

# Kastanjeveien 19

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Kastanjeveien 19

28

Beliggenhet

38

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter

## Kastanjeveien 19

Prisantydning	5 200 000
Omkostninger	150 990
Totalpris	5 350 990
Bruksareal	191,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	164,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	27,0 m <sup>2</sup>
TBA	24,0 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Selveier
Tomteareal	301 m <sup>2</sup>
Byggeår	1974

## Kontakt vår megler



**Elisabeth S. Bakke**

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

## Kastanjeveien 19

Innholdsrik familiebolig beliggende i rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Super beliggenhet med tanke på barn og skolevei/barnehage. Boligen går over 3 plan med en spennende og arealeffektiv planløsning. Eiendommen er oppgradert i senere tid med bla nytt tak, drenert og nytt kjøkken.

Stuen er lys og luftig med store vindusflater og utgang til solrik terrasse og hagedel. Man kommer inn i en praktisk vindfang og videre til en hall med skyvedørgarderobe, Nyere kjøkken med benkeplate i lekker sten. Det er velutstyrt og har bra med både skap- og benkplass samt integrerte hvitevarer. I boligens andre etasje finner man 3 soverom hvorav et med utgang til luftebalkong, et bad, nyere toalettrom samt bod for lagring. I Underetasjen er det innredet kjellerstue, perfekt for lek og moro samt flere praktisk boder, et toalett samt et vaskerom.

Dette er en spennende og super praktisk bolig i meget barnevennlig og solrikt område - Flytt rett inn!























## Beliggenhet

Meget barnevennlig og attraktivt beliggende på populære Tolvsrød med kort og trygg skolevei. Presterød Barneskole ligger kun 300 m unna og Meny, Presterød Ungdomsskole samt Slagenhallen er bare ca. 500 m unna. Her kan må gå og sykkle til det meste! Tolvsrødsenteret med bl.a. lege, apotek og diverse forretninger, kafé og Tønsberg pizza er kun en liten kilometer unna. Det er også flotte tur og rekreasjonsmuligheter i nærområde og det er kort avstand til Ringshaugstranda, badestrand på Klopp og Skallevoldstranda for å nevne noe. Flott fotballanlegg på Flint er også like i nærheten. Det samme er småbåthavn på Klopp og på Vallø.

## Kastanjeveien 19

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

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



### Offentlig transport

🚶 Seljeveien Linje 116A, 116B, N116	4 min ⚡ 0.3 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min 🚶 3.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🚶

### Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	21 min ⚡ 1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min 🚶 4.1 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 🚶 4.9 km

«Stille, trygt og familielevennlig. Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehager, matbutikker, strand og båthavn, skog og turmuligheter og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

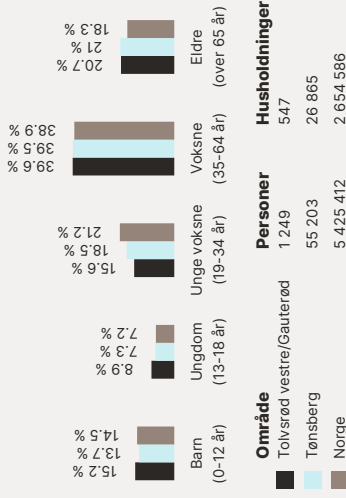


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tolvsrød vestre/Gauterød	1 249	547
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min ⚡ 0.2 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min ⚡ 1 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 51 barn	12 min ⚡ 1.1 km

### Dagligvare

Meny Tolvsrød	5 min ⚡
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	10 min ⚡ 0.9 km

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

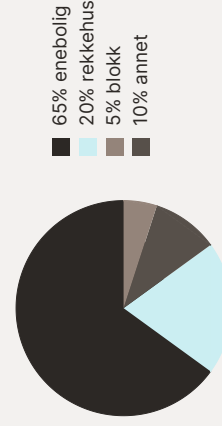


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

### Sport

🏀 Tolvsrød Balløkke Ballspill	6 min ⚡ 0.4 km
🏀 Eggeskallet Balløkke Ballspill	6 min ⚡ 0.6 km
🏊 Level treningssenter	12 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	19 min ⚡

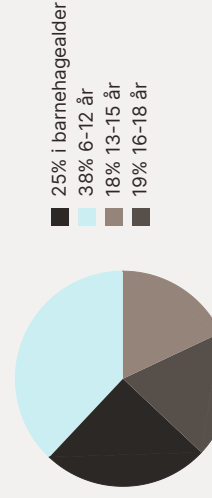
### Boligmasse



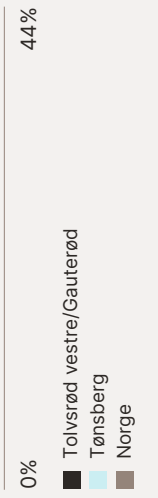
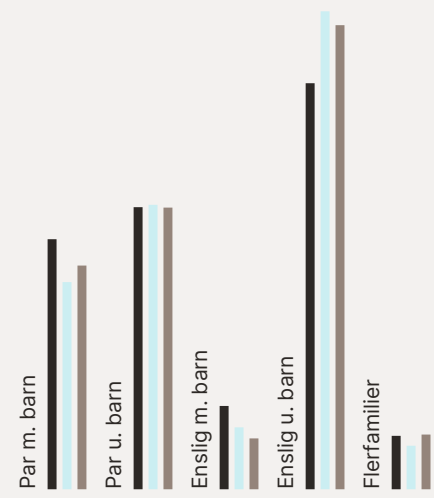
### Varer/Tjenester

🏪 Tolvsrød Senter	8 min ⚡
🏪 Boots apotek Tolvsrød	9 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

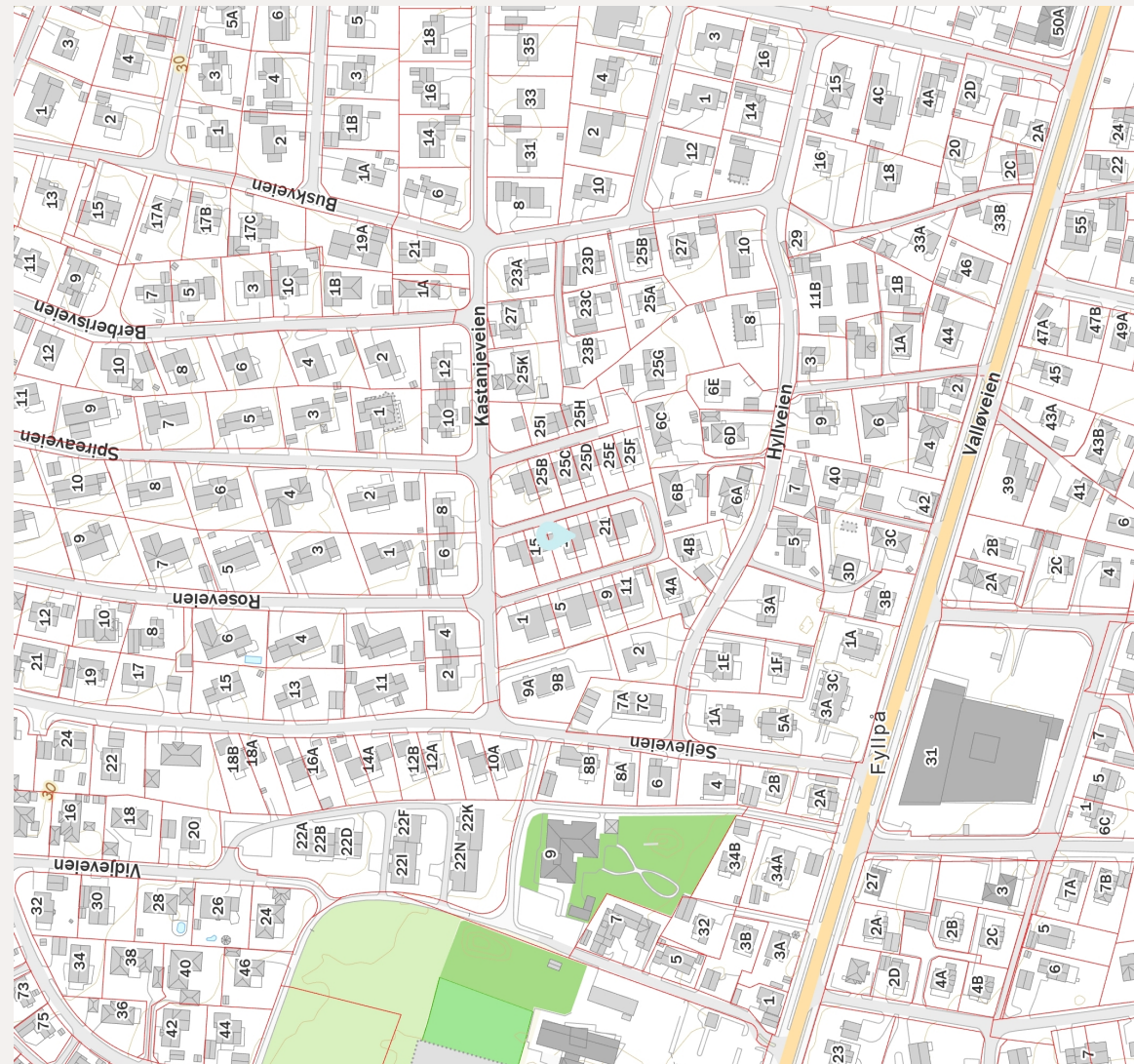
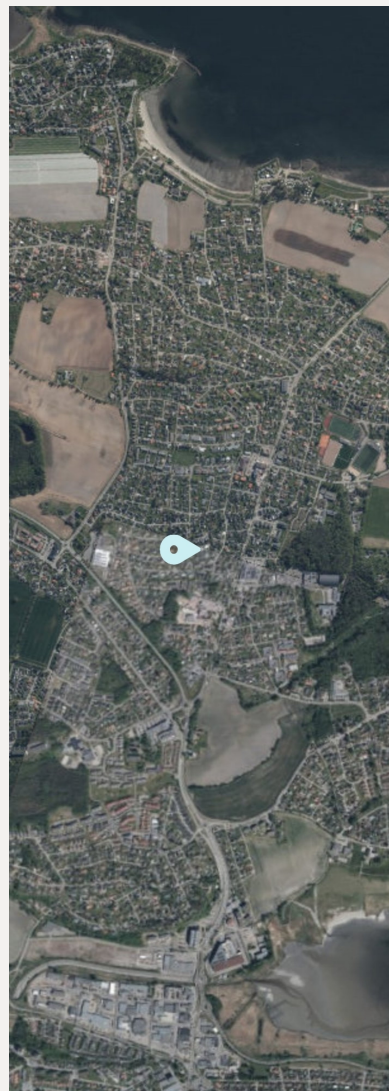


### Sivilstand

Sivilstatus	Tolvsrød vestre/Gauterød	Tønsberg	Norge
Gift	36%	33%	33%
Ikke gift	48%	54%	54%
Separert	13%	9%	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

Kjeller med gang, vaskerom, toalettrom, kjellerstue (ikke omsøkt og godkjent) og 2 boder.

1. etasje med entré, stue og kjøkken.

2. etasje med gang, 3 soverom, bad, toalettrom og kott.

Garasje og bod.

BRA 191,0 m<sup>2</sup>

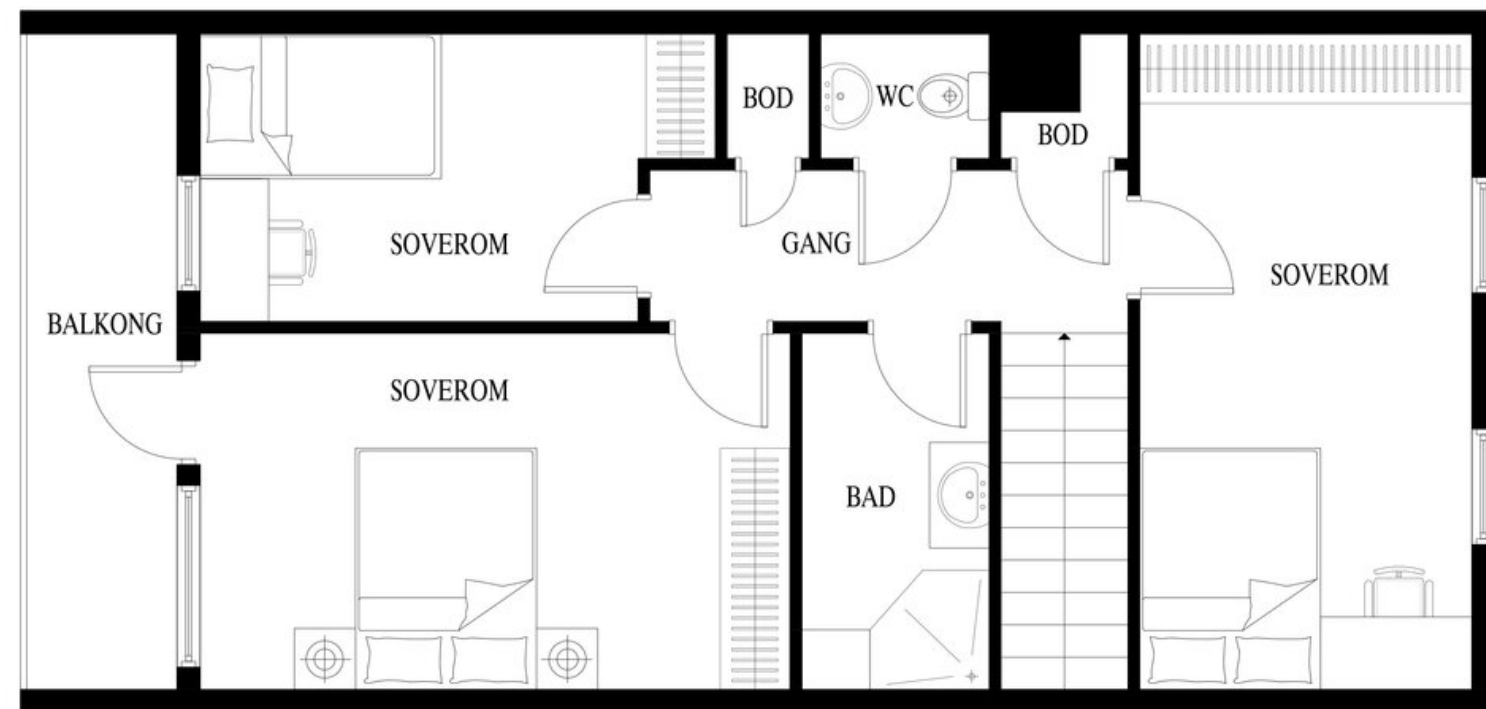
BRA-I 164,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 27,0 m<sup>2</sup>

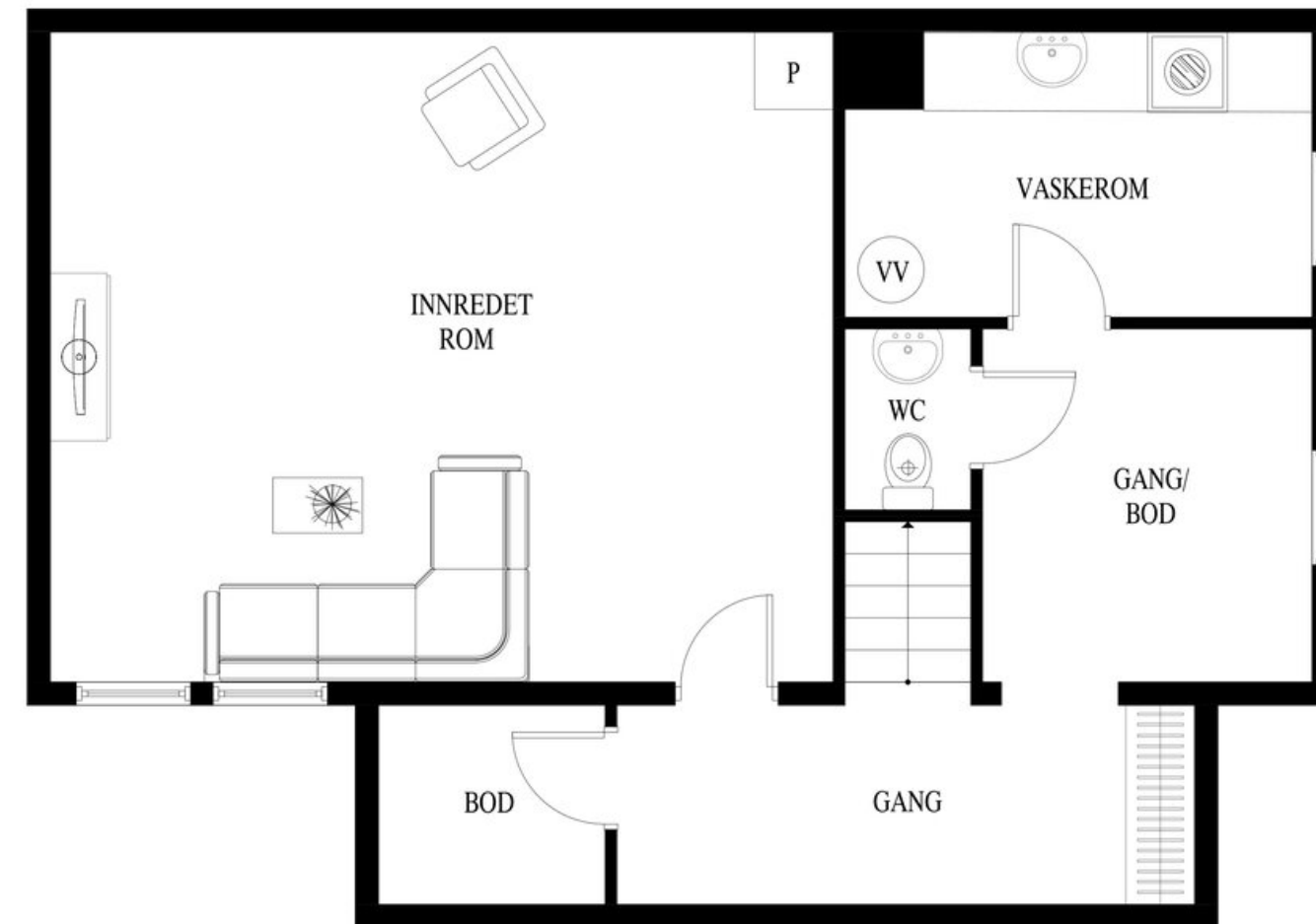
TBA 24,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 191,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 164,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 27,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m<sup>2</sup>

Kjeller:

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, vaskerom, toalettrom, kjellerstue og 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue og kjøkken.

BRA-e: 27 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og bod.

TBA: 19 m<sup>2</sup>.

2. etasje:

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, 3 soverom, bad, toalettrom og kott.

TBA: 5 m<sup>2</sup>.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig 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 27.05.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Adkomst

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

## Parkering

Parkering i garasje og i gårdsplass.

## Byggemåte

Rekkehus fra 1974 som går over to etasjer pluss kjeller. Boligen fremstår med normalt god standard, da det er gjennomført div. oppgraderinger i senere år. Det er registrert enkelte avvik som er normalt for bygningens alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter.

## Utvendig

Bygningen har fasader med murpuss og trepanel. Vinduer og ytterdører i tre med 2- og 3-lags glass. Flatt tak med tekking av asfaltpapp.

## Innvendig

Gulv: Fliser, parkett og "herdet tregulv". Vegger: Malt tapet/strie og panel. Himlinger: Malte himlingsplater og panel.

## Våtrom

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

Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er belegg på gulv, vegger med panel/murpuss og panel i himling. Rommet har naturlig ventilering.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av kvartskompositt. Integrrert kjøleskap, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Spesialrom

Toalettrom i kjeller har betonggulv, en tapetsert vegg og ellers malte overflater. Rommet inneholder servantinnrening og toalett.

Toalettrom i 2. etasje har fliser og på gulv og ellers malte overflater. Rommet inneholder servantinnrening og vegghengt toalett.

## Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod v/ garasje. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Pipe og ildsted: Feier har vært på tilsyn i 2025 og det står registrert følgende avvik: "Teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale."
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom er definert som våtrom og vurderes mot dagens krav iht. NS3600.

Det skal allikevel nevnes at rommet har overflater som tåler dagens bruk av rommet. Det er ikke påvist skader utover normal elde/slitasje.

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- Nytt toalett og ny servant m batteri på toalett i 2.etasje. Utført i 2021 av faglært ved Henriksen Rørleggerbedrift AS.

- Ny varmtvannsbereder 250 L vaskerom, ny vask og blandebatteri på toalett i kjeller. Utført i 2020 av faglært ved Rørlegger Kaltvedt.
- Nytt toalett kjeller, byttet utekran, nytt blandebatteri bad 2 etasje. Utført i 2014 av faglært ved Henriksen Rør.
- Byttet tak. Utført i 2017 av faglært ved PVE.
- Byttet vegg og vindu og verandadør på stue. Byttet vindu kjøkken, og 2 vinduer kjellerstue. Byttet vindu og dør på soverom i 2. etasje. Utført i 2017 av faglært ved Ugland og Eilerås.
- Byttet vindu på minste soverom i 2. etasje. Utført i 2013 av faglært ved Sven Ove Johansen.
- Byttet vindu i kjellerrom. Utført i 2016 av faglært ved Audrius Lamanauskas.
- Drenert rundt hele huset (og hos nabo samtidig). Utført i 2017 av faglært ved iBygg.
- I forbindelse med nytt kjøkken, lagt opp ny kurs til kjøkken, varmtvannstank, oppvaskmaskin, stekeovn. Stikkontakter. Varmefolie gulv kjøkken. Utført i 2021 av faglært ved Xpert.
- Byttet kjøkken - alle rør byttet i forbindelse m det. Ny vask m blandebatteri kjøkken. Utført i 2021 av faglært ved Henriksen Rørleggerbedrift.
- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Tanken ble fjernet i forbindelse med drenering i 2017.
- Ny peis fra Scan 68 fra Varmeøkonomi i stue 2019.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 29.05.2026.

#### Tomt

Denne tomten er eiet - 301,00 kvm.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 01.11.1974. 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. I 2. etasje er det ene soverommet utvidet, bad og separat toalett er etablert der det på tegninger inntegnet kott. Garasje er på tegninger carport. I kjeller er vaskerom etablert der det på tegninger er inntegnet hobbyrom/bod, det er etablert separat toalett samt at det er innredet kjellerstue. Vinduer i kjeller har ikke tilstrekkelig størrelse for dagslys/rømning. Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som kjellerstue.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med peisovn, gulvvarme på bad og fastmonterte varmeovner.

Energikarakter: E

Energiforbruk foregående år var 10 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 13.03.2025. Siste feiebesøk ble utført 13.03.2025. Følgende avvik ble avdekket under tilsynet:

- Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.
- 1. etasje: Teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider - en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.
- 2. etasje: Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side - en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 200 000,-

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

130 000,00,- (Dokumentavgift)  
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

5 350 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 18 759,- 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 Viken Fiber/Altibox, utgjør ca. kr. 1 100,- pr. mnd. Årlig betaling for snøbrøyting utgjør ca. kr. 400,-. 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. 1 192 412,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 4 769 649,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstill angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike.

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

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS.

#### Regulering

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

#### Offentlige planer

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

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Det gjøres oppmerksom på at det går spillvanns- og overvannsledninger over eiendommen.

### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om veg, tinglyst 22.11.1974, dagboknr. 507771, gjelder: Rett til vei på Kastanjeveien, mot å delta forholdsmessig i vedlikehold, brøyting med mer av veien.

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

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

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

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, mikro og stekeovn på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Gardiner, fryseskap i kjeller og kjøkkenlampe.

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 budgivningen.

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

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

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

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

### Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

#### **Eier**

Eier er Gro Monefeldt Winje.

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

Eiendommens adresse er Kastanjeveien 19.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 146, bnr. 198 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260205.

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

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

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

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

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

#### **Dato**

29.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Kastanjeveien 19, 3151 TOLVSROD

24 May 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kastanjeveien 19	Kastanjeveien 19	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

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.

Siden jeg kjøpte i 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtid Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Selger

Wijne, Gm Monettefth

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

## Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt toalett og ny servant m batteri på toalett i 2.etg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Henriksen Rørleggerbedrift AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmtvannsbereider 250 L vaskerom, ny vask og blandedbatteri på toalett i kjeller

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Kalvødt

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2014

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt toalett kjeller, byttet utekran, nytt blandedbatteri bad 2 etg.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2

Henriksen Rør

2.3.6 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

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

PVE

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2017

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vegg og vindu og veranddør på stue. Byttet vindu kjøkken, og 2 vinduer kjellerstue. Byttet vindu og dør på soverom i 2. etg.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Uglund og Ellefs

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2013

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

Side 3

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindu på minste soverom i 2 etg

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sven Ove Johansen

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

2016

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vindu i kjellerrom

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Andrius Lammanskas

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2017

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenert rundt hele huset(og hos nabo samtidig)

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Martin Fuglevik i Bygg

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 4

Ja  Nei

---

**Elektrisitet**

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

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

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 I forbindelse med nytt kjøkken, lagt opp ny kurs til kjøkken, vaskemaskin, stekeovn. Stikkontakter. Varmefolie gulv kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Xpert

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

Side 5

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Henriksen rørleggerbedrift

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

---

**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?  
 Tanken ble fjernet i forbindelse med drenering i 2017.

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 ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen  
 Ny peis fra Scan 68 fra Varmeskonomi i stue 2019

Side 6

**Sopp og skadedyr**

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

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

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

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

---

**Planer og godkjenninger**

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

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

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

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

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

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

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

Side 7

**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 69772902

## Egenerklæringskjema

Name: Gro Monefeldt Winje Date: 2026-05-24

Identification: Gro Monefeldt Winje

# Tilstandsrapport

Rekkehus  
 Kastanjeveien 19, 3151 TOLVSRØD  
 TØNSBERG kommune  
 gnr. 146, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 Rapportdato: 29.05.2026 Oppdragsnr.: 20315-2167 Eiendomsverdi ref nr: YL6748



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

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



### Rapportansvarlig

Marius Vedvik  
 Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
 948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2167 Befaringsdato: 27.05.2026 Side: 2 av 20

Kastanjeveien 19, 3151 TOLVSRØD  
 Gnr 146 - Bnr 198  
 3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
 Strandlveien 98  
 3160 STOKKE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

**Hva er en tilstandsrapport?**  
 En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

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

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2167 Befaringsdato: 27.05.2026 Side: 3 av 20

Kastanjeveien 19, 3151 TOLVSRØD  
 Gnr 146 - Bnr 198  
 3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
 Strandlveien 98  
 3160 STOKKE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2167 Befaringsdato: 27.05.2026 Side: 4 av 20



## Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1974 som går over to etasjer + keller. Boligen fremstår med normalt god standard, da det er gjennomført div. oppgraderinger i senere år.

Det er registrert enkelte avvik som er normalt for bygningens alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Rekkehus - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med murpuss og trepanel. Vinduer og ytterdører i tre med 2- og 3-lags glass. Flatt tak med tekking av asfaltpapp.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, parkett og "herdet tregulv".  
Vegger: Malt tapet/strie og panel.  
Himlinger: Malte himlingsplater og panel.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er belegg på gulv, vegger med panel/murpuss og panel i himling. Rommet har naturlig ventilering.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av kvartskompositt. Integrrert kjøleskap, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller har betonggulv, en tapetsert vegg og ellers malte overflater. Rommet inneholder servantinnrening og toalett.

Toalettrom i 2. etasje har fliser og på gulv og ellers malte overflater. Rommet inneholder servantinnrening og vegghengt toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Arealer

[Gå til side](#)

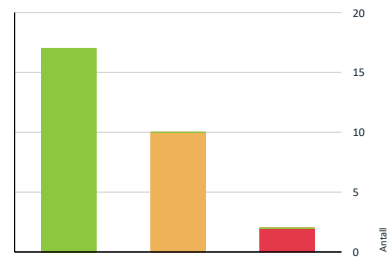
#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

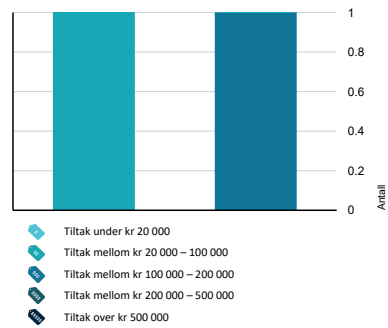
### Fordeling av tilstandsgrader



VG II: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

##### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

1 Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠️ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

⚠️ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



## Tilstandsrapport

### REKKEHUS

#### Byggeår

1974

#### UTVENDIG

##### TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp fra 2017. Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke benyttet stige for å inspisere taket. Siden takflate ikke er synlig fra terrengnivå, er vurderingen basert på opplysninger.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

##### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av pusset murkonstruksjon og bindingsverk i tre med trepanel. Kledning er montert uten luft-/dreneringspalte i nedkant slik det er krav om etter dagens byggestandard. Dette var imidlertid ikke et krav ved byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

##### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Bygningen har flatt tak av trekonstruksjon.Vurderingen er foretatt av synlige overflater mot tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod i garasje har fuktskjolder i himling. Årsak til fuktskjolder er ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert unormal fuktinnvå på befaringsdagen. Det kan aldri utelukkes skjulte skader, uten å ha gjort nærmere undersøkelser som f. eks åpne himlingen.

##### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har 6 vinduer i tre med 3-lags glass fra 2017. Boligen har 3 vinduer i tre med 2-lags glass, hvor ett i kjeller er fra 2016 og to i 2. etasje er fra 1995. Vaskerom har ett koblet trevindu fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:



## Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er gitt TG2 på vindu i vaskerom, samt vinduene fra 1995, som følge av normal elde/slitasje. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes å skifte enkelte vinduer, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.

##### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har to terrassedører i tre med 3-lags glass fra 2017. Inngangsdør av tre md 2-lags glass av nyere (ukjent) dato.

##### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Boligen har en balkong på 5m2 oppført i trekonstruksjon med rekkverk i tre. Det er også en markterrasse av tre på 19m2.

#### INNVENDIG

##### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser, parkett og "herdet tregulv".  
Vegger: Malt tapet/strie og panel.  
Himlinger: Malte himlingsplater og panel.

##### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

##### TO 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe og lukket vedovn i stuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feier har vært på tilsyn i 2025 og det står registrert følgende avvik:

"Teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbar materiale."

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

##### TO 1 Rom Under Terreng



## Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

### Beskrivelse

I kjeller er alle vegger mot terreng utforet og kledd med trepanel. Ved hulltaking registreres det isolering av isopor, som gjøre det umulig å komme til i konstruksjonen for fuktmåling. Det er ikke registrert noen synlige skader eller avvik.

Det skal nevnes at utforede vegger mot terreng alltid er å regne som "risikokonstruksjon" der det er vanskelig å oppdage evt. skjulte skader. En TG1 på dette punktet er dermed ikke en garanti for at det ikke er fuktgjennomtrengning i veggene.



### 10.1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendig trapper av tre.

### 10.1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2000-tallet. Det foreligger ingen ytterligere informasjon/dokumentasjon.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del skruerull i fliser i våtsone etter tidligere opphengt garnityr/dusjvegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruerull utgjør en utett våtsone, men med dagens bruk av dusjkabinett vil ikke veggene bli direkte utsatt for vann. Det anbefales allikevel å foreta en fagmessig tetting av skruerull.



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 15 mm fall fra dør til sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Klemring kan ikke påvises i sluket, noe som indikerer utett overgang mellom membran og sluk.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er risiko for lekkasje ved økt vannstand i sluket, og derfor bør det jevnlig kontrolleres/rengjøres. For å lukket avviket bør det gjøres en nærmere vurdering på om det kan gjennomføres en lokal utbedring. Alternativt må det gjøres en større renovering av badet for å utbedre avviket.



### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD



## Tilstandsrapport

### 10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### KJELLER > VASKEROM

#### 10.3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er belegg på gulv, vegger med panel/murpuss og panel i himling. Rommet har naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er definert som våtrom og vurderes mot dagens krav iht NS3600. Det skal allikevel nevnes at rommet har overflater som tåler dagens bruk av rommet. Det er ikke påvist skader utover normal elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av kvartskompositt. Integrert kjøleskap, stekeovn, microbølgeovn, plattetopp og oppvaskmaskin.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTRROM

#### 10.2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje har fliser og på gulv og ellers malte overflater. Rommet inneholder servantinnredning og vegghengt toalett.



## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens løsning, men NS3600 krever mekanisk avtrekk fra toalettrom. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

### KJELLER > TOALETTRROM

#### 10.2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i kjeller har betonggulv, en tapetsert vegg og ellers malte overflater. Rommet inneholder servantinnredning og toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens løsning, men NS3600 krever mekanisk avtrekk fra toalettrom. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 10.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 10.2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 10.1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 10.1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

- Foreligger det etilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelt avvik i etilsynsrapport (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.  
**Anlegget er ikke totalrehabilitert ved et eksakt tidpunkt, men det er foretatt div. oppgraderinger igjennom årene.**
- 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**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger en samsvarserklæring i sikringskapet. Fordi boligen har hatt flere eiere, er det vanskelig å kartlegge alle el-arbeider med krav om samsvarserklæring. Det kan derfor ikke utelukkes at det er foretatt andre arbeider/oppgraderinger som ikke er dokumentert med samsvarserklæring selv om det er krav.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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, branntilfelle 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? Sjeikk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfrø eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- ### Inntak og sikringskap
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** På generelt grunnlag anbefales det en faglig gjennomgang av bygningens el-anlegg med tanke på den opprinnelige alder og manglende dokumentasjon.



## Tilstandsrapport

### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### 10.1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er opplyst drenert rundt hele bygget i 2017.

### 10.3 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har en pusset grunnmur (sement-/ eller lettklinkelblokker).

### Oljetank

#### Beskrivelse

Det er opplyst at tidligere oljetank ble fjernet ifbm. dreneringsarbeid i 2017.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

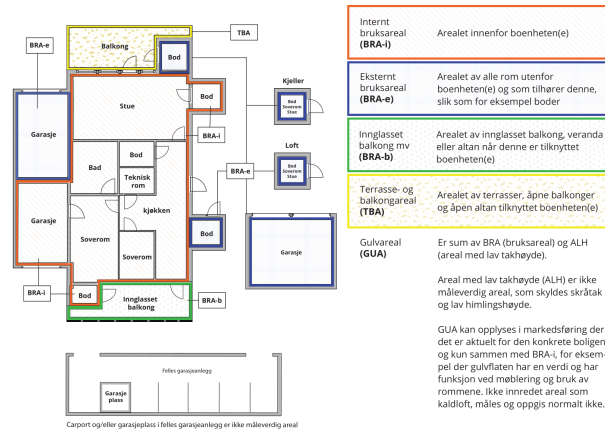
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### Areal 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 utformning av bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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



## Arealer

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	50			50	5
1. etasje	57	27		84	19
Kjeller	57			57	
<b>SUM</b>	<b>164</b>	<b>27</b>			<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue	Garasje, bod	
Kjeller	Gang, bod 1, bod 2, vaskerom, toalettrom, kjellerstue		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

- Kommentar:**
- Det er tegnet kott der det i dag er etablert bad i 2. etasje.
  - Romfordeling mellom vaskerom/bod/toalettrom stemmer ikke helt med tegninger.
  - Garasje er tegnet som carport.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

**Kommentar:** Vinduer i kjeller har ikke tilstrekkelig størelse for dagslys/rømning.

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Marius Vedvik	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	146	198		0	301.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kastanjeveien 19

### Hjemmelshaver

Winje Gro Monefeldt

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2167

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 17 av 20



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

v) **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 bygningssdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

### PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 20315-2167

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 18 av 20

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2167

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 19 av 20



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/)

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/916748>



### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

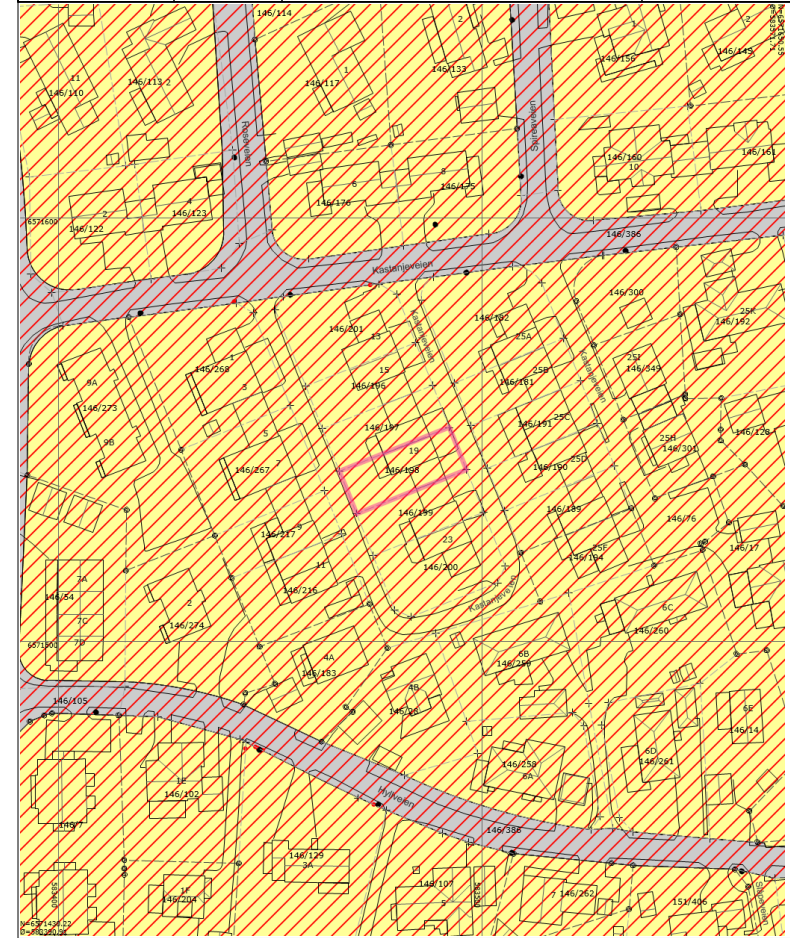
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 20315-2167





























Befaringsdato: 27.05.2026



Side: 20 av 20

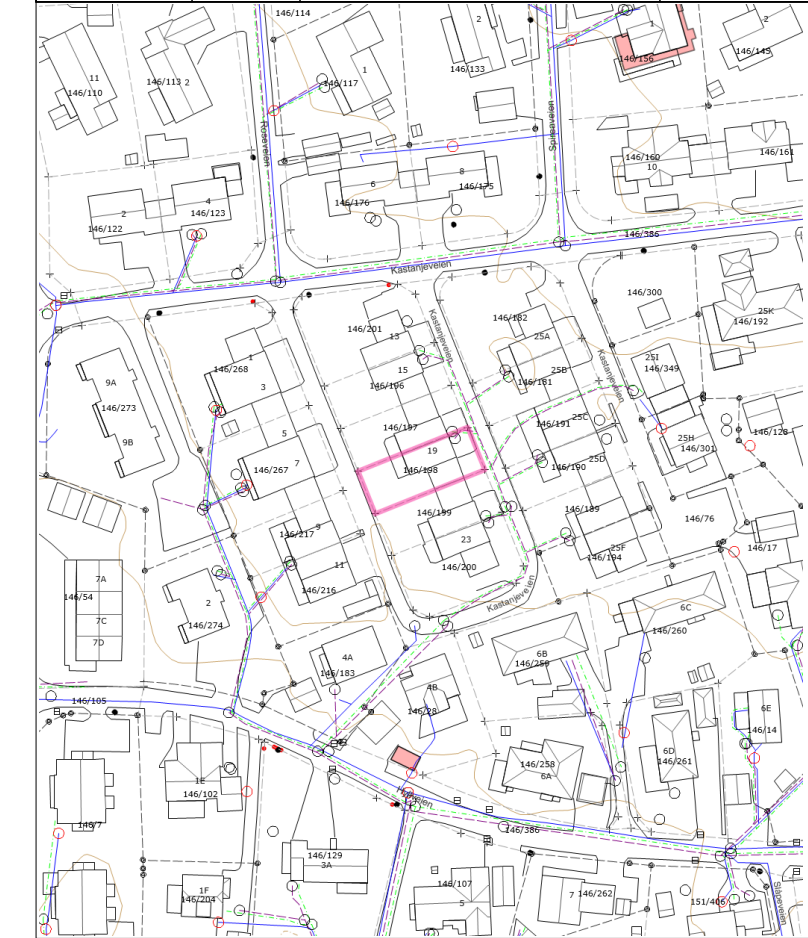
 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse: Kastanjeveien 19 3151 TOLVSRØD					
Annen info: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035						










### Tegnforklaring

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Nøyaktig eiendomsgrense    |  Anslått eiendomsgrense |  Nøyaktig grensepunkt        |
|  Anslått grensepunkt        |  Matrikkelnummer.       |  Gatelys (belysningspunkt)   |
|  Mast                       |  Skap                   |  Trase                       |
|  Bygningsdelelinje          |  Bygningslinje          |  Bygningsavgrensning tiltak  |
|  Mønelinje                  |  Takkant                |  Takoverbyggkant             |
|  Taksprang                  |  Trapp inntill bygg     |  Veranda                     |
|  Annet vegareal avgrensning |  Vegdekkekant           |  Husnummer                   |
|  Husnummer med bokstav      |  Kommunalveg gatenavn . |  Privatveg gatenavn .        |
|  Grense for arealformål     |  Ras- og skredfare      |  Boligbebyggelse - Nåværende |
|  Veg - Nåværende            |  KpOmråde gjeldende     |  Forskningskurve             |
|  Høydekurve                 |  |   |

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse: Kastanjeveien 19 3151 TOLVSRØD					
Annen info:						



### Tegnforklaring

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

**SEM KOMMUNE**

BYGNINGSVESENET  
Sentralbord 14 080  
Tønsberg

Tønsberg, den 1. november 1974

**FERDIGATTEST**

(Bygn.loven § 99.1)



018 D O 57518  
Nytt dokument

Gb.nr. 146/198

Sak nr. 419/69

Arbetssted	Kastanjeveien 19, Gauterød
Arbeidsart	Nybygg
Bygningens art	Del av rekkehus
Byggherre	Borgegård A/S
Byggemelder	Fadum, Peersen og Wollert-Nielsen
Ansvarshavende	Thomas Borge

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

**Merknader:**

*Kjell Lier*  
Bygningssjef  
Kjell Lier

*Gunnar Hornbøvd*  
Gunnar Hornbøvd



Attestert kopi av dok.nr. 1974/507771/91  
Attesteringsstidspunkt 2026-05-15 14:01

Side 1 av 1

St.kr. 2.700,- av oss 21/10.74.  
Jarlberg sorenskriverebete  
Bogboknr. 7771  
Skjøte 22 NOV. 1974

Undertegnede Borgegård A/S v/ Thomas Borge

født 22/6-1928.  
skjøter og overdrar herved til Sissel M. Sannum, født 18/12-1948  
og Jan Sannum, født 12/12-1945.  
adr. Kastanjevn. 19. 3150 Tølvstrød  
min/vår eiendom "KASTANJEVEIEN NR.19:"  
g.nr. 146 br.nr. 198 av skyld mk. 0,01 i Sems herred)  
matr.nr. til gate/vei i )

for en kjøpesum stor kr. 265.000.- Kronertohundreogsekstifemtusen-  
som er avgjort på omforent måte.

Særlige bestemmelser: Sissel og Jan Sannum og senere eiere  
av "Kastanjeveien nr. 19." har rett til vei på Kastan-  
jeveien, mot å delta forholdsmessig i vedlikehold,  
brøyting m.v. av veien.

Tønsberg den 18/10 - 19 74.  
*Thomas Borge*  
(Utdødets underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at Thomas Borge  
har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Tønsberg den 18/10 - 19 74.  
*Henny Sævi*  
Aut. eiendomsmegler.

Fødselsdato \_\_\_\_\_ Fødselsdato \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannstjener, namsmann, namsmannfullmektig godtatt av Namsetten, for-  
likmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitnerlighetsvinner.  
Vinneres alder og adresse skal oppgis.)

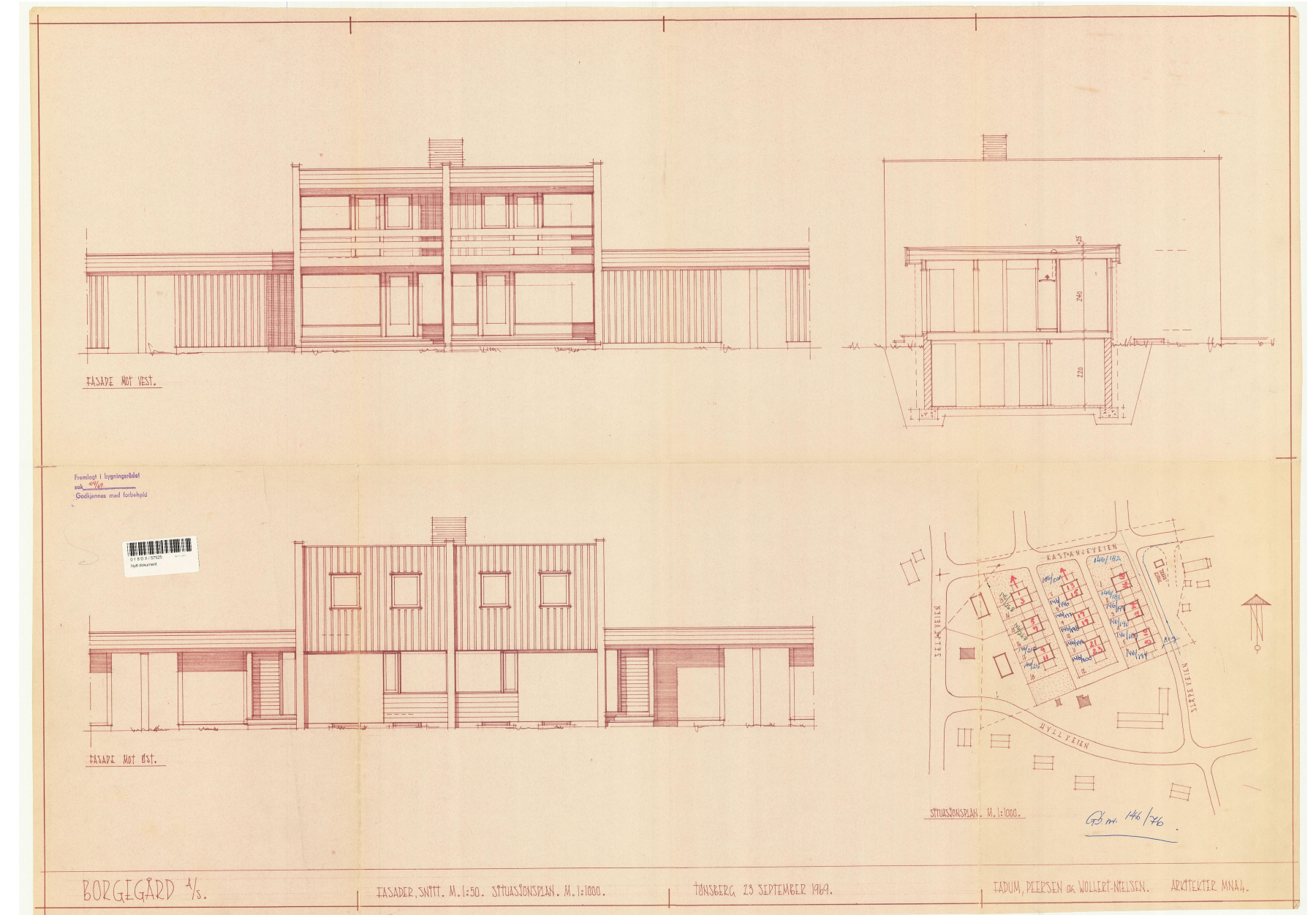
Jeg samtykker herved i skjøtingen.  
den \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

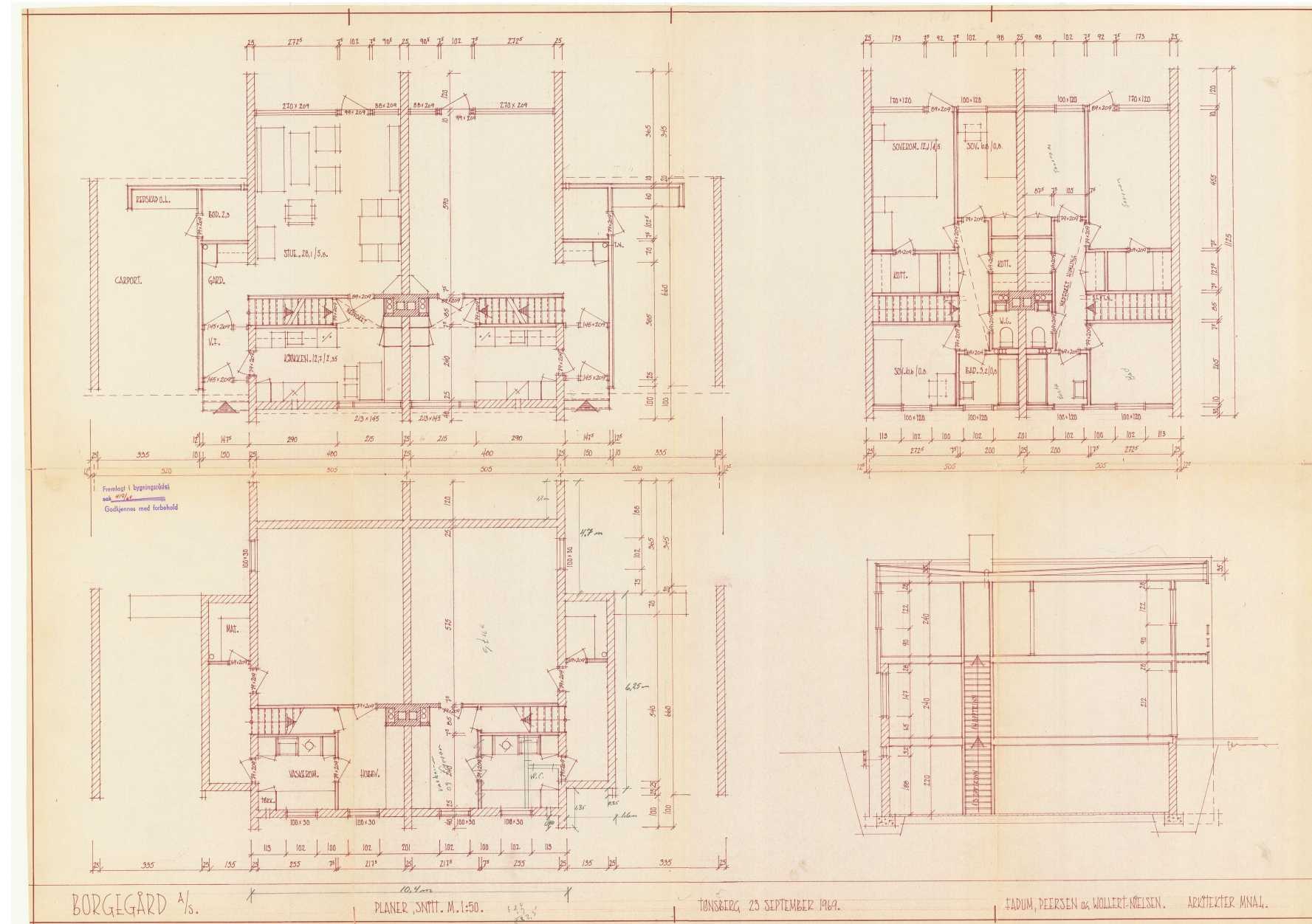
Vi/Jeg bekrefter herved at \_\_\_\_\_  
har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Fødselsdato \_\_\_\_\_ Fødselsdato \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannstjener, namsmann, namsmannfullmektig godtatt av Namsetten, for-  
likmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitnerlighetsvinner.  
Vinneres alder og adresse skal oppgis.)

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.  
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager  
etter kontraktens opprettelse.





### OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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


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

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


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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løse eller fastmontert kjøkkenøy.
  8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  14. POSTKASSE medfølger.
  15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  16. 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 leveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

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

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

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE  
Eiendomsnorge.no

### Hva må du passe på som selger?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg  
No-sektakt.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 MinID.

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

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

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

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

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

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 AVTALERETTLIGE 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.





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