

# Anemoneveien 5

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

---

06

Velkommen til Anemoneveien 5

---

30

Beliggenhet

---

40

Eiendommen

---

48

Tekniske dokumenter

---

## Anemoneveien 5

Prisantydning	7 490 000
Omkostninger	208 240
Totalpris	7 698 240
Bruksareal	190,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	190,0 m <sup>2</sup>
TBA	32,0 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	986 m <sup>2</sup>
Byggeår	1938

## Kontakt vår megler



**Elisabeth S. Bakke**

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

## Anemoneveien 5

Nydelig eiendom beliggende på solrik tomt med sjø og strand i umiddelbar nærhet. Her kan du tusle ned til et koselig friområdet med badeplass. Slik at både morgenbad og kvelds bad kan nytes. Boligen er siste årene vært gjenstand for oppgradering og oppussing og fremstår i dag med bra standard der du kan flytte rett inn. Boligen har en praktisk planløsning med flere gode soner. Man kommer inn i en gang med garderobe. Videre finner man et flislagt bad, et stort soverom med utgang til hagen/terrasse, romslig stue med åpen løsning til kjøkken. Kjøkkenet er lyst og åpent med integrerte hvitevarer og bra med både skap- og benk plass. Stue 2 er et herlig rom med store vinduer og mye lysinnslipp. Det er utgang til en solrik terrasse og hagedel. Over stuen er det en hems som i dag fungerer som ekstra soverom. I boligens 2. etasje er det 2 gode soverom og et flislagt og nyere bad. I kjelleren finner du et stort vaskerom samt diverse lagringsrom.

Her har du sjø, strand, idyll og sjarmerie i ett. Flytt rett inn og nyt det sjarmerende livet med en nostalgisk og herlig hagetomt!

























## Beliggenhet

Dette er eiendommen for deg som ønsker en sjønær og attraktiv beliggenhet i et meget populært område. Morgenbadet kan gjøres rett på nedsiden av eiendommen og det er flere fine strender rett i nærheten. Det er heller ikke mange meterne til Klopp- og Vallø båthavn.

Eiendommen ligger i Nedre Bogen, nær Husvik og Klopp. Området består av etablert villabebyggelse med for det meste eneboliger.

Turområdene er mange, og det kan bl.a. nevnes den flotte Kyststien som strekker seg langs store deler av kysten mot Ringshaug/Skallevold og videre inn i Essoskogen mot Åsgårdstrand. I nærheten finner man også den flotte Kirkeskogen med fine turløyper og lysløype på vinteren.

Flint idrettsanlegg er kun en kort spasertur unna og her er det arrangerte idrettsaktiviteter som fotball, håndball, volleyball og friidrett. Dette anlegget er meget flott, og det er brukt store ressurser på oppgraderinger de senere årene.

De dagligdagse innkjøpene kan gjøres på Tolvsrød hvor man finner fasiliteter som Meny, Coop, klesbutikk, tannlege, café etc. Det er heller ikke langt til Olsrødsenteret med bl.a. flott treningssenter, svømmehall, Rema 1000 etc.

Tønsberg sentrum er ca. 4,5 km. unna, og det tar ca. 10 minutter med bil. Det er også gode bussforbindelse.

## Anemoneveien 5

Nabolaget Ulviken/Vallø – vurdert av 31 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

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



### Offentlig transport

🚍 Nedre Bogenvei Linje 115	2 min ⚡ 0.2 km
🚍 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	12 min ⚡ 5.2 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⚡

### Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Presteroød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	4 min ⚡ 2.1 km
Presteroød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	21 min ⚡ 1.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	6 min ⚡ 2.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min ⚡ 5.6 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min ⚡ 6.3 km

«Stille og rolig område med lite trafikk. Nær til sjøen og skogen med fine turområder. Nær til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 86/100



Naboskapet  
Godt vennskap 72/100



### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulviken/Vallø	928	391
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år) 51 barn	14 min ⚡ 1.2 km
Fyllpås barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min ⚡ 2.1 km

### Dagligvare

Meny Tolvstrød	21 min ⚡
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	6 min ⚡ 2.6 km



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

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået  
Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 90/100

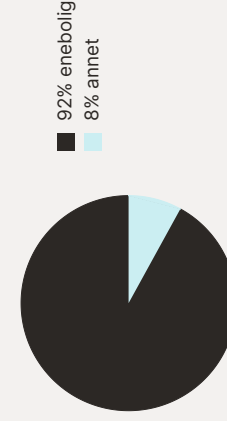


Vedlikehold hager  
Godt velholdt 87/100

### Sport

🏆 Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	11 min ⚡ 1 km
🏆 Kujordet Balløkke Ballspill	15 min ⚡ 1.1 km
🏆 Pro Gym Vallø	15 min ⚡
🏆 PDL Center Tønsberg	5 min ⚡

### Boligmasse



«Stille og rolig. Kort vei til sjøen og byen. Sentralt men landlig.»

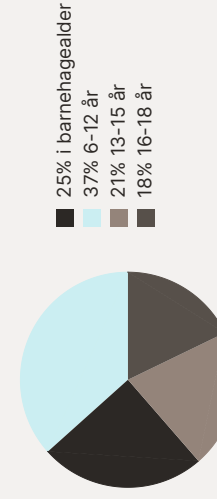
Sitat fra en lokalkjent



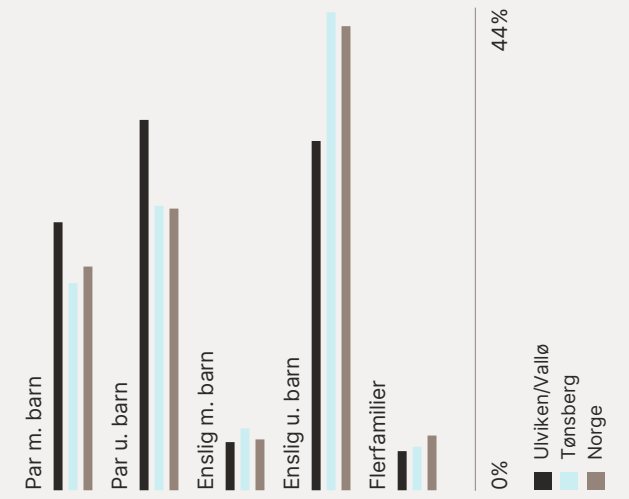
### Varer/Tjenester

📦 Tolvstrød Senter	18 min ⚡
📦 Boots apotek Tolvstrød	19 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

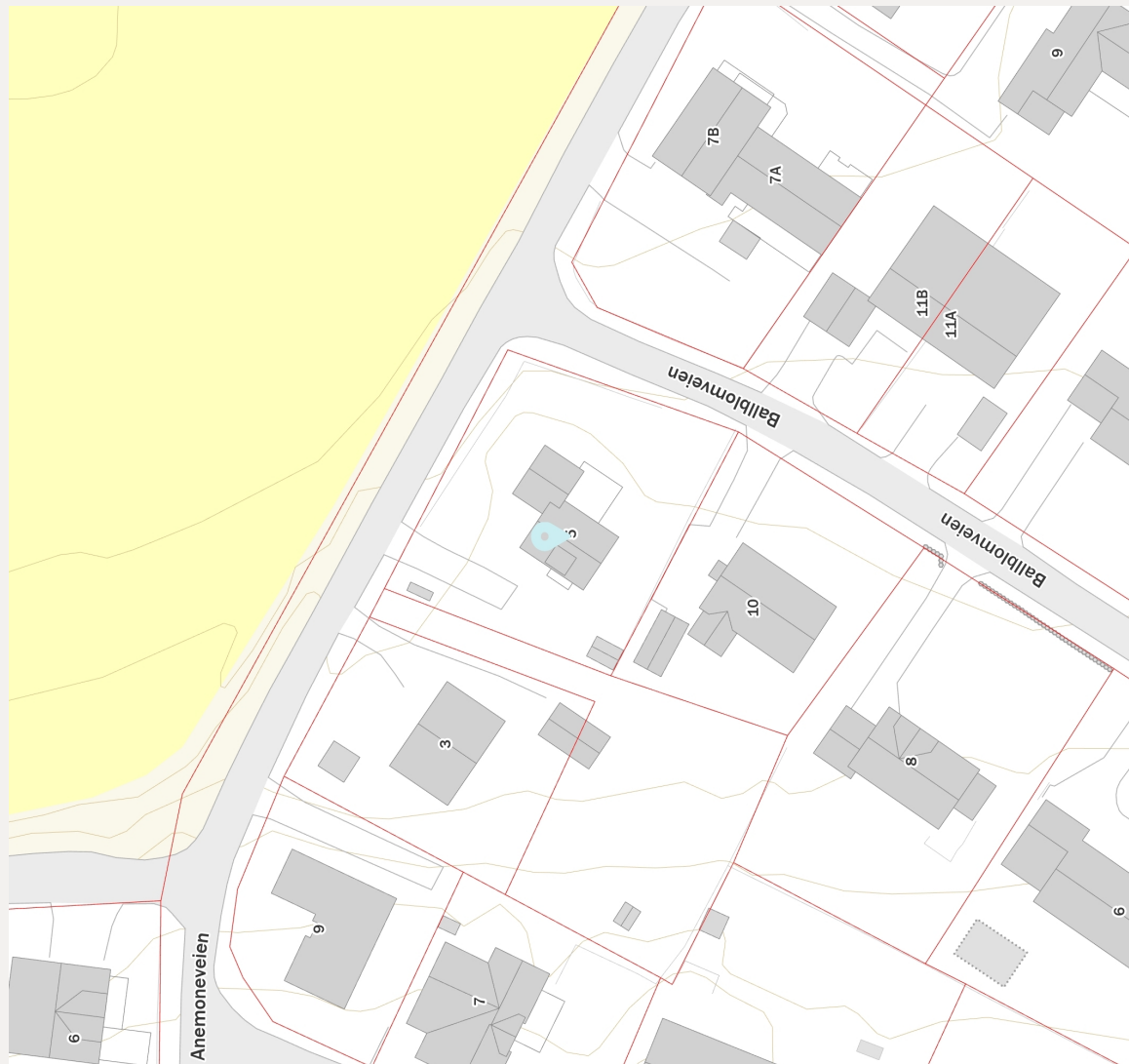
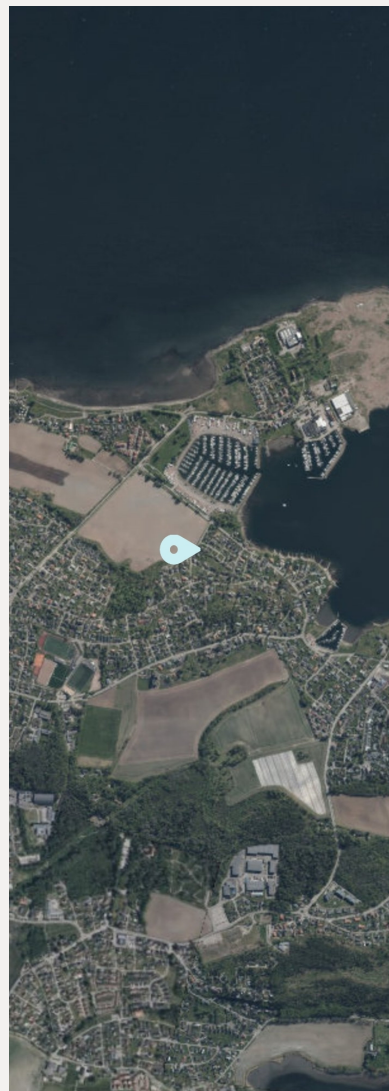


### Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	41%
Ikke gift	45%
Separert	12%
Enke/Enkemann	2%



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## Innhold

Kjeller med gang, vaskerom og 3 boder.

1. etasje med med hall med trapp, kjøkken, 2 stuer, soverom, bad og trapperom.

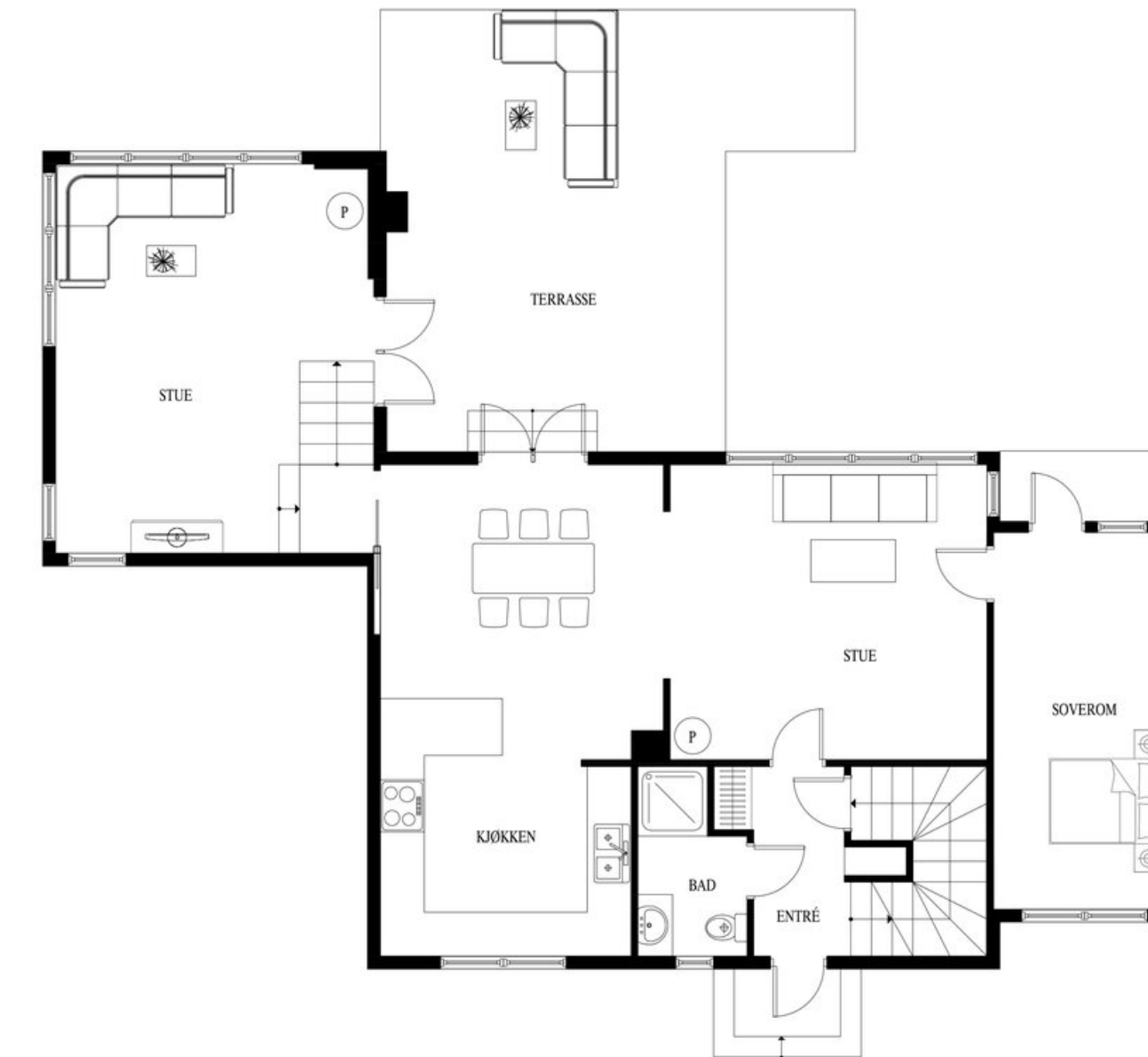
2. etasje med gang, 2 soverom og bad.

Loft med soverom (ikke omsøkt og godkjent hos kommunen).

BRA 190,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 190,0 m<sup>2</sup>

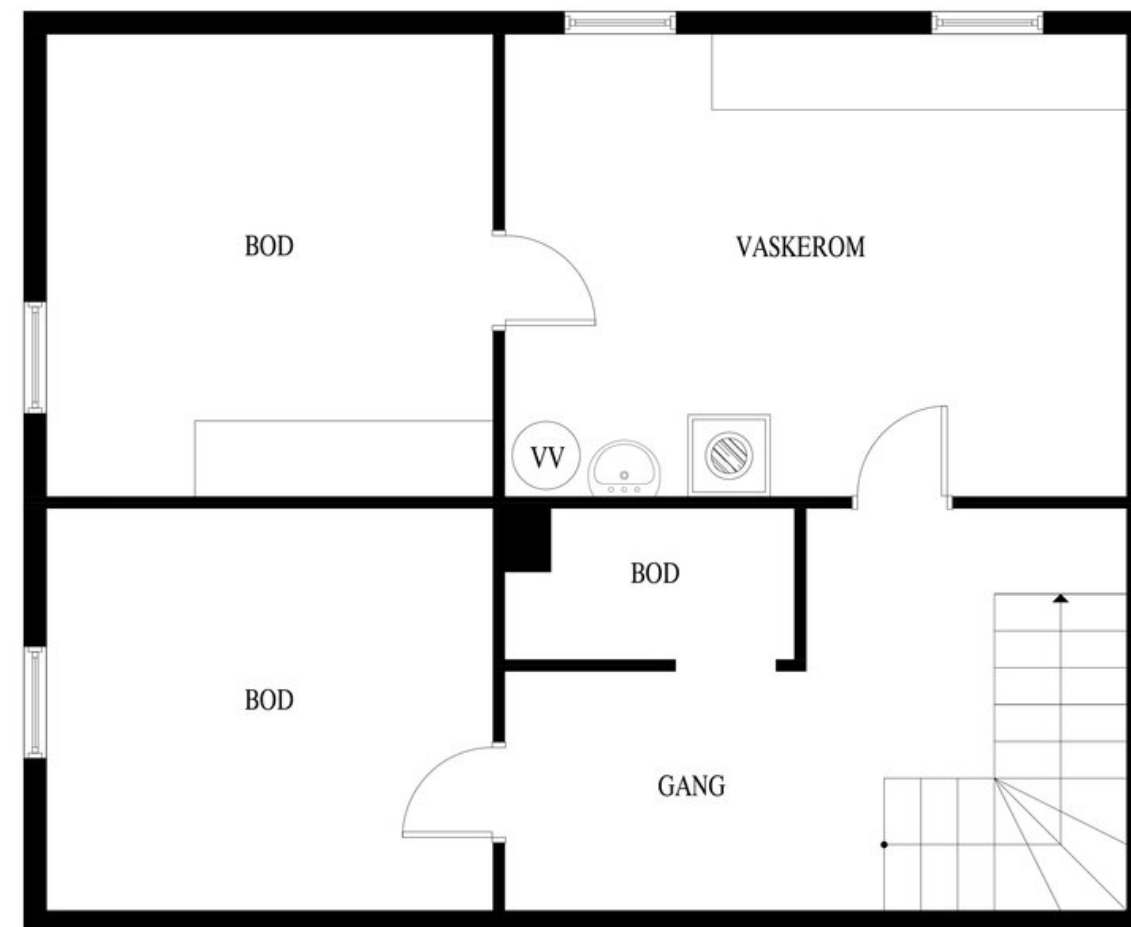
TBA 32,0 m<sup>2</sup>



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: 190,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 190,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 32,0 m<sup>2</sup>

Kjeller:

BRA-i: 47 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, vaskerom og 3 boder.

1. etasje:

BRA-i: 94 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, kjøkken, 2 stuer, soverom, bad og trapperom. TBA: 32 m<sup>2</sup>.

2. etasje:

BRA-i: 37 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, 2 soverom og bad.

Loft:

BRA-i: 12 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Soverom.

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 06.01.2026, 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 på egen gårds plass.

## Byggemåte

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og takteking med glasert teglstein. Vinduer i tre med 2-lags glass og vinduer i aluminium med 3-lags glass.

Innvendig

Gulv: Fliser, laminat og furugulv. Vegger: Malte plater og panel. Himlinger: Malte plater og panel. Kjelleren har malt betonggulv og murvegger.

Våtrom

Bad 2. etasje: Badet er fra 2008 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

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

Vaskerom: Vaskerommet har malt betonggulv og malte murvegger. Det er montert en nyere innredning, samt utslagsvask med opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringssskap er plassert i soverom i 2. etasje. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes skjult rør av støpjern pga. bygningens alder. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Boligen har en luft/luft varmepumpe i tilbygg.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningsskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:

Vi gjør oppmerksom på at følgende

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

- Utvendig > Takteking - 2.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Kryp kjeller.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Utvendig > Utvendige trapper:
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Oppussing av bad. Utført i 2019 av faglært.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Oppgradering av tak og yttervegg (etterisolering av vegger og tak, utskifting av kledning og montering av takvinduer). Utført i 2018-2020 av faglært.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Installasjon av varmepumpe og rehabilitering av pipe. Utført i 2024 av faglært.
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom: Utvidelse av eksisterende soverom. Utført i 2023 av faglært.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 06.05.2026.

#### Tomt

Denne tomten er eiet - 986,00 kvm. Solrik og idyllisk hagetomt beplantet med plen og div prydbusker og flotte trær.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering, datert 05.11.2024. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjent vedtak for tilbygg og fasadeendring, datert 18.06.2008. Ifølge selger er boligen tilbygget i 2023. Det foreligger ingen tegninger eller godkjent vedtak for tiltaket. Boligen er i kommunen arkiv registrert som horisontaldelt tomannsbolig.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Ingen dokumentasjon fra bolig ble bygget i arkiv - hverken byggeår, tegninger eller brukstillatelse/ferdigattest
- Uthus 1983
- Tilbygg/fasadeendring 2008

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger fra opprinnelig byggeår foreligger ikke, og det er derfor ingen plantegning for kjeller. Det foreligger ikke tegninger for tilbygg mot syd, men eier opplyser at dette er unntatt søknadsplikt. I 1. etasje er det på tegninger inntegnet stue, kjøkken, bad og entré, mens det i 2. etasje er inntegnet 3 soverom - det er her i dag to soverom og bad. Soverom på loft er på tegninger kun betegnet som "loft". Det gjøres oppmerksom på at innredet rom på loft ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om det aktuelle rommet 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 rommet som soverom.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, 2 vedovner/peisovner, elektrisk oppvarming, varmekabler på bad, i stue og i gang.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 10 343 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 08.11.2022. Siste feiebesøk ble utført 02.08.2024. Avvik som ble avdekket under tilsynet er utbedret av nåværende eier.

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.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 490 000,-

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

187 250,00,- (Dokumentavgift)  
 19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

7 698 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 20 213,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 300,- pr. mnd. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 719 705,00.  
 Sekundær formuesverdi kr. 6 878 819,00.  
 Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret av selger frem til overtagelse.

#### 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, veg - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

#### Offentlige planer

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

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, overvanns- og spillvannsledninger over eiendommen.

### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om gjerde, tinglyst 18.12.1937, dagboknr. 3122, gjelder: Eier av eiendommen skal holde den forsvarlig inngjerdet, samt eldre bestemmelse vedr. bruk av vei. Elektriske kraftlinjer, tinglyst 25.10.1948, dagboknr. 3550, gjelder: Rett for elektrisitetsverket til å fremkjøre og anbringe master for elektrisk kraftledning fra Ulviken til Vallø Oljeraffineris eiendom, strekke ledninger mellom mastene samt senere foreta reparasjon, inspeksjon og forandring av ledninger og master.

Rettighet på eiendommen GBNR. 140/693 i Tønsberg kommune:

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 05.05.1983, dagboknr. 6035, gjelder: Tillatelse for GBNR. 140/307 til å oppføre et uthus i en avstand av en halv meter fra felles eiendomsgrense med GBNR. 140/693.

Rettighet på eiendommen GBNR. 140/712 i Tønsberg kommune:

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 05.05.1983, dagboknr. 6037, gjelder: Tillatelse for GBNR. 140/307 til å oppføre et uthus i en avstand av en halv meter fra felles eiendomsgrense med GBNR. 140/712.

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 avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og fryser.

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 bygningssakkyndig 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 Agnieszka E Chudzikiewicz og Boguslaw W Chudzikiewicz.

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

Eiendommens adresse er Anemoneveien 5. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 140, bnr. 307 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260196.

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

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- 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**

03.06.2026

# Tekniske dokumenter



## Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

## Egenerklæring for boligsalg

Meglerns oppdragsnummer (Må fylles ut)

28260196

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Anemoneveien 5

Postadresse (må fylles ut)

3150 Tolvsrød

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Agnieszka E. Chudzikiewicz

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

agnes.ch1976@hotmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

46371405

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2016 / 08

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Ja, 10 år

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja  
 Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

2.1 Navn på arbeid  2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?  2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 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? (Må fylles ut)  
 Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

4.1 Navn på arbeid  4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?  4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Kjeller**

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen:**

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)  
 Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller dreneplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

7.1 Navn på arbeid  7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?  7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Elektrisitet**

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)  
 For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)  
 Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

9.1 Navn på arbeid  9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?  9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)  
 Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)  
 Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør.  
 Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)  
 Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

12.1 Navn på arbeid  12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?  12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)  
 Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)  
 Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

15.1 Navn på arbeid  15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?  15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Skjevheter og sprekker**

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)  
 Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

**17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Pipe rehabilitert i 2021

**Sopp og skadedyr**

**18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)**

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:**

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

**19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, bodar, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv omfanget?**

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**Planer og godkjenninger**

**21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)**

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

**22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

Utvidelse av eksisterende soverom

22.2 Årstall

2023

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

Eksisterende soverom ble utvidet

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

**23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

**Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)**

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja  
 Nei

Hvis ja, eller nei, vennligst utdyp:

**24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

**25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)**

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

**Andre opplysninger**

**26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)**

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**27 Er det utført radonmåling?**

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

**28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

**Boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

**Dekning og vilkår**

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

**Priser**

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

**Kjøp og angreret**

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreret: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

**Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)**

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring  
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Tønsberg

Dato: 18.05.2026

Sign: Agnieszka Anulohy

# Tilstandsrapport



Anemoneveien 5, 3150 TOLVSRØD

TØNSBERG kommune

# gnr. 140, bnr. 307

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 Rapportdato: 06.05.2026 Oppdragsnr.: 20315-2041 Eiendomsverdi ref nr: UC6775

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



VEDVIK TAKSERING

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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 2 av 23

Anemoneveien 5, 3150 TOLVSRØD  
Gnr 140 - Bnr 307  
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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## 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 vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, maust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og TVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealer har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 3 av 23

Anemoneveien 5, 3150 TOLVSRØD  
Gnr 140 - Bnr 307  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandlveien 98  
3160 STOKKE



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

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

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 4 av 23



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

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

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

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

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

### Informasjon om utbedringskostnader

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



## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1938 som er tilbygget i 2008 og 2023. Videre er det utført div. oppgraderinger av dagens eier etter 2008.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Enebolig - Byggeår: 1938

#### UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med glasert teglstein. Vinduer i tre med 2-lags glass og vinduer i aluminium med 3-lags glass.

#### INNVENDIG

Gulv: Fliser, laminat og furugulv.  
Vegger: Malte plater og panel.  
Himlinger: Malte plater og panel.

Kjelleren har malt betonggulv og murvegger.

#### VÅTROM

BAD - 2.ETG  
Badet er fra 2008 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### BAD - 1.ETG

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

#### VASKEROM

Vaskerommet har malt betonggulv og malte murvegger. Det er montert en nyere innredning, samt utslagsvask med opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integriert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i soverom i 2. etasje.

Innvendige vannledninger er av kobber. Støppekran er lokalisert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes skjult rør av støpjern pga. bygningens alder. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Boligen har en luft/luft varmepumpe i tilbygg.

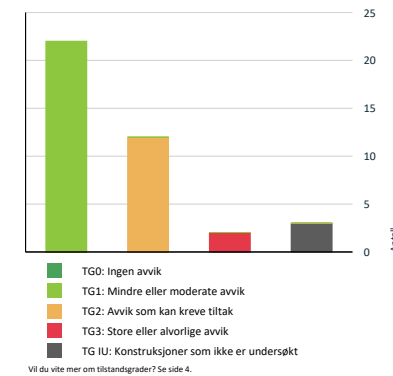
### Arealer

[Gå til side](#)



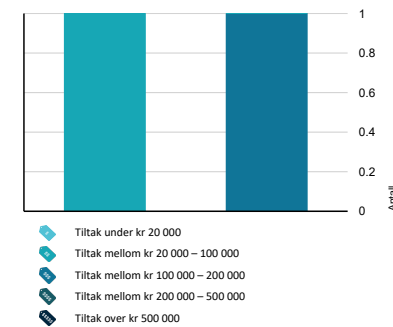
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



## Sammendrag av boligens tilstand

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmåling, og bygget er heller ikke utført med radonperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

Byggeår  
1938

#### Tilbygg / modernisering

2008	Tilbygg	Mot nord
2023	Tilbygg	Mot syd

### UTVENDIG

#### 1 TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Taket på opprinnelig bygning er tekket med glasert teglstein som er fra byggeår. I 2018 ble taket renoveret med forsterkning av sperrer, ny isolasjon og undertak. Tilbygg mot nord har glasert teglstein fra 2008. Tilbygg mot syd er tekket med asfaltpapp fra 2023. Tekking er begrenset vurdert fra bakkenivå pga. snødekket tak.

#### 1 TO 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Det gis TG2 på takstein som er fra byggeår.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men vær oppmerksom på at det for kan oppstå sprekker og andre skader på takstein av denne alder. Overvåk tilstanden jevnlig.

#### 1 TO 1 Nedløp og beslag

##### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

#### 1 TO 1 Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med kledning av liggende trepanel. Opprinnelig bygning fikk ny kledning i 2018. Ved stikk kontroll registreres det lufting mellom kledning og vindspærre.

#### 1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

##### Beskrivelse

Opprinnelig bygg har takkonstruksjon av sperrer i tre. Konstruksjonen er innsisert via gulvet kaldtloft. Ved befaring ble det registrert avvik med lufting, men dette er utbedret i ettertid.



## Tilstandsrapport

Tilbygg mot nord har innredet loftsrom og tilbygg mot syd har skråhimling uten loft. Disse er begrenset vurdert fra mot synlige overflater uten at det er funnet noen avvik.

#### 1 TO 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Tilbygg mot nord fra 2008 og øvrige av ukjent alder, men ser ut til å være fra 2000-tallet. Tilbygg mot syd har aluminiumsvinduer med 3-lags glass fra 2023.

#### 1 TO 1 Takvinduer

##### Beskrivelse

Takvinduer av tre med 2-lags glass fra 2008.

#### 1 TO 1 Dører

##### Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 3-lags glass fra 2020. Terrassedør i tilbygg mot syd av aluminium med 2-lags glass fra 2008. Øvrige terrassedører i tre med 2-lags glass fra 2008.

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

##### Beskrivelse

Boligen har et terrasse på 3,5m2 utenfor tilbygg og markterasse på 29m2.

##### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### 1 TO 1/1 Utvendige trapper

##### Beskrivelse

Trapper ved terrasse av trekonstruksjon og trapp ved inngangsdør av betong med skiferfliser.

##### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

### INNSENDIG

#### 1 TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

Gulv: Fliser, laminat og furugulv.  
Vegger: Malte plater og panel.  
Himlinger: Malte plater og panel.

Kjelleren har malt betonggulv og murvegger.



## Tilstandsrapport

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

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling med nivelleringslaser i følgende rom:

- Soverom (syd, 2.etg) - Totalt avvik på inntil 21mm
- Kjøkken - Totalt avvik på inntil 40mm

Målte skjevheter vurderes å være normalt for bygningens opprinnelige alder, men ihht NS3600 må det settes TG3 når totalt avvik er over 30mm.

##### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

#### 1 TO 1 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Boligen har en pusset teglsteinspipe fra byggeår som er rehabilitert i 2024. Denne er tilknyttet en lukket peisovn i stuen. Pipen er helbeslått over tak.

Tilbygg har en pusset elementpipe tilknyttet en lukket peisovn. Denne er bunntekket - en løsning med erfaringsmessig risiko for lekkasjer. Pipegjennomføring i tak bør derfor kontrolleres jevnlig.

#### 1 TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

##### Beskrivelse

Kjelleren har synlige murvegger og betongulv. Det er målt utslag med fuktindikator i nedre del av grunnmur, samt noe høyt fuktinnhold i treverk som ligger inn mot muren.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktinnvå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

#### 1 TO 2 Kryp kjeller

##### Beskrivelse

Tilbygg mot syd har krypkjeller med adkomst via utvendig luke. Bjelkelaget er plattet med asfaltplater. Gulv/grunn består av singel. På generelt grunnlag anbefales det å legge dampspærre over dette for å forhindre kondensering.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Lufteventiler mangler rist.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rist i ventiler for å hindre at skaddyr får etablert seg i krypkjelleren.

#### 1 TO 1 Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Boligen har malte trapper av tre. Loft over tilbygg har adkomst via en bratt "sambatrapp". Slike trapper er ikke godkjent for adkomst mellom boligrom,



## Tilstandsrapport

men brukes ofte mot hems og loft.

#### 1 TO 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2008.

#### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Døren er i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list).

#### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er lokalt fall i dusjonen og noe svakt fall på gulvet utenfor dusjen. Det er målt høydeforskjell på 17mm fra topp membran ved dør til topp slukrist.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

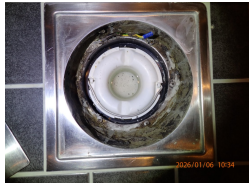
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

#### 2. ETASJE > BAD

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

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.





## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### 101 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

### 2. ETASJE > BAD

#### 101 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Alder på badet er ukjent, men det er fra før eier overtok i 2008.

### 1. ETASJE > BAD

#### 101 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

### 1. ETASJE > BAD

#### 102 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er lokalt fall i dusjonen og noe motfall på gulvet utenfor dusjen. Det er målt høydeforskjell på 21mm fra topp membran ved dør til topp slukrist.

##### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 13 av 23



## Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### 1. ETASJE > BAD

#### 102 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.

##### Vurdering av avvik:

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

Det kan ikke konstateres slukmansjett klemt under klemringen, noe som kan indikere uttett utførelse. Det er imidlertid ikke registrert noen tegn til lekkasjer. Det skal også sies at dette sluket har en type klemring som gjør det vanskelig å identifisere eventuell slukmansjett.

##### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > BAD

#### 102 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

Det er påvist et riss i servanten.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

##### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasar. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

### 1. ETASJE > BAD

#### 102 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 14 av 23



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### 101 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### KJELLER > VASKEROM

#### 103 Generell

##### Beskrivelse

Vaskerommet har malt betonggulv og malte murvegger. Det er montert en nyere innredning, samt utslagsvask med opplegg for vaskemaskin. Rommet har et støpejernssluk i gulvet.

##### 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

- Andre tiltak:

Rommet kan brukes videre slik det er uten vesentlig risiko for skader. For å tilfredsstillende dagens krav til våtrom må det renoveres iht dagens standard. Kostnadsestimert gjelder renovering.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000

### KJELLER > VASKEROM

#### 103 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 102 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er stort sett i grei tilstand, men det registreres enkelte bruksmerker samt svelling på innside av skapdør under vasken.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 15 av 23



## Tilstandsrapport

Eelte lokale utbedringer.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 101 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 102 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### 102 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes skjult rør av støjern pga. bygningens alder.

##### 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.

#### 101 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### 101 Varmesentral

##### Beskrivelse

Boligen har en luft/luft varmpumpe i tilbygg.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

#### 101 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 16 av 23



## Tilstandsrapport

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

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

### Beskrivelse

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i soverom i 2. etasje.

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

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Anlegget er ikke totalrehabilitert ved et eksakt tidspunkt, 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 samsvarerklæring?  
**Nei**  
Eier har fremvist en samsvarerklæring for bad i 2. etasje. Men det er også gjort andre el-arbeider hvor samsvarerklæringen ikke er fremvist. Da boligen har hatt flere eiere, er det vanskelig å kartlegge alle el-arbeider med krav om samsvarerklæring. Det kan derfor ikke utelukkes at det er foretatt ytterligere arbeider/oppgraderinger som ikke er dokumentert med samsvarerklæring selv om det er krav.
  - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eittilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  - Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jannfør 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?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 20315-2041 Befaringsdato: 06.01.2026 Side: 17 av 23



## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Det er påvist grunnmursplast langs deler av grunnmuren, men ikke hele veien. Dette er fra før dagen eier overtok boligen, og et foreligger ingen informasjon om hva som evt. er utført.

#### Vurdering av avvik:

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

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Opprinnelig bygning har grunnmur av betong. Tilbygg mot syd har grunnmur av lettklinkerblokker på søle av betong. Tilbygg mot nord har plate på mark med isolerte ringmurselementer.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20315-2041 Befaringsdato: 06.01.2026 Side: 18 av 23



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

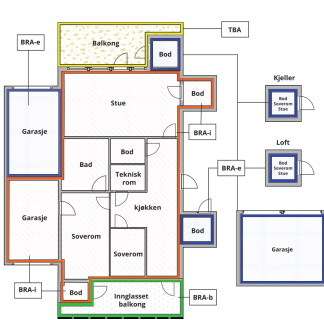
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Innglasset balkong m/v (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 utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2041 Befaringsdato: 06.01.2026 Side: 19 av 23



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft (tilbygg)	12			12
2. etasje	37			37
1. etasje	94			32
Kjeller	47			47
<b>SUM</b>	<b>190</b>			<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>			

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (tilbygg)	Soverom		
2. etasje	Gang, soverom 1, bad, soverom 2		
1. etasje	Hall m/trapp, bad, trapperom, stue 1, kjøkken, soverom, stue 2		
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, gang, vaskerom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
- Tegninger fra opprinnelig byggeår foreligger ikke, og det er derfor ingen plantegning for kjeller.  
- Det foreligger ikke tegninger for tilbygg mot syd, men eier opplyser at dette er unntatt søknadsplikt.  
- Loft i tilbygg er benevnt som soverom iht dagens bruk. Bruksendring fra loft til soverom er normalt søknadspliktig.

(Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.)

Oppdragsnr.: 20315-2041 Befaringsdato: 06.01.2026 Side: 20 av 23

Anemoneveien 5, 3150 TOLVSRØD  
Gnr 140 - Bnr 307  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	307		0	986 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Anemoneveien 5

#### Hjemmelshaver

Chudzikiewicz Agnieszka Ewelina, Chudzikiewicz Boguslaw Waldemar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått	9	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	28.05.2026	
3	03.06.2026	
4	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 21 av 23

Anemoneveien 5, 3150 TOLVSRØD  
Gnr 140 - Bnr 307  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

#### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 22 av 23

rekkerkshøyder/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 dampsperrn bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Anemoneveien 5, 3150 TOLVSRØD  
Gnr 140 - Bnr 307  
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (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, 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 godkjennelse 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

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 23 av 23

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 bygnings forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UC6775>

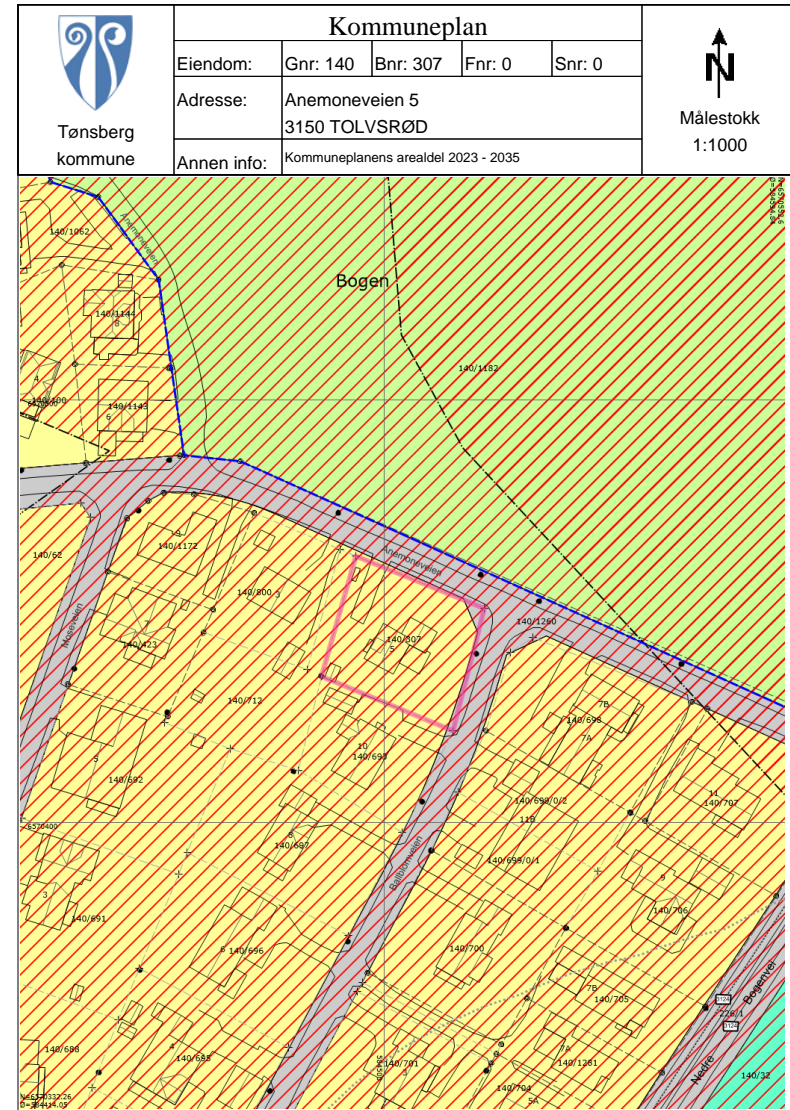
### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklageemnd.no](http://www.takstklageemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20315-2041

Befaringsdato: 06.01.2026

Side: 23 av 23



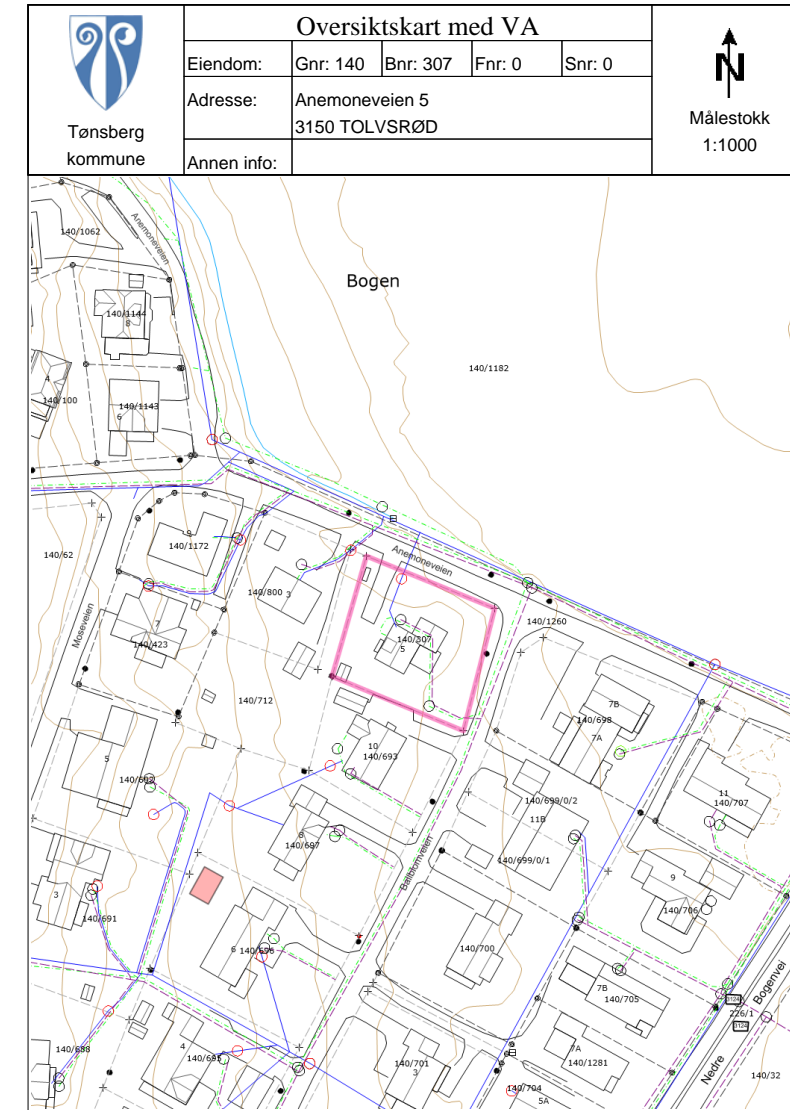
07.05.2026 11:47:07 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Strandlinje sjø		Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		MatrikelnummermedSnr.		Bygg og anlegg
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Fasadeliv
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Hovedveg - På bakken - Náværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende		Turveg/turdrag - På bakken - Náværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Flomfare
	Boligbebyggelse - Náværende		Veg - Náværende		Blå/grønnstruktur - Náværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende		KpOmråde gjeldende		Kanal og grøft
	Forsenkningskurve		Høydekurve		

07.05.2026 11:47:07 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



07.05.2026 11:45:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Brannventil		Kran		Septiktank
	Kum - annen eier		Sandfangskum		Sluk
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		MatrikelnummermedSnr.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft		Forsenkningskurve
	Høydekurve				

07.05.2026 11:45:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen  
Direkte telefon:

JpID: 24/150926  
Vedtaksdato: 05.11.2024  
Vedtaksnummer: 1550/24

Murmester Dag Arne Nilsen As  
Broen 5D  
3170 Sem

**Anemoneveien 5 - 140/307 - piperehabilitering - ferdigattest**

Søker			
Murmester Dag Arne Nilsen As	Broen 5D	3170	Sem

Tiltakshaver			
Agnieszka Ewelina Chudzikiewicz	Anemoneveien 5	3150	Tolvsrød

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	140	307		
Byggningsnummer:	162047868			
Bruksenhet:	H0101			
Bygningstype:	Bolig			
Tiltakstype:	Piperehabilitering			
Arkivsaknummer:	24/7584			
Vedtaksnummer:	DPB 798/24	Ett-trinns tillatelse		
	DPB 1550/24	Ferdigattest		

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	05.11.2024	Solbjørg Mathisen Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Aviskrift av dagbok nr. 3550  
Tønsberg sakskrivereambete

Ligningspart  
Skjøte

Ogden 20. 14.

Undertegnede, John Kroger, erkjennur herved at ha solgt likesom jeg har ved bekjendelse 1 her v. S. Larum post den 18/4 1873 en parcel av min eiendom S. Nr. 940 nr. 62 i Sem herud som solgt parcel er utskilt av eiendommen ved skylddelingsforretning av 28/10 1937 og har fått bekjendelse bygges. Nr. 307 av skyld 4000.

Kjøperen har rett til at bygge som adkomst den vei som er adkomstveien foran jorði hans eiendom.

Kjøperen er forplikt til at holde sin eiendom som forsvarelig inngjundet

Kjøpesummen kr. 2000 - er avgjort på enforent møte

Bogen den 29 november 1937  
(underskrift) John Kroger

Medunderskjent  
(underskrift) Agnes Kroger, husmor

Undertegnede vidner bekræfter at foranstaaende underskifter av John Kroger og Agnes Kroger er gjort i rett nærvar og at iendomsverdien er over 21 år.

(underskrift) Magdalena Kroger Christene Kroger

Aviskrift av dagbok nr. 3550  
Tønsberg sakskrivereambete

25 OCT 1916

K o n t r a k t

mellom

Sem komm., Elektrisitetsverk (nedenfor Elektrisitetsverket) OG  
Ingeniør Alfred Nilson.....(nedenfor grundeieren)

Undertegnede grundeier tilstaa herved elektrisitetsverket rett til paa min eiendom, Vallø (England).....gr. nr. 149, br. nr. .... at framkjøre og anbringe master for en elektrisk kraftledning fra.....til.....strække ledninger mellem masterne samt senere at foreta reparation, inspektion og forandring av ledninger og master.

Hvor masterne skal staa er avmerket og paavist i marken.

Herunder indgaar:

1. Ret for elektrisitetsverket til at benytte stier, gaards- og skogveie for fremdrift av materialer til kraftledningens montering, revision og fremtidige vedlikehold.
2. Ret for elektrisitetsverket til i havnegang og indmark i en bredde av 10 meter paa hver side av kraftledningen at v fjerne trær, som elektrisitetsverket finder gaaende for ledningen, samt rett til at kreve, at grundeieren i dette belte ikke opfører huse eller andre indretninger, som elektrisitetsverket finder kan genere ledningen.
3. Ret for elektrisitetsverket til i skog paa et belte av 10 m. paa hver side av kraftledningen at rydde de trær, som elektrisitetsverket finder nødvendige av hensyn til ledningen.

Forøvrig gjælder følgende forudsætninger:

- a) Grundeier har fri adgang til at dyrke jorden mellem masterne, og med rett for elektrisitetsverket til inspektion og reparation av kraftledningen.
- b) Grundeieren har fri adgang til beiting for dyrene og fremdrift av tømmer under og langs linjen.
- c) Grundeieren hugger og beholder selv de trær, som nu eller senere maa hugges av hensyn til ledningen. Terrænet maa være ryddig for trær inden..... Elektrisitetsverket har dog rett til straks at fælde de trær, som maa fjernes av hensyn til ledningens bygning. Ved hugst utenfor linjen, men i nærheten av denne, er grundeieren fri for ansvar for skade paa ledningen ved trærnes fældning naar han paa forhaand har varslet elektrisitetsverket og dette har faatt anledning til at foreta de sikkerhetsforanstaltninger, som elektrisitetsverket finder påkrævet.

- 2 -

d) Elektrisitetsverket forpligter sig til at anbringe trapper over gjærdene, hvor disse ved inspektion av ledningen passerer samt til at reparere mulig skade paa gjærdene og at fjerne alle tiloversblevne materialer, sten, sand etc. saavel efter bygningen som efter de senere vedlikeholds- og reparationsarbeider.

For ovennævnte rettigheter erholder grundeieren en gang for alle i erstatning kr. 400.....

Sem den 2. Juni.....1916.

For elektricitetsverket  
M. Christophersen (sign.) Alfred Nilson (sign.)  
eier av gr. nr. 149, br. nr. ....

Med foranstaaende stempelmerke til kr. 5,00 autoriseres mot enkelt gebyr nærværende dokument, for hvilket stempelavgiften ifølge lov av 9. august 1839 § 2 b jfr. § 9 sammenholdt med vedkommende stempeltarif, utgjør det nævnte beløp.

Det Kongelige Finans- og Toldepartement.  
Kristiania 19. september 1917.

Omholdt (sign.)

Hektoen (sign.)

SEM KOMMUNE  
BYGNINGSVESENET  
SENTRALBORD (033) 14 080  
3100 TØNSBERG

DAGBOKFØRT  
05.MAI 83 6035  
TØNSBERG BYRETT

### NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. 140 br. nr. 693 i Sem kommune,  
gir herved nabo Solveig Asperheim Larsen eier av gr. nr. 140  
br. nr. 307 tillatelse til å oppføre et uthus  
i en avstand av en halv meter fra felles eiendomsgrense,  
idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn  
bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.  
Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

Anemone 5, den 27/4 1983  
Rogen, Slågen  
Marit Kautstun  
Underskrift

Erklæringen må tinglyses ved Jarlsberg sorenskriverkontor før innlevering til Sem bygningsvesen.

SEM KOMMUNE  
BYGNINGSVESENET  
SENTRALBORD (033) 14 080  
3100 TØNSBERG

DAGBOKFØRT  
05.MAI 83 6037  
TØNSBERG BYRETT

### NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. 140 br. nr. 712 i Sem kommune,  
gir herved nabo Solveig Asperheim Larsen eier av gr. nr. 140  
br. nr. 307 tillatelse til å oppføre et uthus  
i en avstand av en halv meter fra felles eiendomsgrense,  
idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn  
bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.  
Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

Anemone 5, den 27/4 1983  
Rogen, Slågen  
Ellen Berghol Olsen  
Underskrift

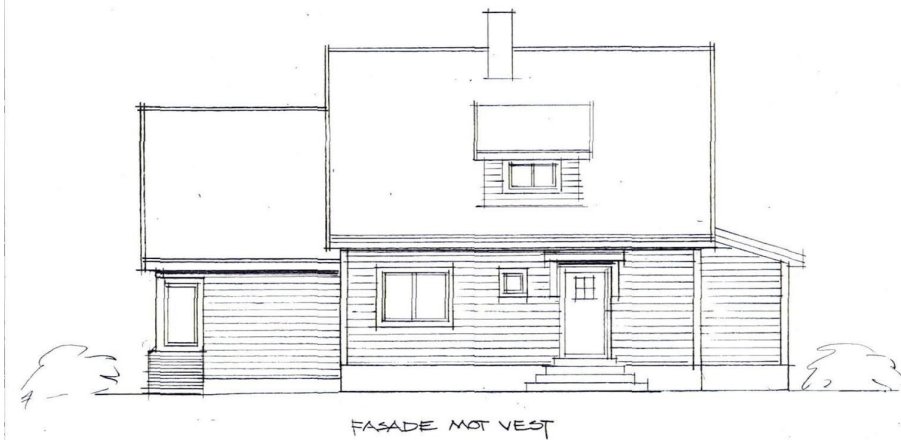
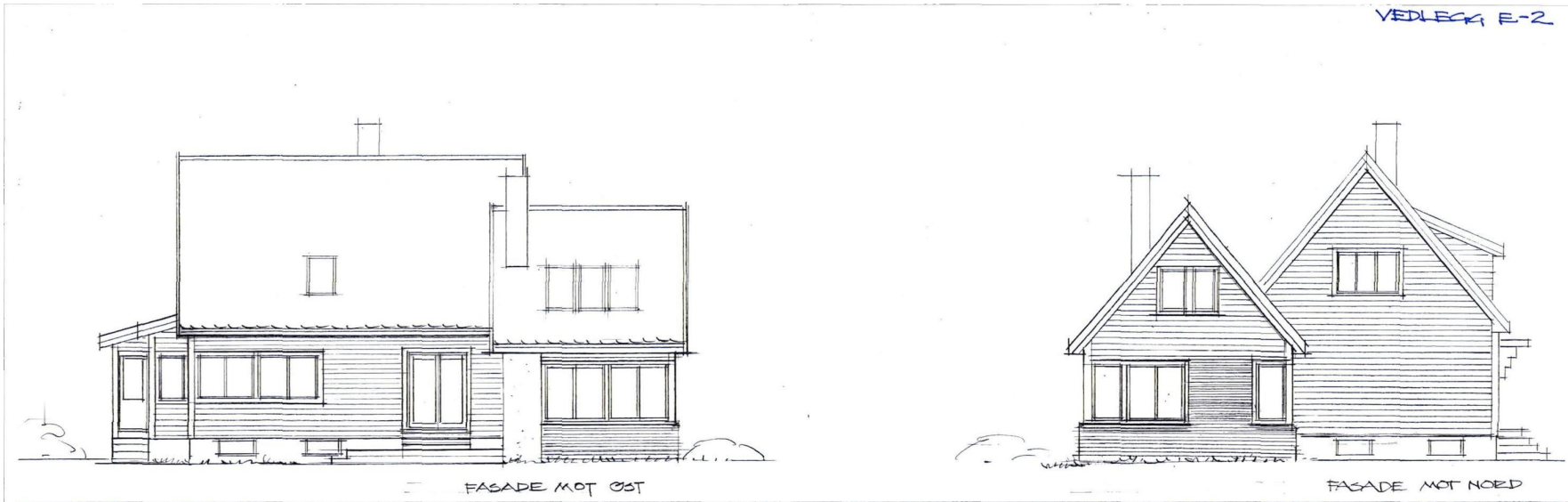
Erklæringen må tinglyses ved Jarlsberg sorenskriverkontor før innlevering til Sem bygningsvesen.

Godkjent av bygningsjefen  
 Sak 183/83 16 MAI 1982

UTHUS / REDSKAPBOD  
 FOR  
 ASPERHEIM LARSEN  
 ANNE MONE V. 3  
 3150 TOLVSRØD tlf. 24332.

MÅL 1:50  
 Tegnet 25/4-83  
 Abt. Stenham

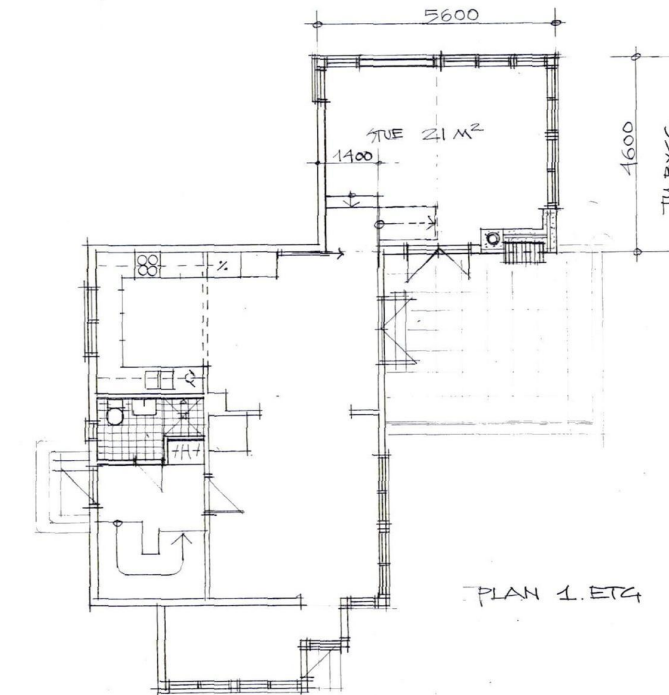
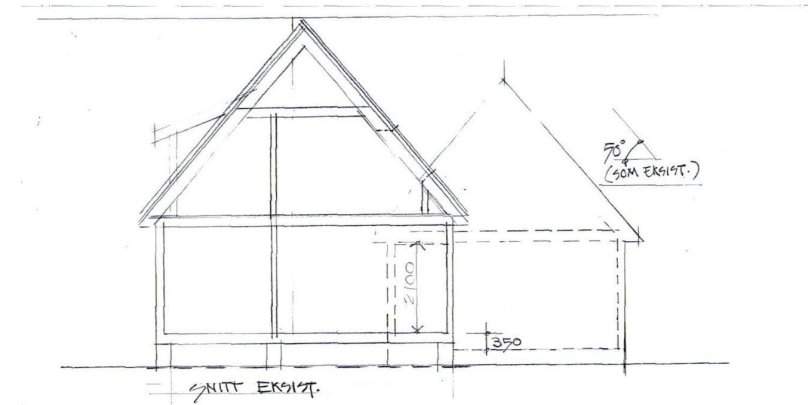
16 MAI 1983



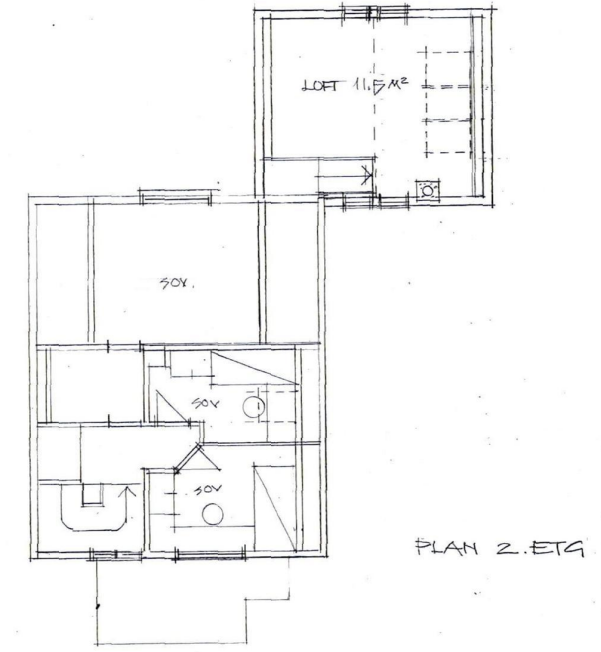
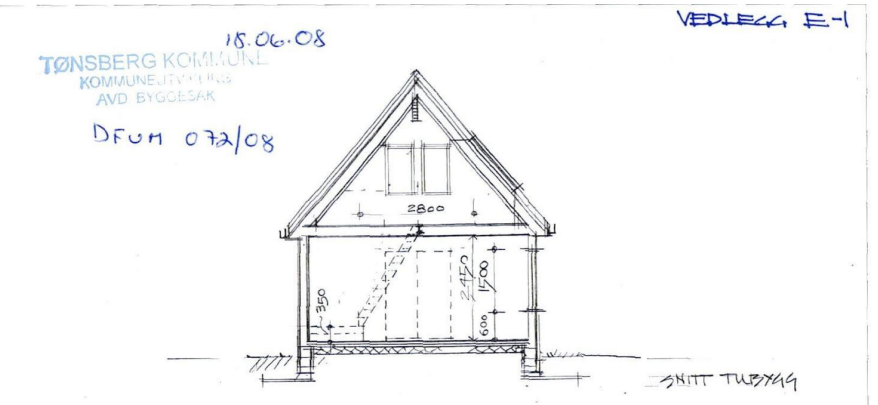
18.06.08  
TØNSBERG KOMMUNE  
KOMMUNETECHNISK  
AVD. BYGGESAK  
DFUM 072/08

ANEMONEVEIEN 5 - GNR/BNR 140/307  
TILBYGG OG FASADEENDRING  
FASADER - MÅL 1:100 - DATO: 03.06.08  
SIV.ARK. KJELLAVG SANDVIK EGGEN

VEDLEGG E-2



BRA EKSIST = 104 M²  
BYA EKSIST = 67,9 M²  
BRA TILBYGG = 32,5 M²  
BYA TILBYGG = 25,5 M²  
BRA TOTALT = 136,5 M²  
BYA TOTALT = 93 M²

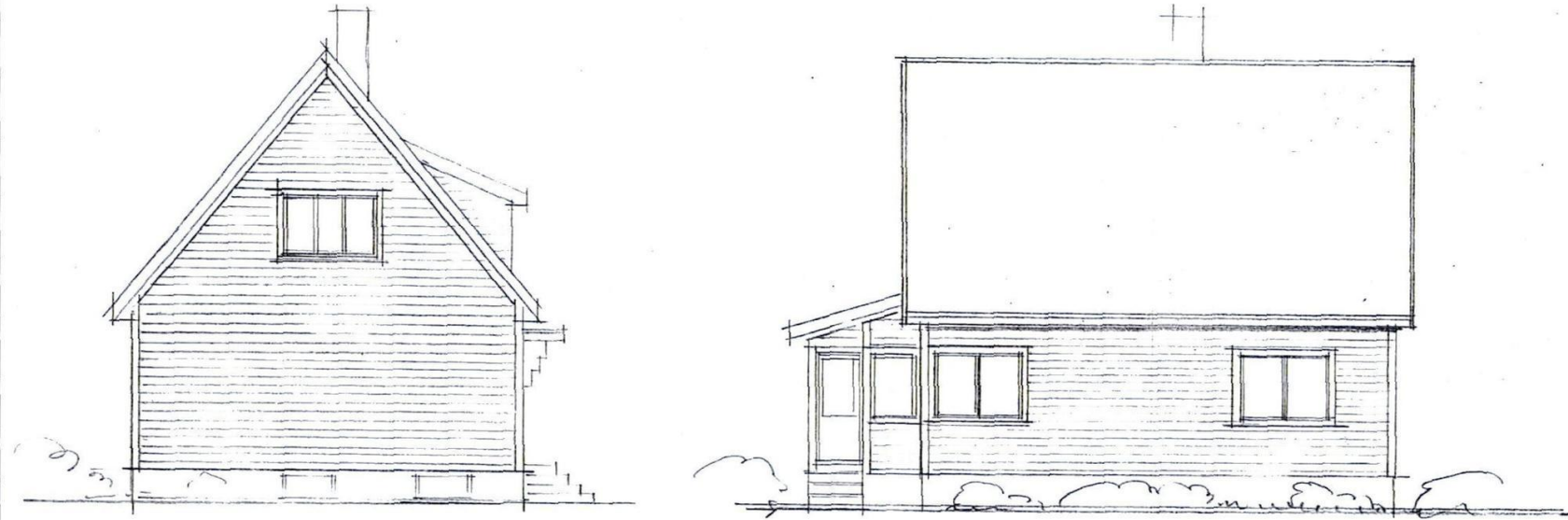


ANEMONEVEIEN 5 - GNR/BNR 140/307  
TILBYGG OG FASADEENDRING  
PLANER OG SNITT - MÅL 1:100 - DATO: 03.06.08  
SIV.ARK. KJELLAVG SANDVIK EGGEN

18.06.08  
TØNSBERG KOMMUNE  
KOMMUNETECHNISK  
AVD. BYGGESAK  
DFUM 072/08

VEDLEGG E-1

VEDLEGG E-4

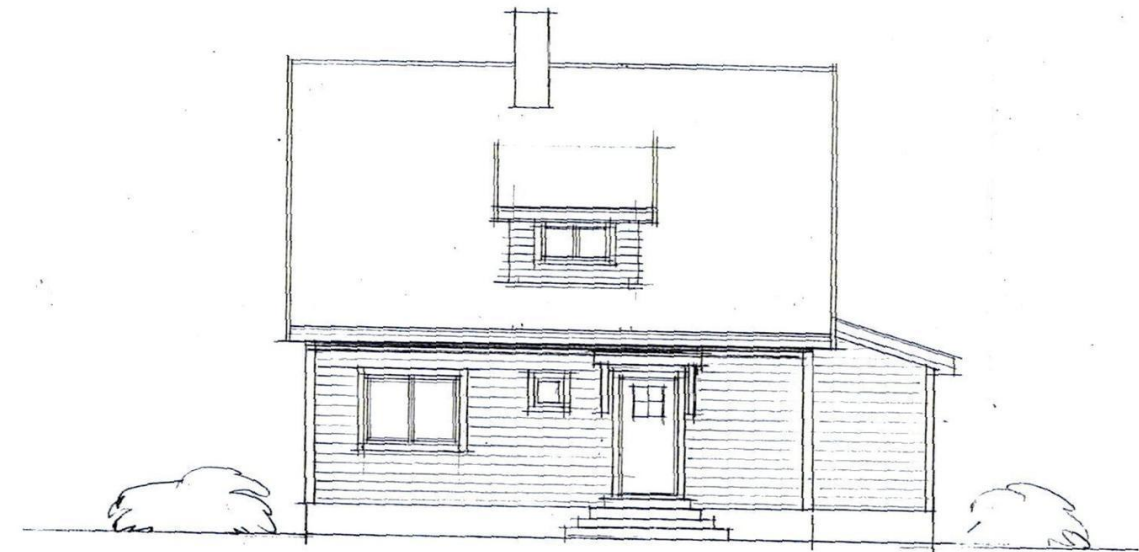


MOT NORD

MOT ØST

ANEMONEVEIEN 5 ~ GNR/BNR 140/307  
EKSISTERENDE FASADER

VEDLEGG E-3



ANEMONEVEIEN 5 ~ GNR/BNR 140/307  
EKSIST. FASADE MOT VEST

TØNSBERG KOMMUNE  
KOMMUNETVINGEN  
AVD. BYGGESAK



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

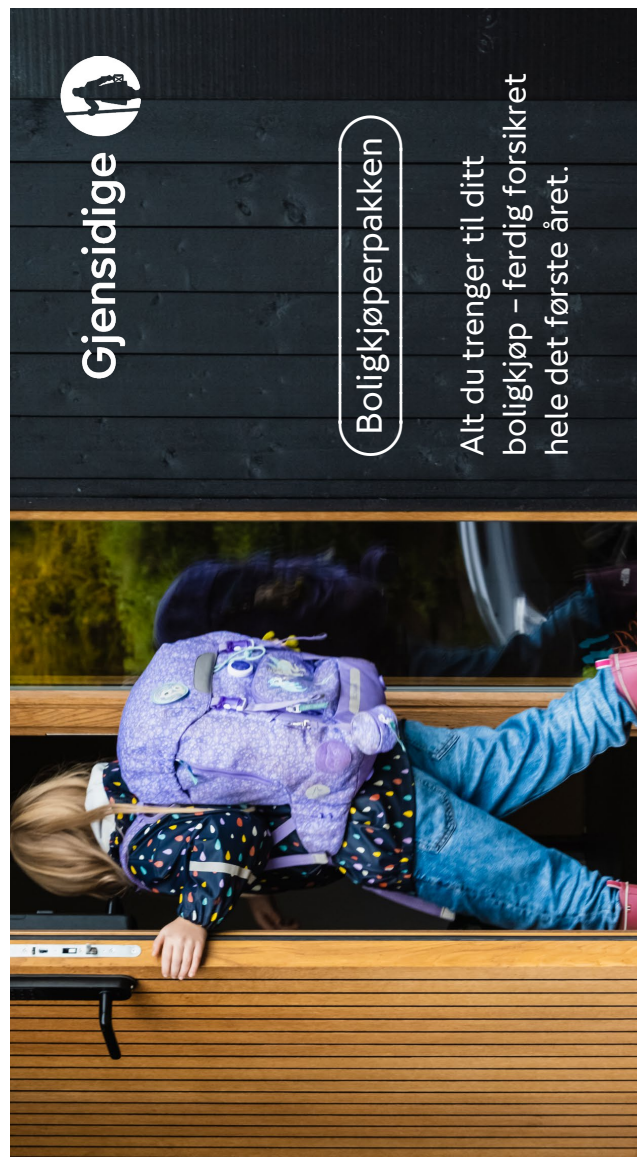
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

#### Hva må du passe på som kjøper?

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

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

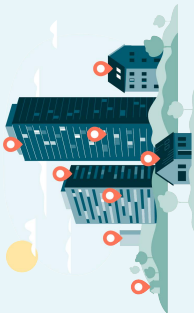
#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmeilig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260196

**Adresse:** Anemoneveien 5, 3150 TOLVSRØD

**Betegnelse:** GNR 140, BNR 307 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

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

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

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

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

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

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

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

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

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 02.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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