: KA6164

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



VEDVIK TAKSERING

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

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

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

  
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



VEDVIK TAKSERING

Oppdragsnr.: 20315-2140

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 2 av 23

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Hva er en tilstandsrapport?

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

### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2140

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 3 av 23

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

#### TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

#### TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

#### TG 2

**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**  
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

#### TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**  
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

#### TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**  
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Oppdragsnr.: 20315-2140

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 4 av 23

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 2018 som går over to etasjer, samt en frittstående garasje.

Bolig og garasje holder god standard på materialer og innredninger. Det må imidlertid påregnes bruksslitasje på overflater og innredninger sett i forhold til alder. Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

### Enebolig - Byggeår: 2018

#### UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og flatt tak. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

#### INNVEDIG

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

#### VÅTROM

##### BAD - 2. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

##### BAD - 1. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne, badekar og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

#### VASKEROM

Rommet har en innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

##### BAD - Leilighet/hybel

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

#### KJØKKEN

LEILIGHET/HYBEL: Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integret kjøleskap/frys (kombi), stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE: Innredning med slette fronter og benkeplate av komposit. Det er fliser på vegg over benken. Integret stekeovn, kjøleskap, fryseskap, vinkjøler, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Toalettrom inneholder servantmøbel og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og en vegg. Øvrige overflater med malte plater.

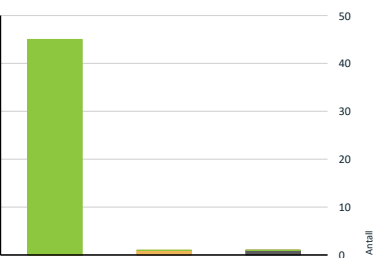
Oppdragsnr.: 20315-2140

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 5 av 23

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

⚠️ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilleggende konstruksjoner våtrom
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20315-2140

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 6 av 23



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

Byggeår  
2018

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset PVC-duk eller tilsvarende.

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.

#### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag av stål.

#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Ved stikk kontroll registreres det lufting mellom kledning og vindspærre.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Bygningen har flatt tak med trekonstruksjon. Utført som "kompakttak". Denne konstruksjonstype har ikke loft, og kan dermed kun vurderes fra underliggende rom, samt utenfra. Ingen synlige avvik registrert.

#### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Dører

#### Beskrivelse

Inngangsdør og terrassedører i tre med 2-lags glass.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Boligen har utgang til to "takterrasser" fra 2. etasje som ligger over oppvarmet rom i 1. etasje. Disse har terrassegulv i tre og rekkverk i galvanisert stål og



## Tilstandsrapport

glass. Tekket med PVC-duk under terrasegulv og utvendige nedløp. Det er også en balkong i stålkonstruksjon med tregulv mot nord. Terrasse mot øst er 20 m<sup>2</sup>, og mot gårds plass er 30m<sup>2</sup>. Luftebalkong er målt til 1,5m<sup>2</sup>.

### INNVEDIG

#### Overflater

#### Beskrivelse

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

Det er ikke observert avvik utover normal brukssitasje. Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå sprekker/riss på malte flater. Dette vurderes å være normalt da det på nyere bygg alltid vil være risiko noe bevegelse/krymp etter uttørking av materialer.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betongdekke.

#### Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har en stålpipe og lukket peisovn i stuen.

#### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapp med midtvange i stål og trinn i helte eik. Det bemerkes at trappen mangler rekkverk og åpninger mellom trinn er større enn minimumskravet.

#### Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

#### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise og totalt fall på 35mm fra dør til sluk.



## Tilstandsrapport

#### 2. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



#### 2. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

#### 2. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

#### 2. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



#### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling



## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

#### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise og totalt 35mm fall fra dør til sluk.

#### 1. ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



#### 1. ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

#### 1. ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

#### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

##### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har en innredning med vask og opplegg for vaskemaskin.



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TO 1A Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da rommets våtsone kun er gulv som består av betongplate mot grunn.

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise og totalt 30mm fall fra dør til sluk.

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD



## Tilstandsrapport

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av kompositt. Det er fliser på vegg over benken. Integrrert stekeovn, kjøleskap, fryseskap, vinkjøler, platetopp og oppvaskmaskin.

Det skal nevnes at skapdør på kjøleskap har fått en ripe, som er flekkmalt over. Dette vurderes som normal brukslitasje, og gis ikke dårligere TG.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrrert kjøleskap/frys (kombi), stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

### 1. ETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom inneholder servantmøbel og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og en vegg, øvrige overflater med malte plater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelerskap. Stoppekran er lokalisert i teknisk rom.

#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det er montert ett aggregat i himling på toalettrom som styrer ventilering av 2. etasje. Det er ett aggregat i teknisk rom som styrer 1. etasje. I hybel/leilighet er det et eget aggregat kombinert med kjøkkenventilator.

#### TO 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Boligen har en luft/luft varmepumpe i 1. etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

#### Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 teknisk rom.

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018**

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

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

- Ekstisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

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

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

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

- Generelt om anlegget

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

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

- Inntak og sikringskap

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

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

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

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

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

- 

### 0 to 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av isolerte ringmurselementer. Utført som "plate på mark".

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 


- 

- 

- 

## Bygninger på eiendommen

**Garasje**



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**

**Standard**  
Garasjen holder god standard med fliser på gulv/vegger og varmekabler i gulv.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

- 

- 

- 

- 

- 

- 

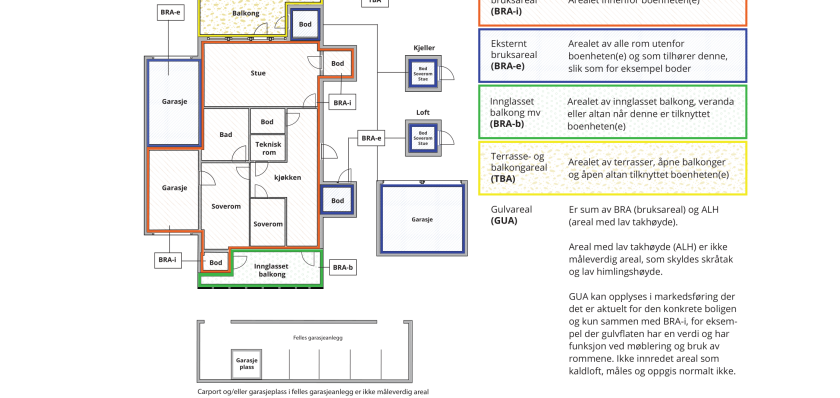
## Arealer, byggetegninger og brannceller

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

### Hva er måleverdig areal?

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

**Hva er bruksareal?**  
**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**  
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

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.

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

-

Husvikveien 183 A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 158 - Bnr 495  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandlilveien 98  
3160 STOKKE



## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	89			89	52
1. etasje	94			94	
1. etasje (leilighet)	31			31	
<b>SUM</b>	<b>214</b>				<b>52</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>214</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, bad, soverom		
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, stue, kontor, teknisk rom		
1. etasje (leilighet)	Stue/kjøkken, bad, soverom		

## Kommentar

Gulvnisje mot vinduer/dører i 2. etasje er medtatt i arealene.

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Aralet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

En yttervegg i 1. etasje er kurvet/buet, som gjør det vanskelig med nøyaktig oppmåling.

## Lovlighet

## Byggetegninger

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

*Kommentar:*

- Leilighet/hybel fremstår som en selvstendig boenhet, men boligen er ikke godkjent med dette iht. tegninger.
- Soverom i leilighet/hybel er byggemeldt som bod.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>40</b>			
<b>SUM BRA</b>		<b>40</b>			

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstert bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Oppdragsnr.: 20315-2140	Befaringsdato: 28.04.2026	Side: 19 av 23
-------------------------	---------------------------	----------------

Husvikveien 183 A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 158 - Bnr 495  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandlilveien 98  
3160 STOKKE



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	158	495		0	832 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>	Husvikveien 183 A						
<b>Hjemmelshaver</b>	Bjerke Ingjerd Yddal, Bjerke Kristoffer Yddal						

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått	7	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	
3	07.05.2026	
4	08.05.2026	
5	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2140	Befaringsdato: 28.04.2026	Side: 20 av 23
-------------------------	---------------------------	----------------

Husvikveien 183 A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 158 - Bnr 495  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandlilveien 98  
3160 STOKKE



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av Forskrift til 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 inhenhtes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagade avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteteyr.

## PRESISERINGER

- 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, røppling, 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 dammsperren 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 unntakvis 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.

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

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

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

## 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2140	Befaringsdato: 28.04.2026	Side: 21 av 23
-------------------------	---------------------------	----------------

Husvikveien 183 A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 158 - Bnr 495  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandlilveien 98  
3160 STOKKE



# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet 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-beregning av bygninger fra 2023.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og 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 (GLA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til målevedighet.

Oppdragsnr.: 20315-2140	Befaringsdato: 28.04.2026	Side: 22 av 23
-------------------------	---------------------------	----------------

- Aralet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til målevedighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenelse 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 bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antal kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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 opplysning fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/K46164>

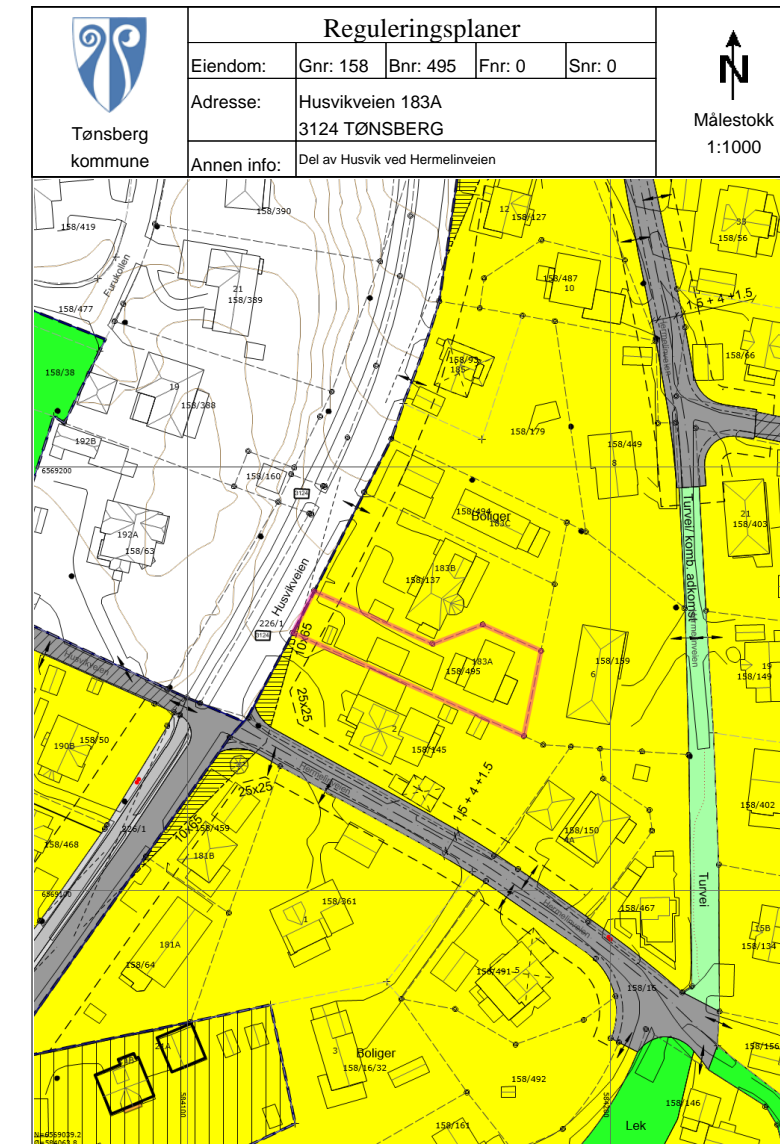
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKER

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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



Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	MatrikelnummermedFnr.	
	Skap	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
	Sti	
	Fylkesveggboks	
	Privatveg gatenavn	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring	
	Byggegrense	
	Frisiktlinje	
	Bevaring av bygninger	
	Kjøreveg	
	Turveg	
	Felles avkjørsel	

**Bestemmelser for Reguleringsplan for Del av Husvik ved Hermelinveien, planid 3803 53010**

**§ 1**

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området regulres til følgende formål:

1. Byggeområde
2. Friområder
3. Fellesområde
4. Trafikkområde

**§ 2**

**Område for boligbebyggelse**

I området kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer. Bygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal, garasje medregnet.

Før videre utbygging innen området kan igangsettes skal det for hver enkelt byggesøknad foreligge situasjonsplan godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- Bygningens plassering, etasjetall, høyder og takform
- Tomtegrenser

Gbnr. 158/148, Hermelinveien 9:

- Bebygget areal (%BYA) ikke overskride 20% BYA. Regelverk for utregningsmetode for BYA på vedtakstidspunktet for endring av plan (4.6.2021) skal legges til grunn ved beregning av BYA for eiendommen.
- maks. byggehøyde kote + 25.
- material- og fargebruk være dempet slik at eksponering av bebyggelsen mot sjøen begrenses
- Ved søknad om rammetillatelse skal det skal det foreligge en utomhusplan som viser vegetasjon som skal bevares i tråd med gjeldende plankart.
- Byggegrense mot sør er byggegrense mot sjø og gjelder alle tiltak jf. pbl. § 1.6.
- Mot øst, nord og vest gjelder avstandsbestemmelser i til enhver tid gjeldende lovverk, på vedtakstidspunktet lov 27.juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

**§ 3**

**Friområde F1 og F2**

Friområde F1 og F2 skal nyttes til park/lek og bading.

I friområdene F1 og F2 kan det oppføres transformatorbokser, telefonbokser og andre mindre bygg med tilknytning til de tekniske anlegg. I forbindelse med barn lek kan det anlegges lekeapparater m.v. samt oppføres mindre bygg. Innenfor områdene F1 og F2 kan det anegges tursti etter den linjeføring som er vist på plankartet. De oppførte bygg må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.

Innenfor område F2 kan det tillates noe utfylling eller anleggelse av et mindre bryggeanlegg som vist på plankartet.

Innenfor områdene F1 og F2 skal eksisterende vegetasjon og terrengdrag bevares i størst mulig grad.

**Friskiktsoner**

I området mellom friskiktlinjen og veiformål (friskiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler og kurver være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei.

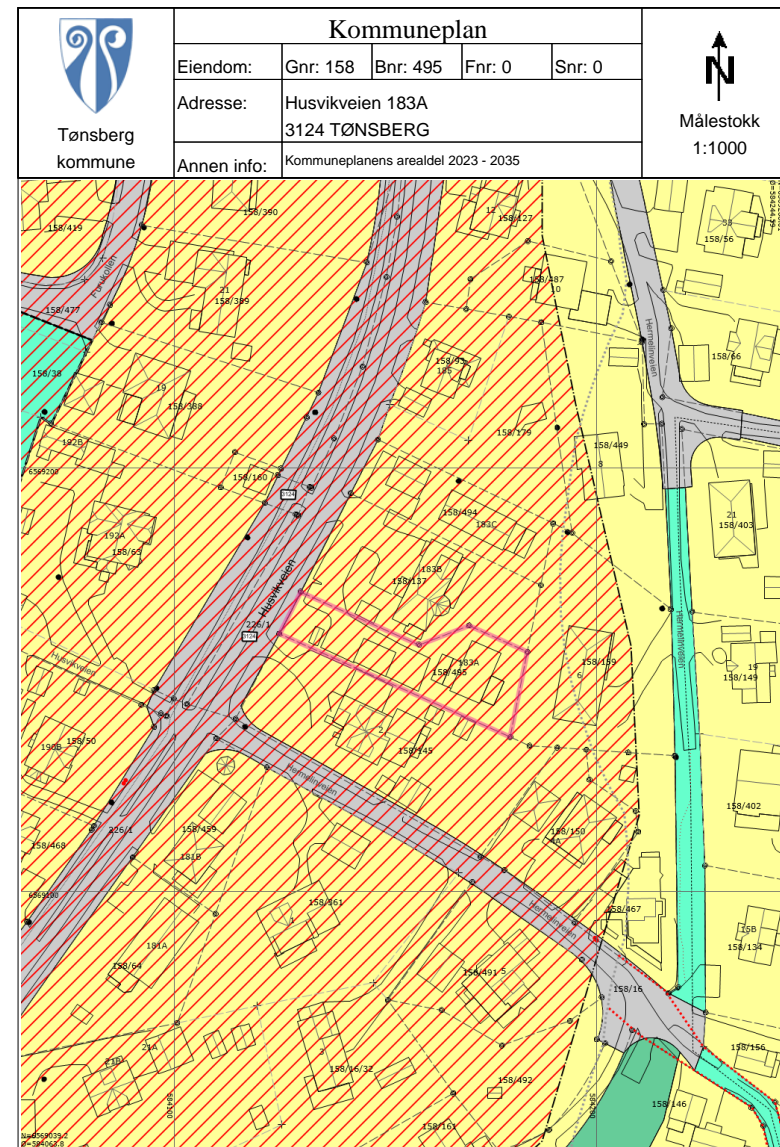
**§ 4**

**Hensynssoner 540**

For eiendommen gbnr. 158/148: Innenfor område avsatt til hensynszone grønnstruktur (H540\_1 – H540\_6), skal eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel som ivaretar hensynet til vegetasjonen.

Stadfestet 29.3.1995

Endring vedtatt UBP i møte 4.6.2021, sak 119/21



21.04.2026 11:53:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

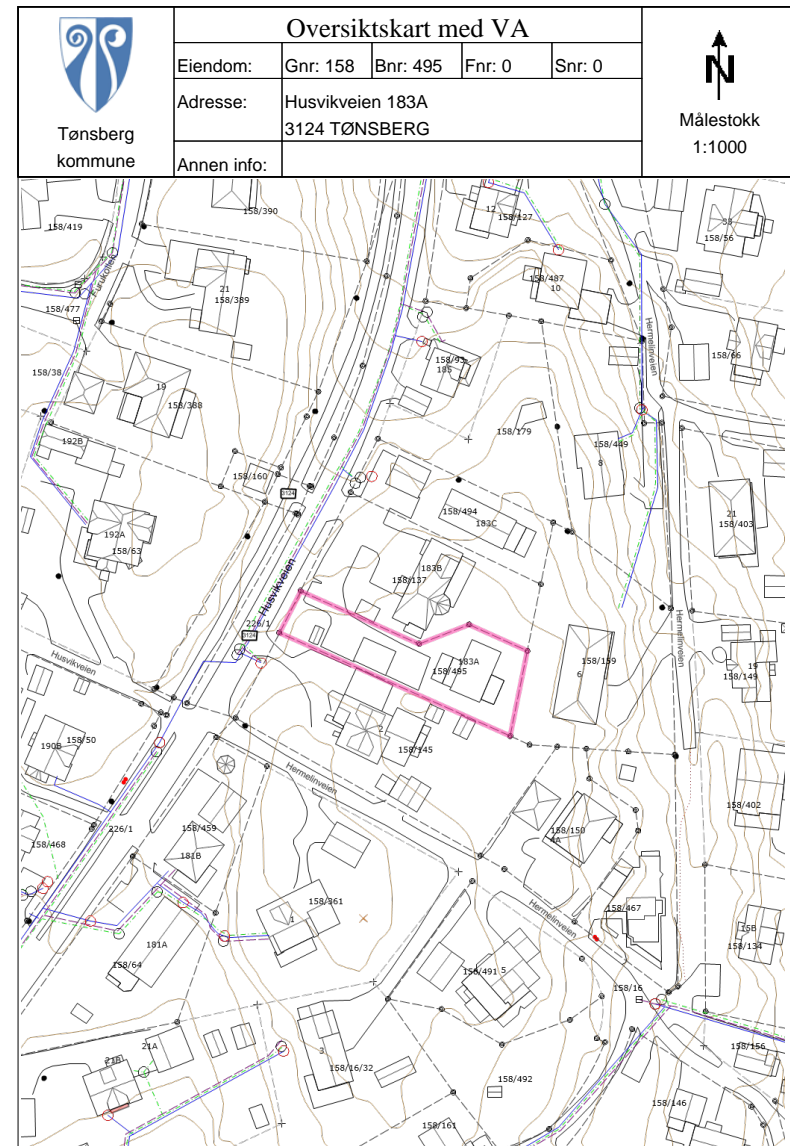
Side 1 av 2

**Tegnforklaring**

	Strandlinje sjø		Byggegrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikelnummer.		MatrikelnummermedFnr.		Gateløys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Uteoppholdsareal - Nåværende		Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Toppunkt		Høydekurve

21.04.2026 11:53:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



21.04.2026 11:50:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedFnr.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegbois		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Fylkesveg gatenavn .
	Høydekurve				Toppunkt

21.04.2026 11:50:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Tønsberg kommune  
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kristin Langbakk Bruholt  
Direkte telefon: 33 34 86 05  
Vår ref.: 18/31757  
Arkiv: GBR - 0158/0494, GBR -  
Deres ref.: 0158/0495, GBR - 0158/0137

Dato: 26.04.2018



0 4 W A R / 228483  
158/495/0/0 2014 1 - Ferdigattest  
braArkiv Tønsberg

Vårdal Arkitekter AS  
Aslyveien 19  
3170 SEM

### Husvikveien 183 A - 0158/0495 - Oppføring av ny enebolig med tilhørende garasje - Ferdigattest

Tiltakshaver: Kjersti Schjeide Husvikveien 183 3124 TØNSBERG  
Andersen A  
Søker: Vårdal Aslyveien 19 3170 SEM  
Arkitekter AS

Gbnr : 0158/495  
DFUB / UBA-sak : 705/15 (igangsettingstillatelse)  
Arkivsaksnummer : 13/12309 og 17/1438  
Bygningsnummer : 300523724 (bolig) og 300560518 (garasje)  
Gjennomføringsplan : 14.3.2017  
Arbeidets art : Nybygg  
Tiltakets formål : Enebolig og garasje

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT TILTAK

Med hilsen

Kristin Langbakk Bruholt  
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:  
Kjersti Schjeide Husvikveien 183 A 3124 TØNSBERG  
Andersen  
Live Kirkeby saksbehandler Bydrift  
Tibor Vari saksbehandler Geodata  
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG  
Brannvesen IKS

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank:  
Besøksadresse: Halldan Vilhelmsens Allé 1c Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr. 950 611 839  
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no

Avkreflav  
vedlegg til  
Tønsberg sørenskriverembete

## Betingelser

for tillatelse til å anbringe private avkjørsler  
fra de offentlige veier i Vestfold.

- Avkjørselen må ikke legges høyere enn veikanten og skal være horisontal 1,5 m. fra veikanten hvor den fører over grøft i skjæring, og 0,5 m. fra veikant (planeringskant) hvor det er fylling. Ligger avkjørselsveien i fall mot den offentlige vei, må den bygges og vedlikeholdes således at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige vei.
- Fører avkjørselen over den offentlig veis grøft, må der under avkjørselen bygges solid stikkrenne av sten, cementrør eller plankebro på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og forøvrig være utført sådan at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
- Avkjørselsveier og de til disse hørende stikkrenner skal, hvadenten de er bygget for veivesenets regning eller bestoket av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som benytter avkjørselen.
- Mulige ulemper for avkjørselen ved veivesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er veivesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er veivesenets uvedkommende.
- Forsåvidt der ved avkjørselsveier eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har veitilsynsmannen rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning.
- Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med avkjørselen som veivesenets måtte finne det nødvendig å påby.
- Eierens erklæring, hvorved nevnte betingelser vedtas, blir å tinglyse på hans bekostning som heftelse på vedkommende eiendom.
- Arbeidet må ikke igangsettes før tinglyst erklæring foreligger.

Ovenstående betingelser for tillatelse til å anbringe avkjørsel fra  
bygdeveien (Aldershvileveien)

til min eiendom Fjellhøi gr.nr. 158 br.nr. 137  
vedtas og blir for min/vår regning å tinglyse med anmerking i panteregistret.

P.T. Tønsberg den 6. mai 1988.  
Narvergd,

*Trine Christoffersen*

Avskrift av dagbok nr. 12838  
Vedlegg til  
Tønsberg sørenskriverembete

## Erklæring.

Underskrevne eier av Fjellhøi gr.nr. 158 br.nr. 137  
i Sam tinglag har fått tillatelse til å legge en skloak  
gjennom \_\_\_\_\_ på følgende betingelser:

- Arbeidet må utføres etter veivesenets anvisning og således at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselsskilt.
- Når arbeidet er utført, settes veien i forsvarlig stand etter veivesenets anvisning.
- Mulige ulemper for anlegget ved veivesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er veivesenets uvedkommende.
- Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres veiområdet eller tredjemann.
- Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med anlegget – eventuelt fjerne det – som veivesenets senere måtte finne nødvendig. Hvis forandringen ikke er utført innen fastsatt frist, skal veivesenets være berettiget til uten videre å la arbeidet utføres for min/vår eventuelt fremtidige eieres regning.
- Arbeidet må ikke igangsettes før tinglyst erklæring foreligger hvis dette forlanges av veivesenets.
- Ovennevnte betingelser vedtas. De blir å tinglyse på min/vår bekostning med anmerkning i panteregistret for ovennevnte eiendom.


Narverød den 29-4-38  
Jim Christoffersen

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2015/1016445/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:06 Side 1 av 4

### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Rettkopi bekreftes: h

Innsenders navn: <u>Bjørn Trygve Akerholt</u>		Eiendomsmegler: <u>Krogsveen AS</u>	
Adresse: <u>Fayes gate 4</u>		Eiendomsnr.: <u>158/137</u>	
Postnummer: <u>3124</u>		Tinglyst: <u>2015-10-15</u>	
Fødselsnr./Org.nr.: <u>30055</u>		Ref.nr.: <u>0930 007613</u>	



Doknr: 1016445 Tinglyst: 02.11.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

L21-022/15

1. Hjemmelshaver (avgiver)				
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			
<u>Bjørn Trygve Akerholt</u>	<u>30055</u>			

2. Eiendom (avgivers) <sup>2</sup>				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.   Snr.
<u>0704</u>	<u>Tønsberg</u>	<u>158</u>	<u>137</u>	

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B				
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.   Snr.
<u>0704</u>	<u>Tønsberg</u>	<u>158</u>	<u>495</u>	
<u>A</u>	<u>0704</u>	<u>Tønsberg</u>	<u>158</u>	<u>494</u>

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
<u>B</u>	

Dato	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>
<u>20.10.15</u>	<u>Bjørn T. Akerholt</u>

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2015/1016445/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:06 Side 2 av 4

#### 4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

Eiendommene med Gnr. 158, Bnr. 495 og Gnr. 158, Bnr. 494 har veirett over eiendommen Gnr. 158, Bnr. 137 i Tønsberg Kommune. Veiretten gjelder for innkjørsel/utkjørsel til eiendommene.

Eiendommene må ikke hindres innkjørsels-/utkjørselsmulighet uten særskilt samtykke.

Vedlegg 1:  
Skisse/Kart med markert/skravert område for del av felles innkjørsel/utkjørsel som skal vedlikeholdes og opparbeides med kostnadsfordeling andel: 1/3  
Velikhold/Opparbeidelse må samtykkes av alle berørte parter før igangsettelse.

Vedlegg 2:  
Statens vegvesen har gitt tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.  
Vilkår for tillatelsen er vedlegg til denne erklæring.

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)  Ja  Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato: Tønsberg 20.10.15 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>5</sup>: Bjørn T. Akerholt

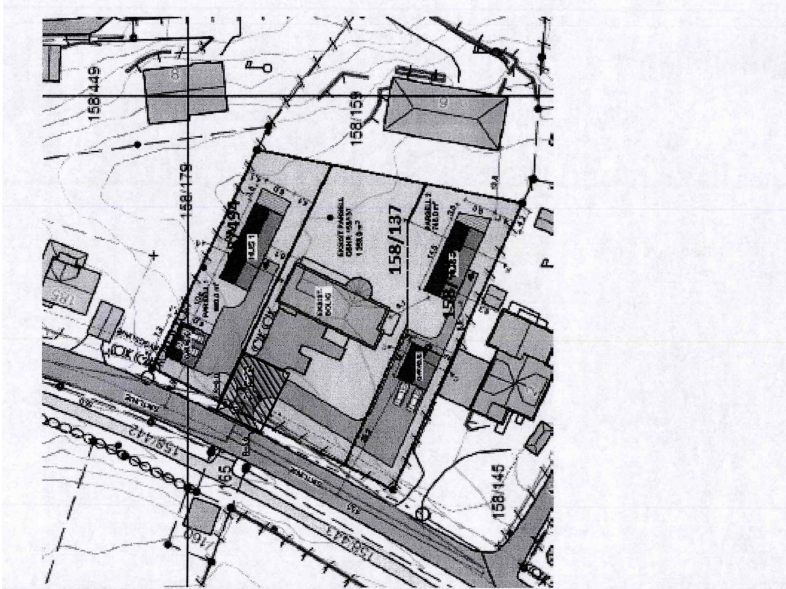
Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnboksjermetil den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

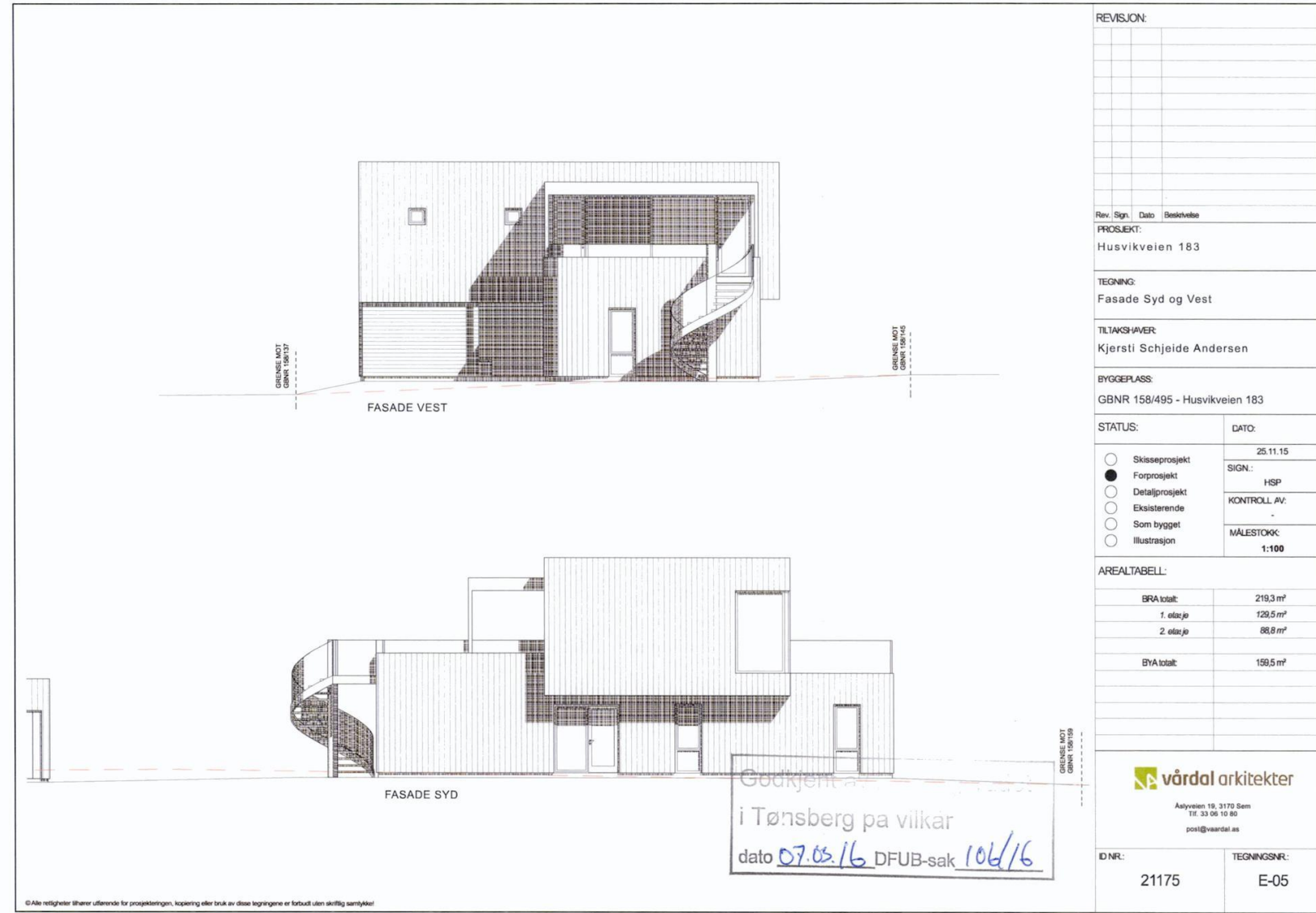
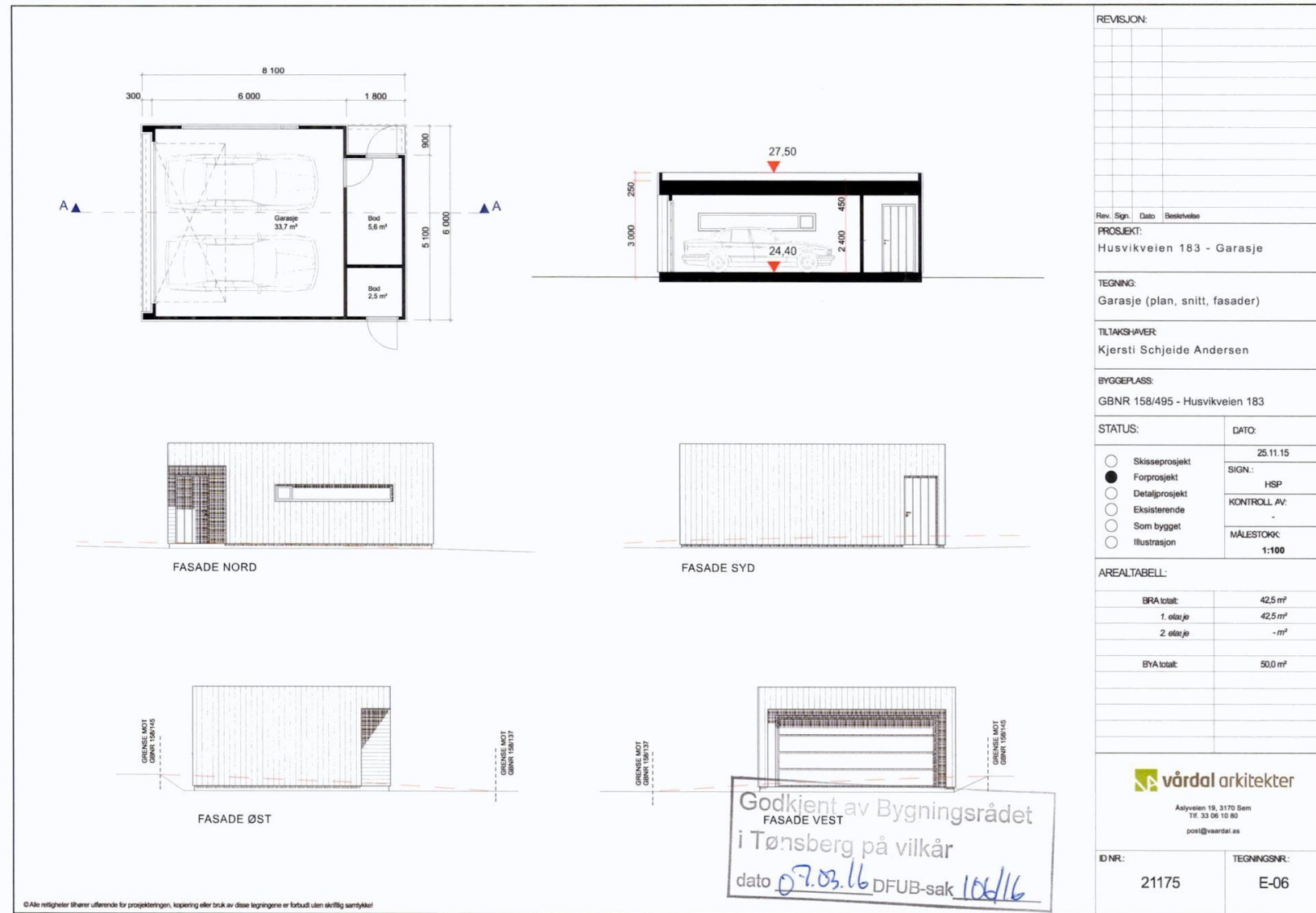
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2015/1016445/200  
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 14:06 Side 3 av 4

Vedlegg 1:  
Skisse/Kart.  
Tønsberg 20.10.15  
Hjemmelshavers underskrift: Bjørn Trygve Akerholt













## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKS-VIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

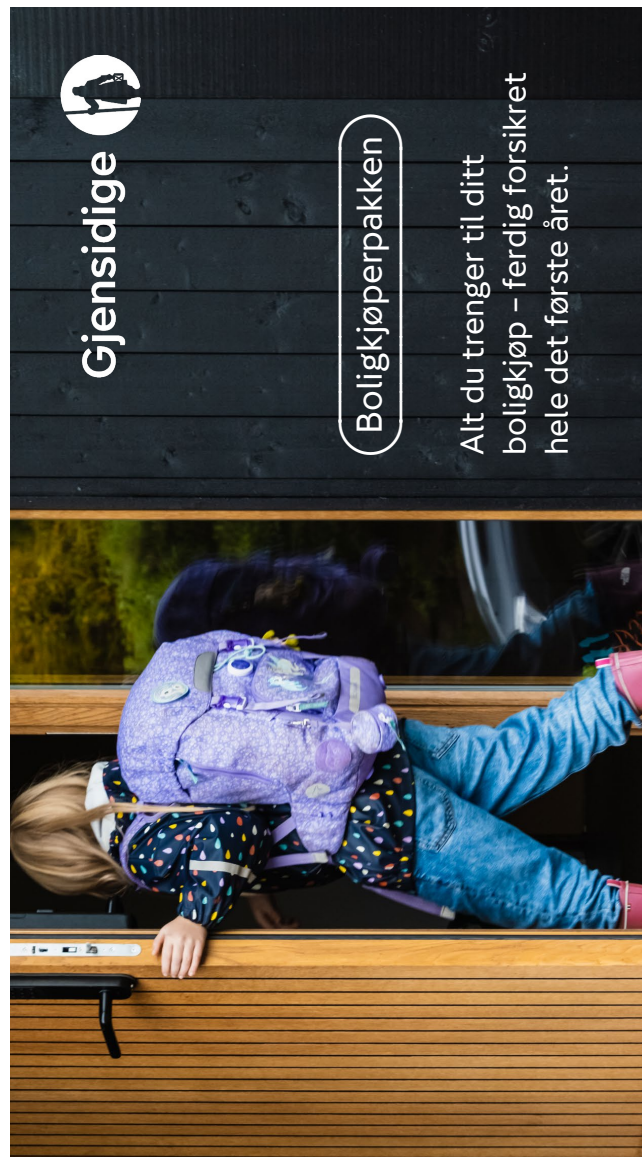
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

#### Hva må du passe på som kjøper?

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

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

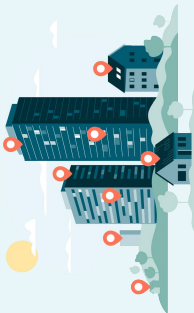
#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

#### 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.



FORBRUKERRÅDET



# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260153

Bud mottatt: / - kl:

**Adresse:** Husvikveien 183 A, 3124 TØNSBERG

**Betegnelse:** GNR 158, BNR 495 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

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

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

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

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

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

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

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

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

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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