

Broen 14

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS



Velkommen til

Broen 14

Velkommen til en meget hyggelig og flott enebolig med alt på ett plan her på Ås/Sem! Her bor du landlig og tilbaketrukket til, i en barnevennlig og hyggelig gate med kort avstand til barneskole, barnehage, samt kun ca 7 min inn til sentrum av Tønsberg. Kun 1 min til påkjøring til E18!

Kort fortalt:

- Superfin hagetomt med mengder av boltreplass for store og små
- Pent opparbeidet med fine uteplasser, boblebad og stor terrasse
- Sol fra morgen til kveld
- Innvendig nyere oppusset - blant annet et svært lekkert kjøkken!
- Stort "allrom" med kjøkken og spiseplass, samt romslig og lys stue
- 4 soverom
- Pent bad + separat vaskerom
- Ny varmepumpe i hovedetasjen i 2026
- Innredet kjelleretasje (ikke omsøkt eller bruksendret)
- m.m

Broen 14

Prisantydning	4 890 000
Omkostninger	143 240
Totalpris	5 033 240

Bruksareal	228,0 m²
BRA-I	215,0 m²
BRA-E	13,0 m²
TBA	97,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	836 m²
Byggeår	1947

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

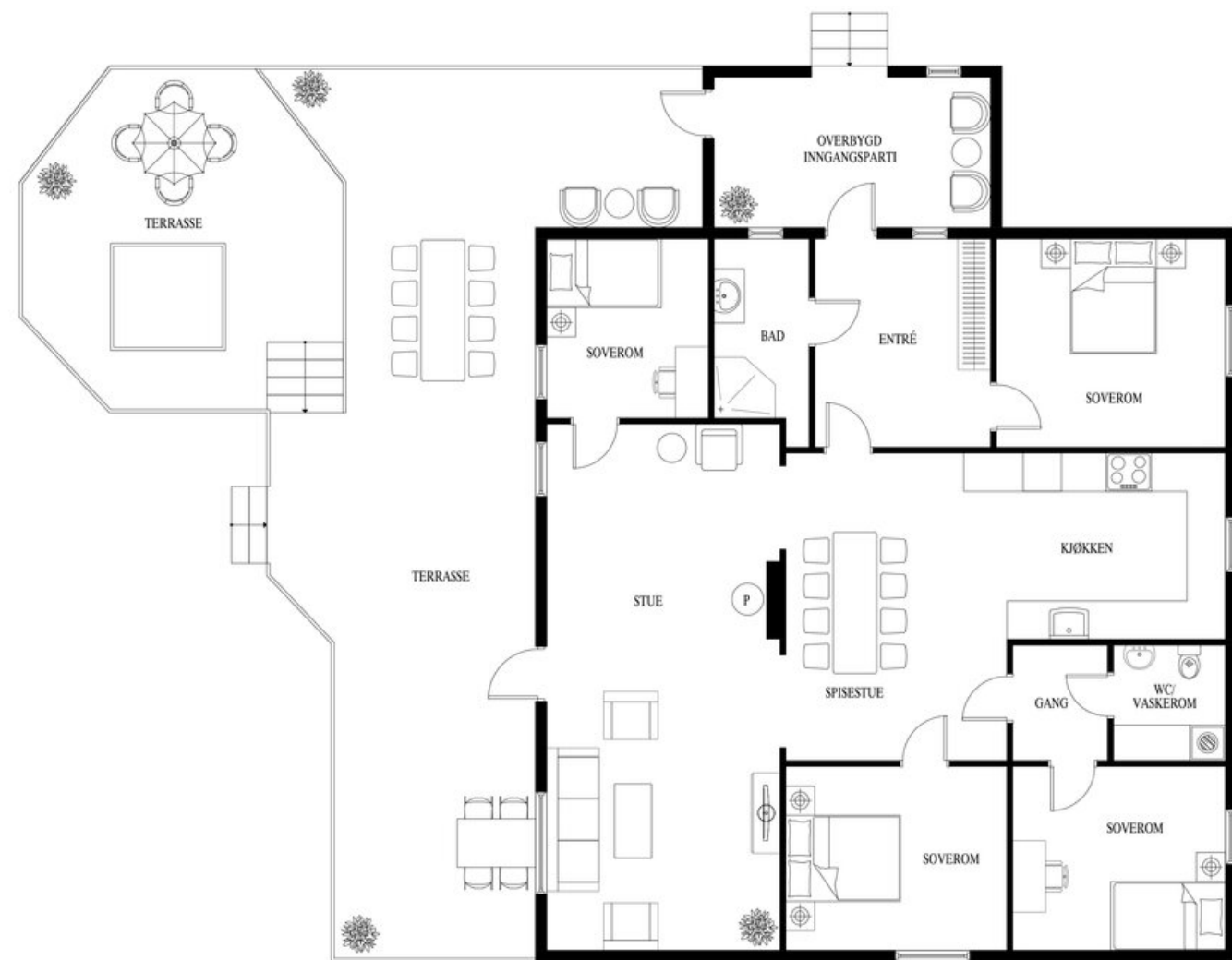
& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg











1. etg

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme























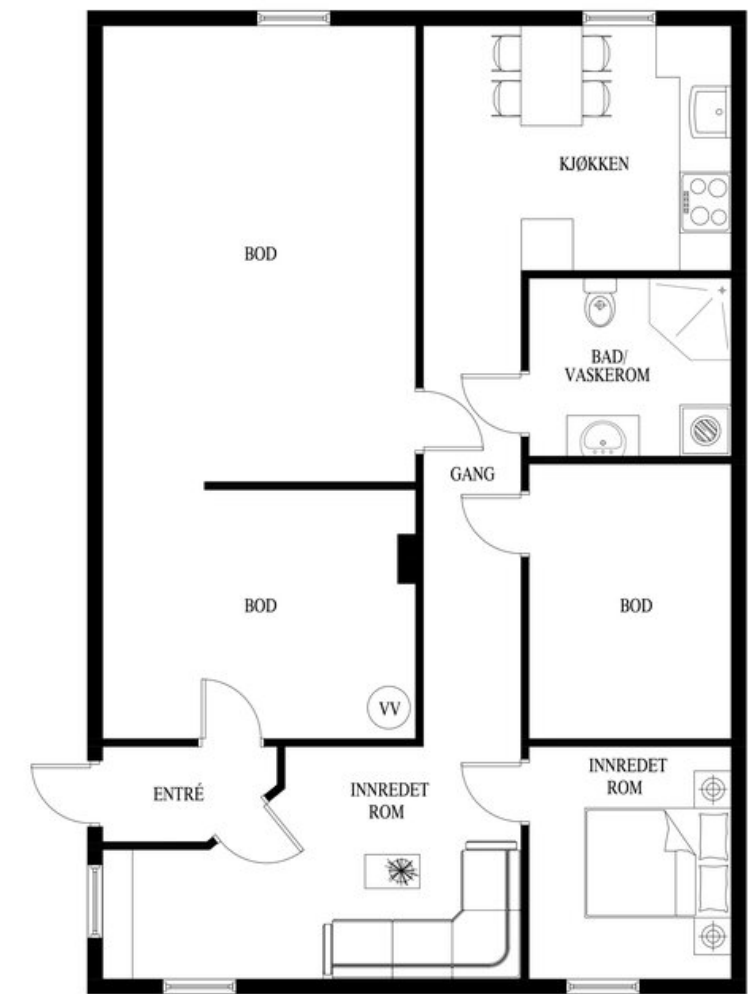












Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

















Beliggenhet

Eneboligen ligger i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde like utenfor Sem sentrum, i Tønsberg kommune. Ikke langt unna har man sykkelsti som fører inn til sentrum, og det er ellers nærhet til barnehage, barneskole og E18. I omkringliggende områder er det vakker natur med gode turmuligheter, og ved fjorden finner du fantastiske badeplasser, kyststi og mulighet for båtliv.

Vinterstid kan Storås skianlegg i Stokke by på skiglede for hele familien. Det er også kort vei til idylliske Akersvannet med naturreservat for gode naturopplevelser. Ikke langt fra vannet ligger Vestfold golfklubb med 18-hulls golfbane. For fallskjermentusiaster er det få minutters kjøring til Jarlsberg flyplassanlegg med fallskjermklubb, småfly- og seilflyaktivitet.

Sem har blitt meget populært de siste årene, noe som har gjort tettstedet til et satsingsområde for kommunen. Sem har en aktiv idrettsforening med fokus på et inkluderende miljø, samt et godt tilbud innen fotball, friidrett, håndball og turn. I nærområdet ligger også Stall Hesby med populær rideskole.

Fra Sem tar det få minutter med bil til Tønsberg sentrum som har alt av bymessige fasiliteter. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Ved sentrum ligger også Slottsfjellet - et landemerke med kulturminner, fine turområder og vidstrakt utsikt.

Broen 14C

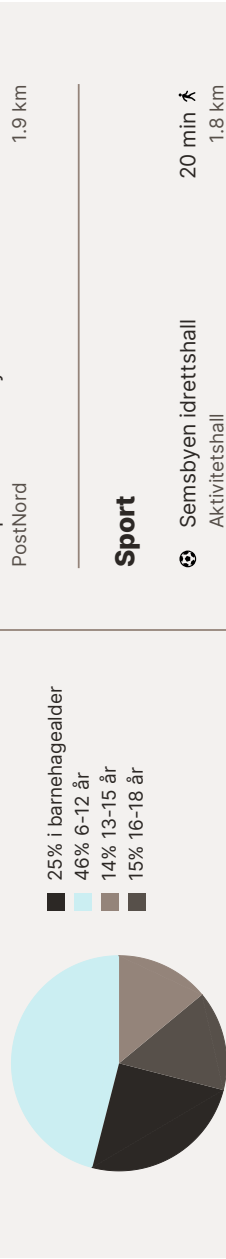
Offentlig transport

[illegible]

Skoler	
Kommune: Helsing	57 734
Norge	5 425 412
	2 654 586

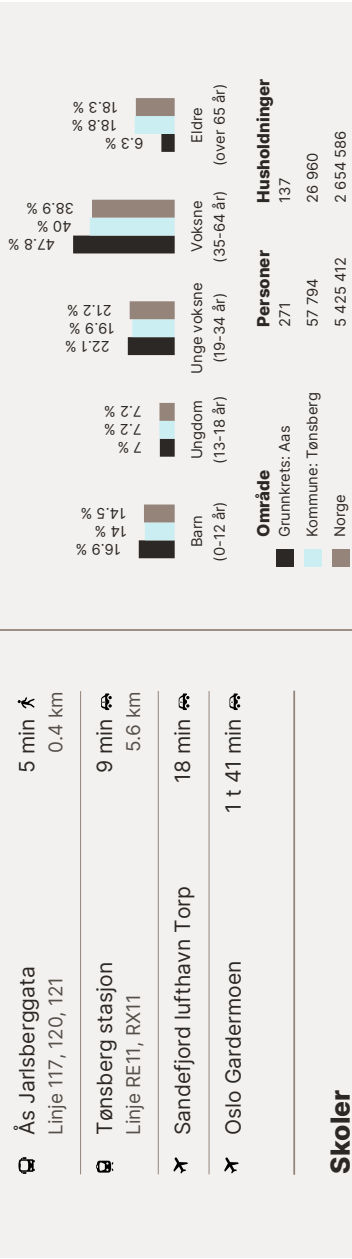
Sem skole (1-7 kl.)	21 min ⚡
242 elever, 17 klasser	1.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	9 min ⚡
186 elever, 7 klasser	5.3 km
Year ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min ⚡
184 elever, 17 klasser	5.8 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min ⚡
291 elever, 15 klasser	5.9 km
Wang Toppidrett Tønsberg	9 min ⚡
Greveskogen videregående skole	9 min ⚡
1016 elever	5.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Offentlig transport



242 elever, 17 klasser

1.8 km

Barnehager

WANG ungdomsskole (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	9 min ♂ 5.3 km	Aulerød barnehage (1-5 år) 10 barn	21 min ♂ 1.9 km
Year ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	10 min ♀ 5.8 km	Semsløkka barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min ♀ 2.2 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	10 min ♀ 5.9 km	Semsløkka barnehage (1-5 år) 35 barn	5 min ♀ 2.5 km

1016 elever
5.6 km

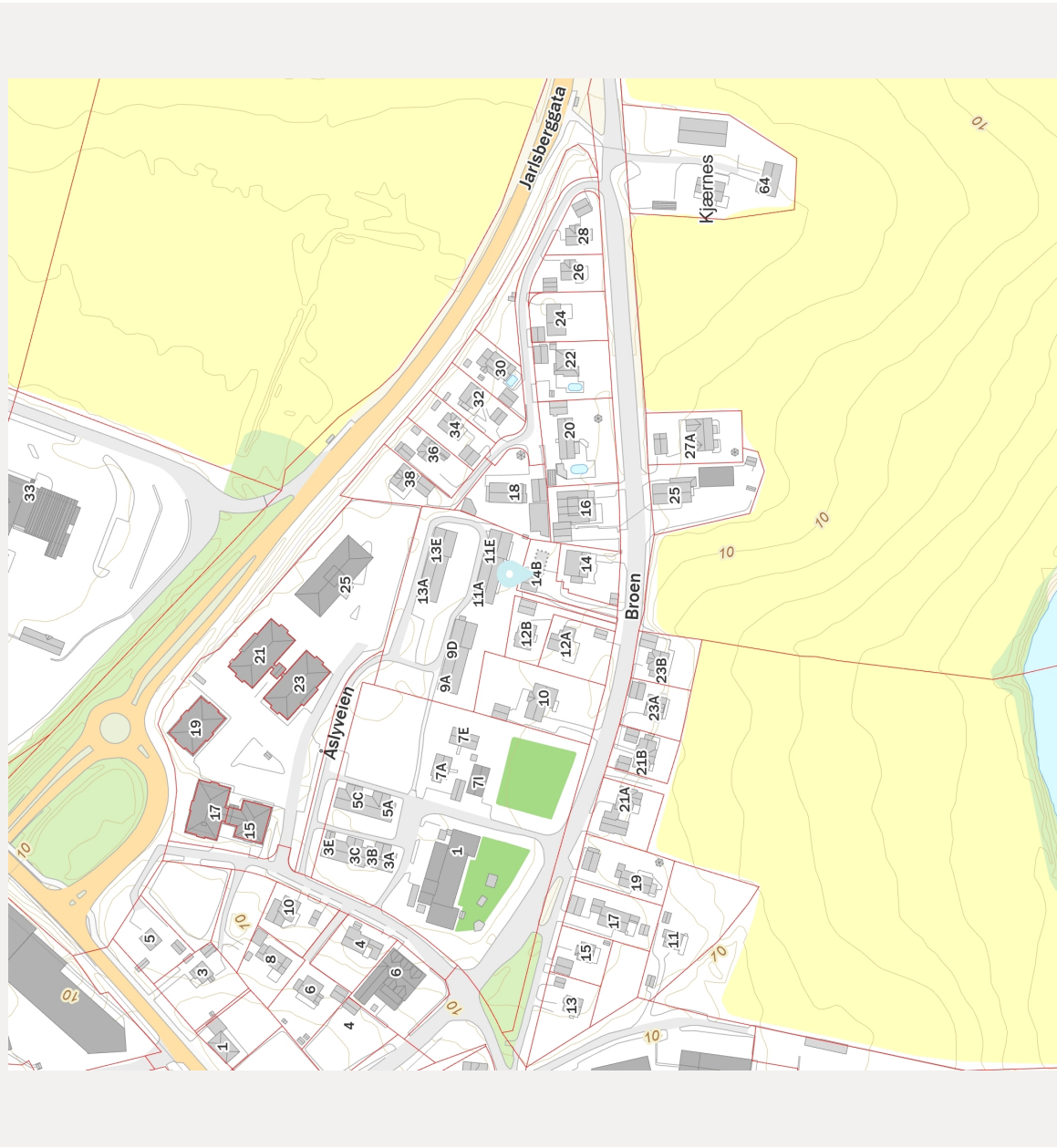
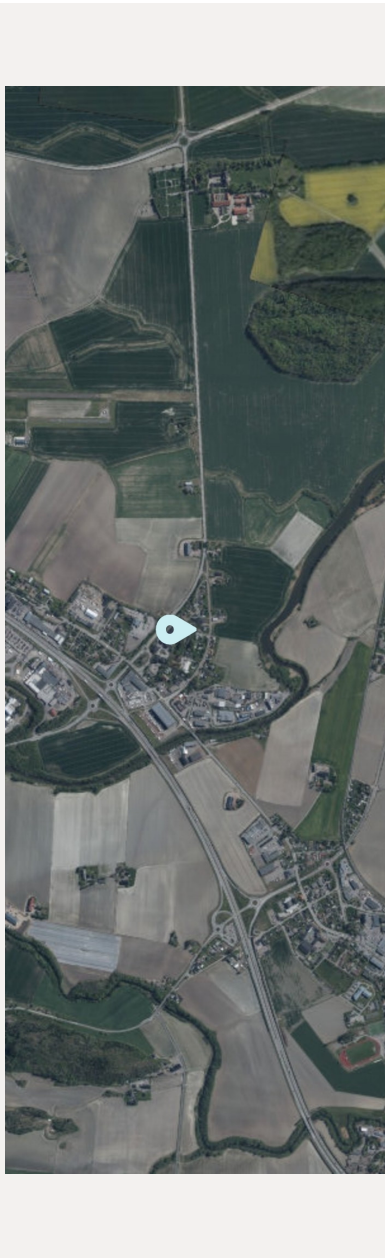
Aldersfordeling barn (0-18 år)

Sport

14% 13-15 år

15% 16-18 år

⚽	Sembyen idrettshall Aktivitetshall	20 min ⚡ 1.8 km
⚽	Sem Skole Ballspill, sandvolleyball	20 min ⚡ 1.8 km
⚽	Sporty24 Sem	4 min ⚡
⚽	Sporty24 Year	7 min ⚡



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gjennom trykte kilder. Finn.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innhold

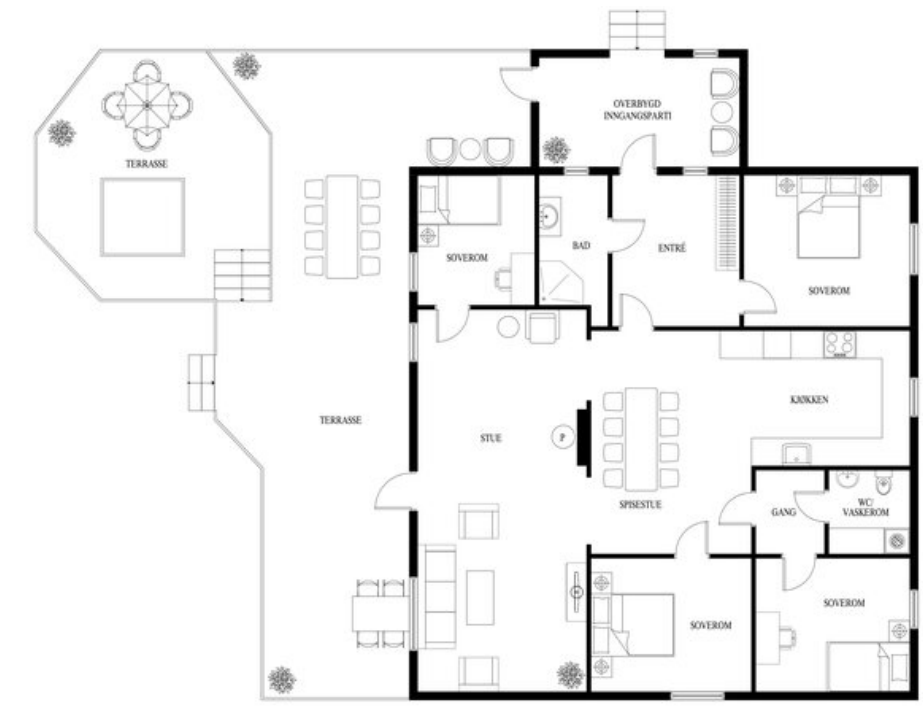
Enebolig som inneholder følgende;
1.etasje/hovedetasje: entré/gang/hall med skyvedørsgarderobe, flislagt baderom med innredning og dusjkabinett, 4 soverom hvorav ett av disse i dag er i bruk som garderoberom, stort kjøkken/allrom med kjøkkeninnredning og adkomst til de fleste rommene i boligen, samt romslig stue med utgang til svært solrik terrasse.
Kjeller: entré/vindfang, gang/stue, soverom, kjøkken, bad, boder. Det informeres særskilt om at ingen av rommene i denne etasjen er omsøkt/bruksendret utover dagens bruk.

BRA 228,0 m²

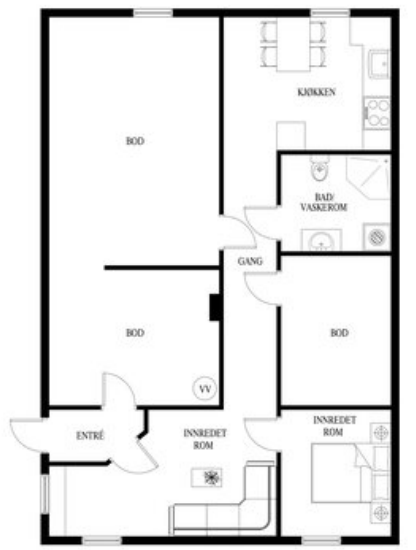
BRA-I 215,0 m²

BRA-E 13,0 m²

TBA 97,0 m²

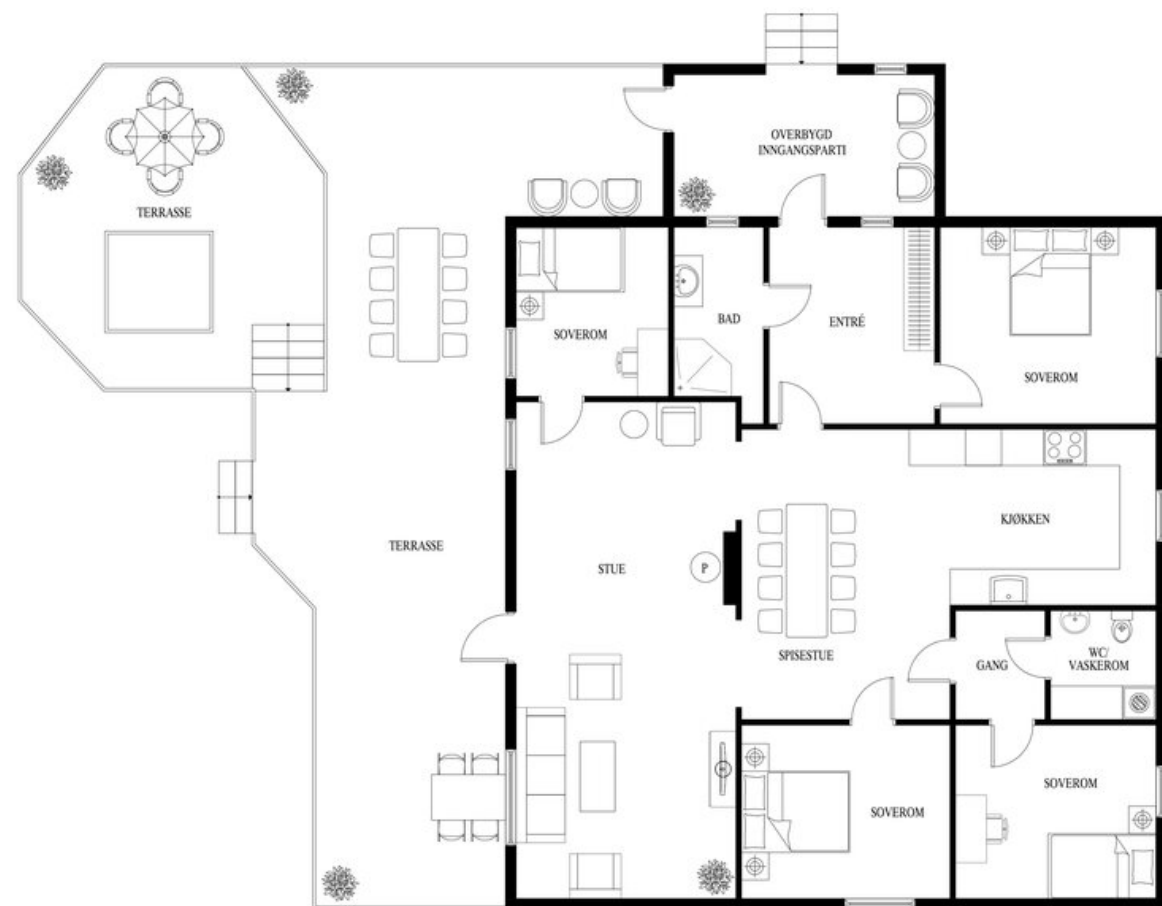


Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



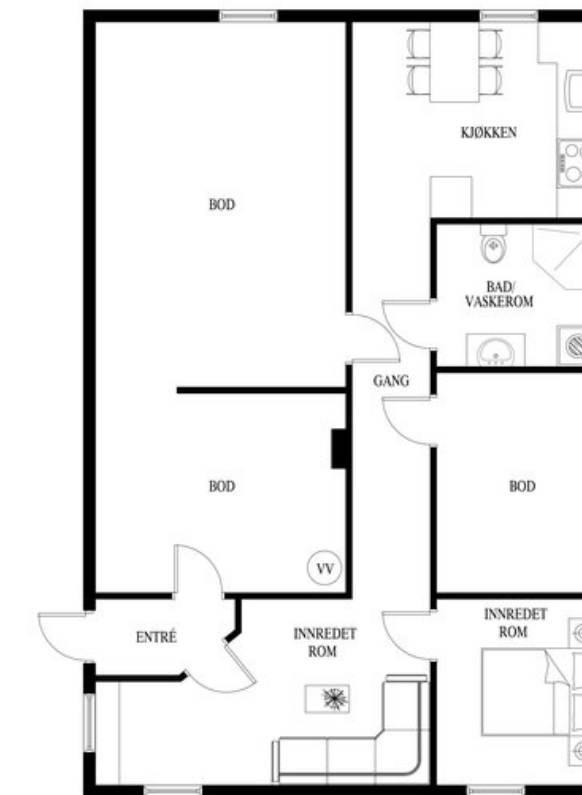
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

1. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Kj. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 228,0 m²

- BRA-i: 215,0 m²
- BRA-e: 13,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 97,0 m²

Kommentar fra takstmann: Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Vindu på soverom i kjelller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning eller dagslys. Takhøyde i kjeller er ca 200-210 cm.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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.

Adkomst

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

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. 2006: Forrige eier utførte dette og har oppgitt at det ble utført av både ufaglært og faglært, alt som egeninnsats. Vartdal Elektriske

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. 1999. Dette er hva forrige eier har oppgitt i sitt egenerklæringsskjema. Det står ikke spesifisert noe mer enn at taket ble skiftet og at arbeidet ble utført av ufaglærte.

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

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Ikke noe spesielt jeg har merket, men forrige eier har nevnt at det har vært noe saltutslag.

9.Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Ja. EL-Tilsynet var på tilsyn 30.01.2026. Det var noen få merknader:
1 Sikringsskap: Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28. Beskriv rettelse: Kommentar Kabelinnføringer i topp.

2 Sikringsskap: Utstyr/anleggsdel manglet forskriftsmessig merking. Jf. fel § 32. Beskriv rettelse: Kommentar To kurser.

3 Vaskerom: Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. /toalett Beskriv rettelse: Kommentar To stk.

4 Jording: Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet. Jf. fel § 19. Beskriv rettelse: ble ikke funnet. Klemme ved hovedkran byttes.

5 Inntak: Inntakssikringer ble ikke kontrollert. Kommentar; Utføres av elektriker.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. 2026. Punktene fra EL-tilsynet ble utført og lukket av autorisert elektriker EI-Total AS. 2000: Forrige eier har installert mye av det elektriske i boligen selv gjennom årene, han er selv elektriker, så det ble gjort på egeninnsats.

12.Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. Forrige eier skriver dette i sitt egenerklæringsskjema: Brudd på nytt avløpsrør i begynnelsen av 2000 tallet. Forsikringsjobb.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2000: Forrige eier skriver dette i sitt egenerklæringsskjema: Brudd på nytt avløpsrør i begynnelsen av 2000 tallet. Forsikringsjobb. Antar at bruddet på avløpsrøret som ble utført som en forsikringsjobb var utført av faglærte. Dette har jeg ikke noe konkret informasjon om, annen enn setningen som er skrevet på punktet før. Har ikke dokumentasjon på dette.

2006: Forrige eier melder dette: Byttet kjøkkenkran 2019, vann og avløp på bad ca 2006	25.Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.
2026: Baderomsmøbler ble skiftet på bad i underetasje av autorisert rørlegger Slettedal VVS. Baderomsmøblene som ble byttet til var nyere, men ikke såpass nye at de har nygaranti. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.	26 .Er utleiedelen godkjent av kommunen? Nei.
17.Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja. Takstmannen nevnte ved forrige tilstandsrapport at det var noe skjevheter i gulv. Om dette skyldes setning vet jeg ikke.	27.Er det utført radonmåling? Nei, ikke som jeg kjenner til.
19.Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Vi har ikke merket noe som helst under vårt eie. Forrige eier som hadde bodd her en god del år meldte dette: Noe mus på loft ved overgang høst/vinter. Anticimex har vært på befaring og kommet med råd som er utført.	32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?. Nei, ikke som jeg kjenner til.
21.Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Noe kledningsbord som har vært råtne. Jeg har selv skiftet noen under mitt eie, og forrige eier meldte det samme	Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.
23.Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspiktige tiltak? Ja. Ikke ferdigattest.	Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Jens Onsrud: Enebolig med utleiedel i kjelleren som ble oppført i tre over mur i 1947. Bygget har saltak tekket med profilerte takplater, og er kledd utvendig med stående trekledning.

Vinduer av tre med tolags glass. Verandaer på tilsammen ca 97 m2 med tilgang fra stue. Frittstående garasje samt bod er oppført på tomten. Boligen fremstår i hovedsak med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten så er det avvik fra normatilstand. Dette sees i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid samt noe ufagmessige løsninger. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk, men enkelte oppgraderinger bør påregnes. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Det er satt 5 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tomteforhold > Forstøtningsmur
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell

Det er satt 23 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:
Utvendig: Nedløp og beslag, Taktekking, Veggkonstruksjon, Takkonstruksjon/Loft, Vinduer, Dører
Innvendig: Overflater, Skorstein over tak, Rom Under Terreng, Kryp kjeller, Innvendige dører
Tekniske installasjoner: Vannledninger, Avløpsrør, Varmesentral, Varmesentral 2
Tomteforhold: Fuktsikring og drenering, Grunnmur og fundamenter, Terrengforhold
Våtrom bad: Overflater vegger og himling, Overflater Gulv, Sluk, membran og tettesjikt, Ventilasjon
Kjøkken kjeller: Overflater og innredning

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

- Det er avvik i rømningsveier- Vindu på soverom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning eller dagslys.

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
-Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Profilerte takplater av noe eldre dato som taktekking. Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning. Plassbygget trekonstruksjon. Bordet undertak. Luftet med ventiler i gavler. Provisorisk gulvet lagringsloft. Tilgang via trappeluke i spisestue. Vinduer av tre med tolags glass av varierende alder. Profilerte og slette dører av varierende alder. Elektronisk lås er montert på hoveddør. Verandaer på tilsammen ca 97 m2. Dekke og rekkverk av tre.

Innvendig
Overflater i innredete rom består av teppe og laminat på gulv, malte slette plater, tapet og malt panel på vegger. Malt betong, malt panel og malte plater i innvendige tak. Overflater av varierende alder.

Våtrom

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler, Baderomsplater på vegger og malt panel med downlights i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, skap og dusjkabinett.

Vaskerom
Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, malt panel på vegger og i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, arbeidsbenk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.

Bad/ vaskerom
Bad har vinylbelegg på gulv, baderomsplater og malt panel på vegger. Malt panel i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og wc.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vannfast platte over benk ved koketopp og vask. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt er montert ved ventilator.

Kjøkkeninnredning i heltre utførelse. Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk. Opplegg for benkeoppvaskmaskin. Ventilator med utlufting.

Tekniske installasjoner
Kobber og plast vannledninger. Plast avløpsrør. Sannsynlig noe støpejern i kjellergulv. Støpejernssluk i bod i kjeller. Underetasjen er ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og bod. Forrige ventilert med ventiler i vegger. Hovedetasjen er ventilert med ventiler i vegger og vinduer. Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår. For spesialrom: se egne punkt. Luft til luft varmepumpe er montert i stue i underetasjen. Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i bod i kjeller. El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i gang utenfor vaskerom. Automater på alle kurser. Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen. Brannslukningsapparat er av eldre dato, disse blir skiftet før salg i følge eier.

Tomteforhold
Det er i følge eier drenert mot vest på tidlig 2000-tall. Øvrig utvendig fuktsikring er av eldre dato. Grunnmur av mur/betong/sementblokke el. Forstøtningsmur av murblokker ved nedgang til kjeller. Tilnærmet flat tomt.

Lovlighet:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar:
Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Avvik på blant annet: endret inngangsparti, bygget på mot nordøst, tilbygget med større terrasse, innredet kjeller samt garasje. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk. Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser

Nyere håndverkstjenester:
Det er ifølge eier utført håndverkstjenester siste 5 år. Kommentar:
Se de enkelte punkter i rapporten/salgsopggaven. Skiftet enkelte kledningsbord, skiftet noe innredning på bad i kjeller, enkelte utbedringer på el-anlegg etter tilsyn.

Tomt
Denne tomten er eiet.
836,00 kvm.

Pen opparbeidet hagetomt, hvor mye er utbedret i 2025 og 2026. Det er tilnærmet flatt terreng, noe som gjør hagen meget praktisk og lettstelt. Fin hekk mot gaten og naboer, samt gruslagt innkjørsel og parkeringsareal.

Ferdigattest/brukstillatelse
Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse. Eiendommen ble byggemeldt 03.03.1947. Kommunen opplyser om tilbygg 1957 og 1964.

Det foreligger godkjente bygningstegninger men det er avvik fra disse:
Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Avvik på blant annet: endret inngangsparti, bygget på mot nordøst, tilbygget med større terrasse, innredet kjeller samt garasje. Det kan derfor ikke dokumenteres at disse tiltakene er lovlig utført. Kjøper overtar ansvaret for forholdene og alle eventuelle konsekvenser/ reaksjoner fra bygningsmyndighetene.

Kjeller er innredet og omgjort til boligformål uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjeller er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Adgang til utleie
Det er opprettet en separat leilighet/ hybel i boligens underetasje/ kjeller. Denne delen av boligen er ikke i samsvar med godkjent bruk og det er ikke søkt bruksendring. Det informeres særskilt at utleie og bruk av de aktuelle rommene er i strid med gjeldende lovverk. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt.

Kjøper bærer ansvar og risiko forbundet med eventuell utleie av arealet, samt kostnader, ansvar og risiko forbundet med ev. søknad om bruksendring.

Takstmann har kommentert at vindu på soverom i kjelller ikke tilfredstiller dagens krav til rømning eller dagslys. Takhøyde i kjeller er ca 200-210 cm.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med peisovn, luft til luft varmepumpe (ny) i stue i hoveddel, luft til luft varmepumpe i stue i underetasjen, varmekabler på gulv på bad 1.etasje, varmekabler på vaskerom - samt panelovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: Ingen -

Energiforbruk har ligget på ca. 25 000 til 30.000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 890 000,-

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

122 250,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 033 240,- 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. 19 312,- for 2026.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Selger har internett fra Telenor - kr. 1.149,- for bredbånd 500 Fiber.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 409 097,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 636 386,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %).

For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse- nåværende - samt ras-og skredfare i kommuneplanens arealdel vedtatt 03.04.2024.

Eiendommens utnyttelsesgrad er overskredet ifølge selger- pga. at terrassen er delvis for stor. Kjøper overtar ansvaret for forholdet og at dette innebærer at det kan komme krav om delvis riving av terrasse - evtnt. at det må omsøkes(/ gis dispensasjon om det skal beholdes.

Det skal bygges horisontaldelt tomannsbolig på nabotomt i nord. Kontakt megler for mer info.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Nabo i nord har rett til å anlegge og ha liggende samt vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen. Se også punkt om "Rettigheter og heftelser" samt vedlagt tinglyst avtale.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 1969, tgl. 15.06.1949 - Bestemmelse om kloakkledn Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 472821, tgl. 30.04.2026 – Bestemmelse om vann/kloakk
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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.

Konsesjon og odel
Det er ikke konsesjon eller odel på eiendommen.

Boplikt
Det er ikke boplikt i Tønsberg kommune.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke:
Lampe over spisebord, gardiner stue

Selger opplyser om at lokket på boblebadet nok må beregnes å skiftes ut.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. 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 eigedom (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 Tobias Vedvik og Satu Karoliina Haapala.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Broen 14.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 51, bnr. 124 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260239.

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

Provisjon 1,150 % av salgssummen inkl. mva

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

Vederlag er summert til kr. 116 665,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 195,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 127 860,-.

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

Dato
14.08.2026

Tekniske dokumenter



Egenerklæring

Broen 14 C, 3170 SEM

20 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Broen 14 C	Broen 14 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Siden overtakelsesdato (februar 2025)

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Vedvik, Tobias

Selger

Hauvola, Satu Karoliina

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2006

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Førrige eier utførte dette og har oppgitt at det ble utført av både ufaglært og faglært, alt som egeninnsats. Vartdal Elektriske.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

1999

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Dette er hva førrige eier har oppgitt i sitt egenerklæringskjema. Det står ikke spesifisert noe mer enn at taket ble skiftet og at arbeidet ble utført av ufaglærte.

Kjeller

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



10 **Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
Vi har ikke merket noe som helst under vårt eie.
Førige eier som hadde bodd her en god del år meldte dette:
Noe mus på loft ved overgang høst/vinter. Anticimex har vært på befaring og kommet med råd som er utført.

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

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

Beskriv omfanget
Noe kledningsbord som har vært råttne. Jeg har selv skiftet noen under mitt eie, og førige eier meldte det samme.

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

Planer og godkjenninger	
23	Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Beskriv hva som mangler og hvorfor: Ikke ferdigattest.
24	Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? ☐ Ja ☒ Nei
25	Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei
26	Er utleiedelen godkjent til behoebe av kommunen? ☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke
27	Er det utført radonmåling? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
28	Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
29	Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ikke relevant for denne boligen.
30	Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Det meste av oppussingen (deriblant snekring også) er blitt gjort av egeninnsats av forrige eier.

32

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

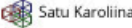
Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.
Forsikringsnummer 81279695

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Tobias Vedvik	2026-06-20	Satu Karoliina Haapala	2026-06-30
Identification		Identification	
 Tobias Vedvik		 Satu Karoliina Haapala	

Norsk takst

Tilstandsrapport

Broen 14, 3170 SEM

TØNSBERG kommune

gnr. 51, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 21041-2936

Eiendomsverdi ref nr: AC1983

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig



Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828





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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygnings sakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annekst, masts og videre • utvendige trapper • støttewurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygnings sakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21041-2936

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 3 av 29



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: 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 erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med utleiedel i kjelleren som ble oppført i tre over mur i 1947. Bygget har saltak tekket med profilerte takplater, og er kledd utvendig med stående trekledning. Vinduer av tre med tolags glass. Verandaer på tilsammen ca 97 m2 med tilgang fra stue. Frittstående garasje samt bod er oppført på tomten. Boligen fremstår i hovedsak med normal slitasje, men som det fremkommer i rapporten så er det avvik fra normaltilstand. Dette sees i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid samt noe ufagmessige løsninger. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen et normalt godt inntrykk, men enkelte oppgraderinger bør påregnes. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

Profilerte takplater av noe eldre dato som takteking.

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning.

Plassbygget trekonstruksjon. Bordet undertak. Luftet med ventiler i gavler. Provisorisk gulvet lagringsloft. Tilgang via trappeluke i spisestue.

Vinduer av tre med tolags glass av varierende alder. Profilerte og slette dører av varierende alder. Elektronisk lås er montert på hoveddør.

Verandaer på tilsammen ca 97 m2.

Dekke og rekkverk av tre.

Konstruksjoner er ikke fullverdig vurdert grunnet snø.

INNVEDIG

Overflater i innredete rom består av teppe og laminat på gulv, malte slette plater, tapet og malt panel på vegger. Malt betong, malt panel og malte plater i innvendige tak.

Overflater av varierende alder.

VÅTROM

Vaskerom

Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, malt panel på vegger og i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, arbeidsbenk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.

Bad

Bad har fliser på gulv med varmekabler, Baderomsplater på vegger og malt panel med downlights i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, skap og dusjkabinett.

Bad/vaskerom

Bad har vinylbelegg på gulv, baderomsplater og malt panel på vegger. Malt panel i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med vannfast platte over benk ved koketopp og vask. Integreert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt er montert ved ventilator.

Kjøkkeninnredning i heltre utførelse.

Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk. Opplegg for benke-oppvaskmaskin. Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobber og plast vannledninger. Plast avløpsrør. Sannsynlig noe støpejern i kjellergulv. Støpejernssluk i bod i kjeller. Underetasjen er ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og bod. Forrige ventiltert med ventiler i vegger.

Hovedetasjen er ventiltert med ventiler i vegger og vinduer. Det er godkjent ventilasjon utfra byggeår.

For spesialrom: se egne punkt.

Luft til luft varmepumpe er montert i stue i underetasjen. Ca 200 liter varmtvannsbereider er montert i bod i kjeller.

El-anlegg av varierende alder.

Sikringskap er montert i gang utenfor vaskerom.

Automater på alle kurser.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen. Brannslukningsapparat er av eldre dato, disse blir skiftet før lag i følge eier.

Oppdragsnr.: 21041-2936

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 5 av 29



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger. Avvik på blant annet: endret inngangsparti, bygget på mot nordøst, tilbygget med større terrasse, innredet kjeller samt garasje. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Oppdragsnr.: 21041-2936

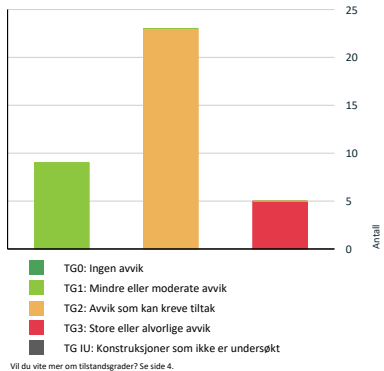
Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 6 av 29

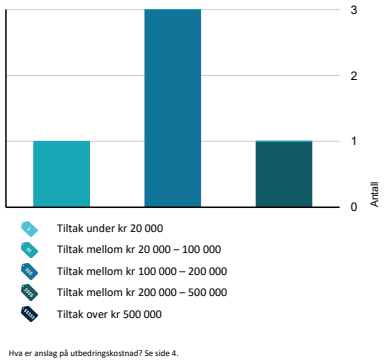


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Skorstein over tak	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side
Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggear	1947	Kommentar	Antatt byggear utifra byggetegninger
Anvendelse	Bolig		
Standard	Normal		
Vedlikehold	Noe behov		
Tilbygg / modernisering			
1957	Tilbygg	Tilbygget med soverom og større stue	
1964	Tilbygg	Tilbygget med soverom og større kjøkken	

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Profilerte takplater av noe eldre dato som taktekking.

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

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid og har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold med enkelte utbedringer .

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Alder/værslitasje.

Enkelte dører mangler beslag under terskel.

Vinduer mangler vannbrett og beslag over.

Enkelte beslag mangler på tak, blant annet deler av takfotbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Tilstandsrapport

Stedvise utbedringer og normalt vedlikehold.

Manglende beslag bør monteres for å unngå vanninntrengning

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon kledd utvendig med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe oppsprukket virke, slitasje og skader. Begrenset lufting bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold med enkelte utbedringer/utskiftninger. Luftinger bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende uttørring av konstruksjoner.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget trekonstruksjon.

Bordet undertak.

Luft med ventiler i gavler.

Provisorisk gulvet lagingsloft.

Tilgang via trappeluke i spisestue.

Loft er vurdert fra luke grunnet egen sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe misfarging i konstruksjoner, men dette fremstår tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje/kondensering.

Det er stedvis ujevn isolering.

Det er vepsebol som indikerer åpninger i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hold oppsyn med konstruksjoner.

Det bør isoleres med en jevn tykkelse over hele flaten.

Åpninger i konstruksjoner bør tettes/sikres mot insekter

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med tolags glass av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Flere vinduer mangler vannnbrett og beslag over.

Vinduer i kjeller har ikke tilfredsstillende tetting mot mur (=TG3)

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tetting rundt vinduer bør utbedres som ett straktiltak for å unngå skader i konstruksjoner.

10.2 Dører

Beskrivelse

Profilerte og slette dører av varierende alder.
Elektronisk lås er montert på hoveddør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til kjeller har påløpt alder, slitasje og mangler beslag under terskel.

Dør mellom inngangsparti og veranda har slitasje og er treg å åpne/lukke

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/utbedringer/vedlikehold bør påregnes.

Beslag bør monteres under terskel for å unngå vanninntrenging

10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer på tilsammen ca 97 m2.
Dekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Råte og skjevheter i rekkverk og konstruksjoner ved nedgang til kjeller.

Skjevhet på øvrige konstruksjoner.

Trapp mellom de to verandaene mangler rekkverk.

Bjelkelag fremstår som underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Rekkverk må monteres der det er trapper eller nivåforskjell over 50 cm.

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr bæresystemet.

Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra valgt løsning

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG

10.2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater i innredete rom består av teppe og laminat på gulv, malte slette plater, tapet og malt panel på vegger.
Malt betong, malt panel og malte plater i innvendige tak.

Overflater av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe sprekker i panel, glipper i gulv, ufagmessig utførelse og småskader på overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis utbedringer/utskiftninger og normalt vedlikehold.

10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv i kjeller og over tidligere garasje.
Forgvign trebjelkelag.

Skjevheter og knirk.

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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- 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: 100 000 - 200 000

10.2 Skorstein over tak

Beskrivelse

Tegl pipestokk.
Pipe over tak er vurdert fra bakkenivå av hensyn til egen sikkerhet.
Peisovn er montert i stue.

Normal slitasje på synlige steder.
Ytterligere vurderinger er ikke gjort.
Det vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiertesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er stedvis utforet og platet.
Det ble gjennomført fuktsøk, og det ble påvist forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er saltutslag og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring /kapillært oppsug fra grunnen.

Det ble også foretatt ett fuktsøk i utforet vegg i stue uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.



10.2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryprom under deler av boligen.
Luft med ventiler i murer.

Kryprom er ikke tilgjengelig for vurdering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen tilgang til kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilgang til kryprom.
Ytterligere undersøkelser anbefales etter at tilgang er etablert, det kan ikke utelukkes behov for tiltak/utbedringer.

10.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og slette dører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er treg å åpne/lukke, bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvis justeringer og normalt vedlikehold.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarmet i undertejasjen med elektrisk gulvvarme i entre, varmepumpe og elektrisk.

Hovedetasjen er oppvarmet med elektrisk gulvvarme i entre, bad og toalett.
Varmepumpe.
Peisovn.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

10.1 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, malt panel på vegger og i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, arbeidsbenk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.
Støpejernssluk.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

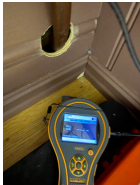


ETASJE > VASKEROM

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv med varmekabler, Baderomsplater på vegger og malt panel med downlights i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, skap og dusjkabinett.

Bad er oppført med egeninnsats og faglærte på dugnad ca 2008

Broen 14, 3170 SEM Gnr 51 - Bnr 124 3905 TØNSBERG	Onsrud Taksering AS Peer Gynts vei 16 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Årstall: 2008	Kilde: Eier	
		
ETASJE > BAD		
10.2 Overflater vegger og himling		
Beskrivelse		
Baderomsplater på vegger og malt panel i innvendig tak.		
Vurdering av avvik:		
• Det er avvik:		
Det er stedvis noe glipper og ujevnheter i plater.		
Konsekvens/tiltak		
Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.		
ETASJE > BAD		
10.2 Overflater Gulv		
Beskrivelse		
Fliser på gulv med varmekabler.		
Tilfredsstillende oppkant ved terskel.		
Vurdering av avvik:		
• Det er avvik:		
Fallforhold er ikke iht krav.		
Konsekvens/tiltak		
• Tiltak:		
Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.		
ETASJE > BAD		
10.2 Sluk, membran og tettesjikt		
Beskrivelse		
Sluk av plast under dusjkabinett.		
Mansjett er ført under klemring i sluk.		
Vurdering av avvik:		
• Det er avvik:		
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.		
Membran/tettesjikt har passert mer en 50% av forventet levetid.		
Konsekvens/tiltak		
• Tiltak:		
Oppdragsnr.: 21041-2936	Befaringsdato: 22.06.2026	Side: 15 av 29

Broen 14, 3170 SEM Gnr 51 - Bnr 124 3905 TØNSBERG	Onsrud Taksering AS Peer Gynts vei 16 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på overflater.		
ETASJE > BAD		
10.1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse		
Innredet med servantinnredning, skap og dusjkabinett.		
Normal slitasje		
ETASJE > BAD		
10.2 Ventilasjon		
Beskrivelse		
Mekanisk avtrekk.		
Vurdering av avvik:		
• Det er avvik:		
Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.		
Konsekvens/tiltak		
• Tiltak:		
Det bør etableres tilluft, for eksempel med spalte mellom dør og terskel.		
ETASJE > BAD		
10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse		
Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.		
		
KJELLER > BAD/VASKEROM		
10.2 Generell		
Beskrivelse		
Bad har vinylbelegg på gulv, baderomsplater og malt panel på vegger.		
Malt panel i innvendig tak.		
Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og wc.		
Ventilert med mekanisk avtrekk.		
Vurdering av avvik:		
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.		
Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.		
Ikke tilfredsstillende oppkant ved dør.		
Oppdragsnr.: 21041-2936	Befaringsdato: 22.06.2026	Side: 16 av 29

Broen 14, 3170 SEM Gnr 51 - Bnr 124 3905 TØNSBERG	Onsrud Taksering AS Peer Gynts vei 16 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Konsekvens/tiltak		
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.		
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000		
		
KJELLER > BAD/VASKEROM		
10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse		
Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.		
		
KJØKKEN		
ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE		
10.1 Overflater og innredning		
Beskrivelse		
Kjøkkeninnredning med slette fronter.		
Laminat benkeplate med vannfast platte over benk ved koketopp og vask.		
Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.		
Komfyrvakt er montert ved ventilator.		
Innredningen mangler vannstoppeventil, forøvrig normal brukslitasje.		
Manglende vannstoppeventil =TG2		
Årstall: 2019	Kilde: Eier	
ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE		
10.1 Avtrekk		
Beskrivelse		
Ventilator med utlufting.		
Fjernkontroll betjening.		
Oppdragsnr.: 21041-2936	Befaringsdato: 22.06.2026	Side: 17 av 29

Broen 14, 3170 SEM Gnr 51 - Bnr 124 3905 TØNSBERG	Onsrud Taksering AS Peer Gynts vei 16 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
KJELLER > KJØKKEN		
10.2 Overflater og innredning		
Beskrivelse		
Kjøkkeninnredning i helte utførelse.		
Laminat benkeplate med vannfaste plater over benk.		
Opplegg for benke-oppvaskmaskin.		
Vurdering av avvik:		
• Det er avvik:		
Enkelte skjeve fronter og småskader på innredninger og overflater.		
Konsekvens/tiltak		
• Tiltak:		
Stedvis justeringer og utbedringer bør påregnes.		
KJELLER > KJØKKEN		
10.1 Avtrekk		
Beskrivelse		
Ventilator med utlufting.		
Normal brukslitasje.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
10.2 Vannledninger		
Beskrivelse		
Kobber og plast vannledninger.		
Vurdering av avvik:		
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.		
Konsekvens/tiltak		
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.		
10.2 Avløpsrør		
Beskrivelse		
Plast avløpsrør.		
Sannsynlig noe støpejern i kjellergulv.		
Støpejernssluk i bod i kjeller.		
Vurdering av avvik:		
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.		
Konsekvens/tiltak		
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.		
Det bemerkes at støpejernsrør/sluk har passert forventet levetid og bør påregnes skiftet innen noe tid.		
10.1 Ventilasjon		
Oppdragsnr.: 21041-2936	Befaringsdato: 22.06.2026	Side: 18 av 29

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ukjent byggeår

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

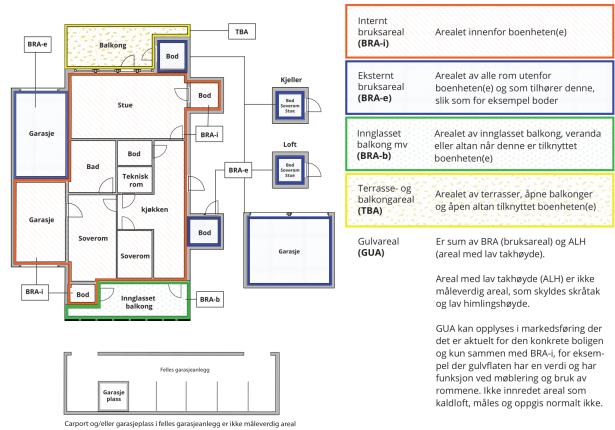
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	135			135	97
Kjeller	80			80	
SUM	215				97
SUM BRA	215				

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, 3 soverom, kjøkken / spiseetue, gang, vaskerom, stue, garderobe / soverom, bad		
Kjeller	Entré, bod, stue, gang, kjøkken, bad/vaskerom, bod 2, 1 soverom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Avvik på blant annet: endret inngangsparti, bygget på mot nordøst, tilbygget med større terrasse, innredet kjeller samt garasje. Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten/salgsoppgaven.

Skiftet enkelte kledningsbord, skiftet noe innredning på bad i kjeller, enkelte utbedringer på el-anlegg etter tilsyn.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle						
22.6.2026	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør						

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	51	124	0	0	835.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Broen 14

Hjemmelshaver

Haapala Satu Karoliina, Vedvik Tobias



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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 nedsett funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkeverkshøyder/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 dampsperrern bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har 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 gjennomfaringen 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 brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

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



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 søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-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 omsluttete 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 inglasset 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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

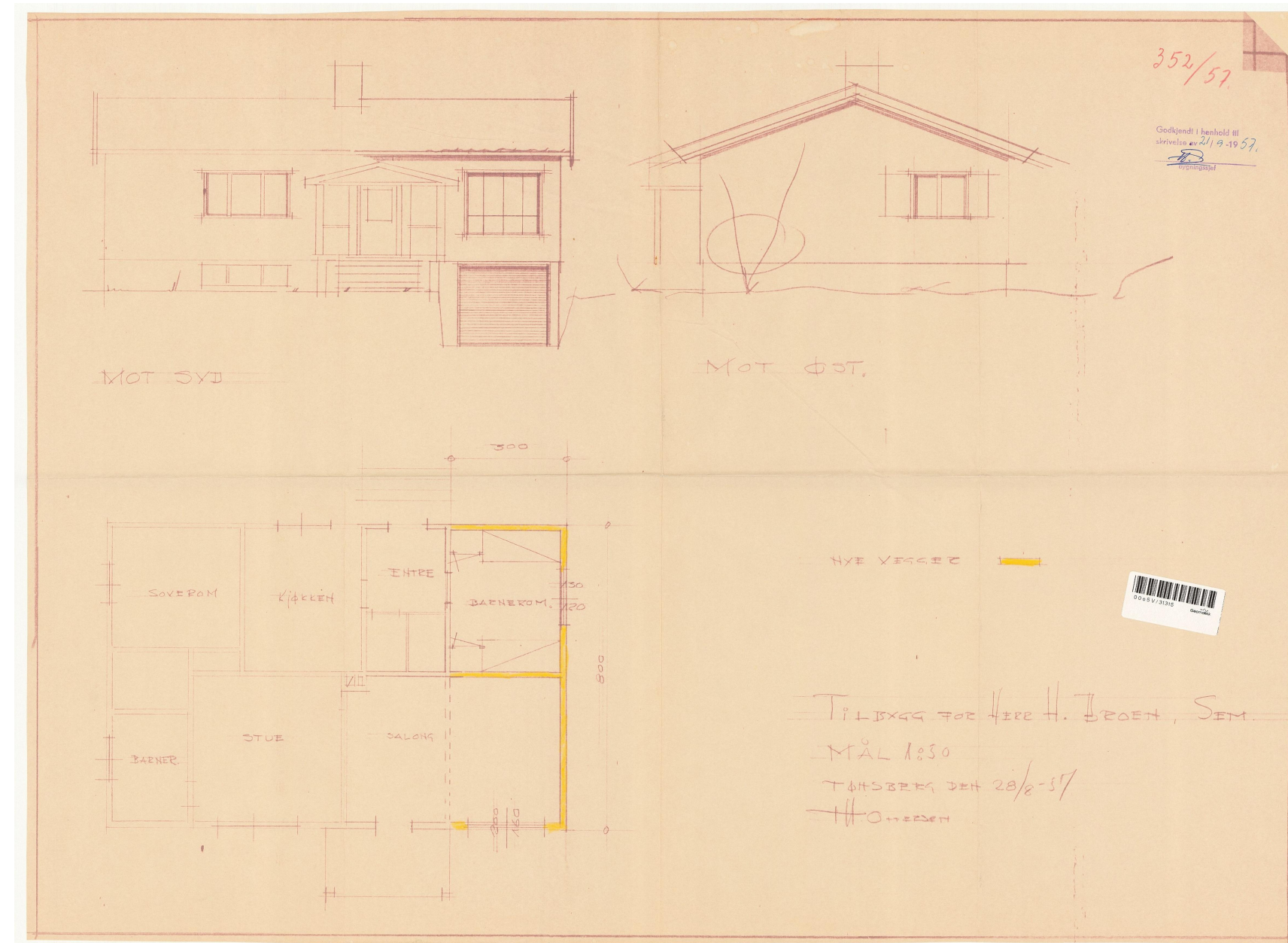
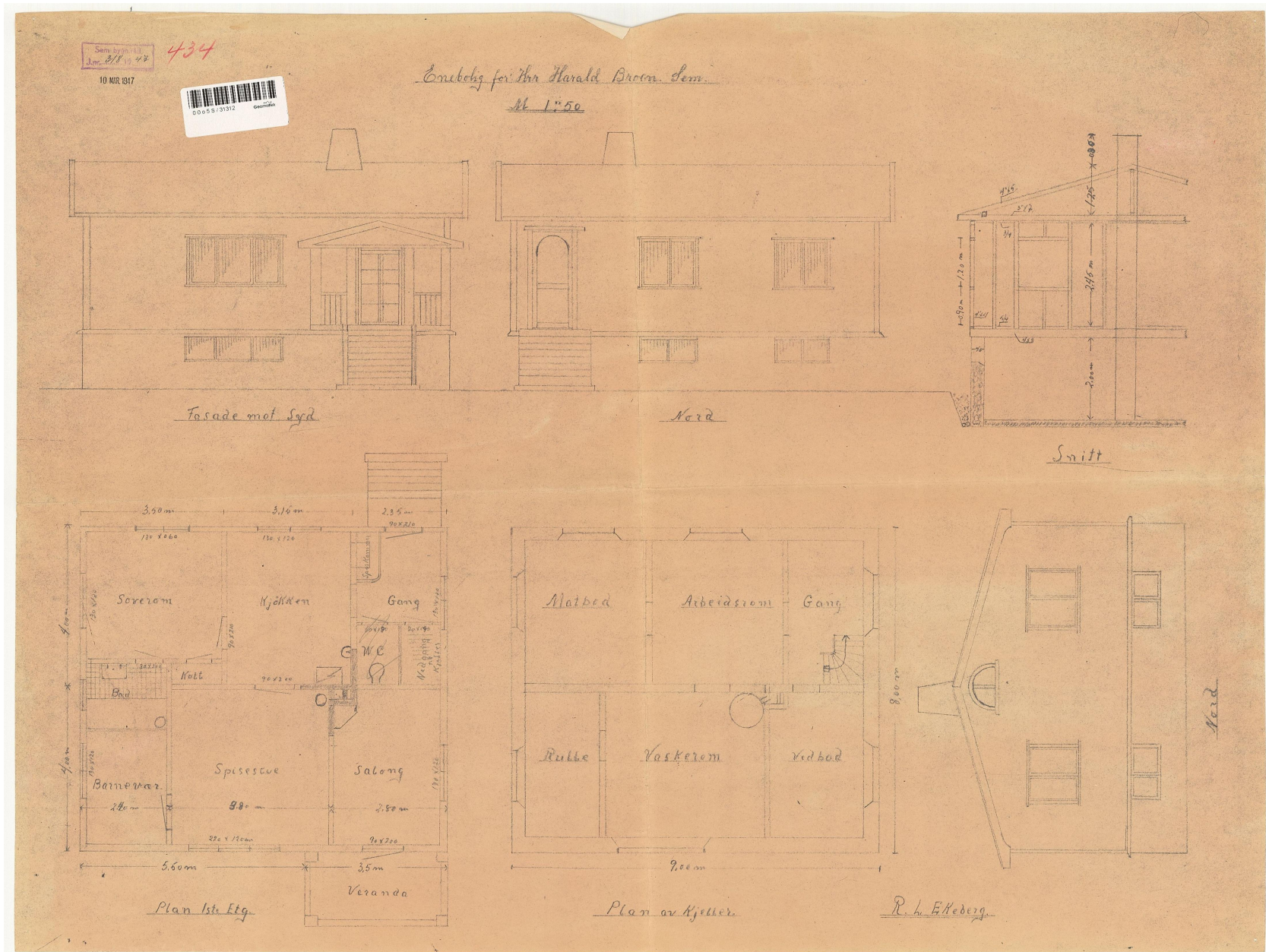
iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

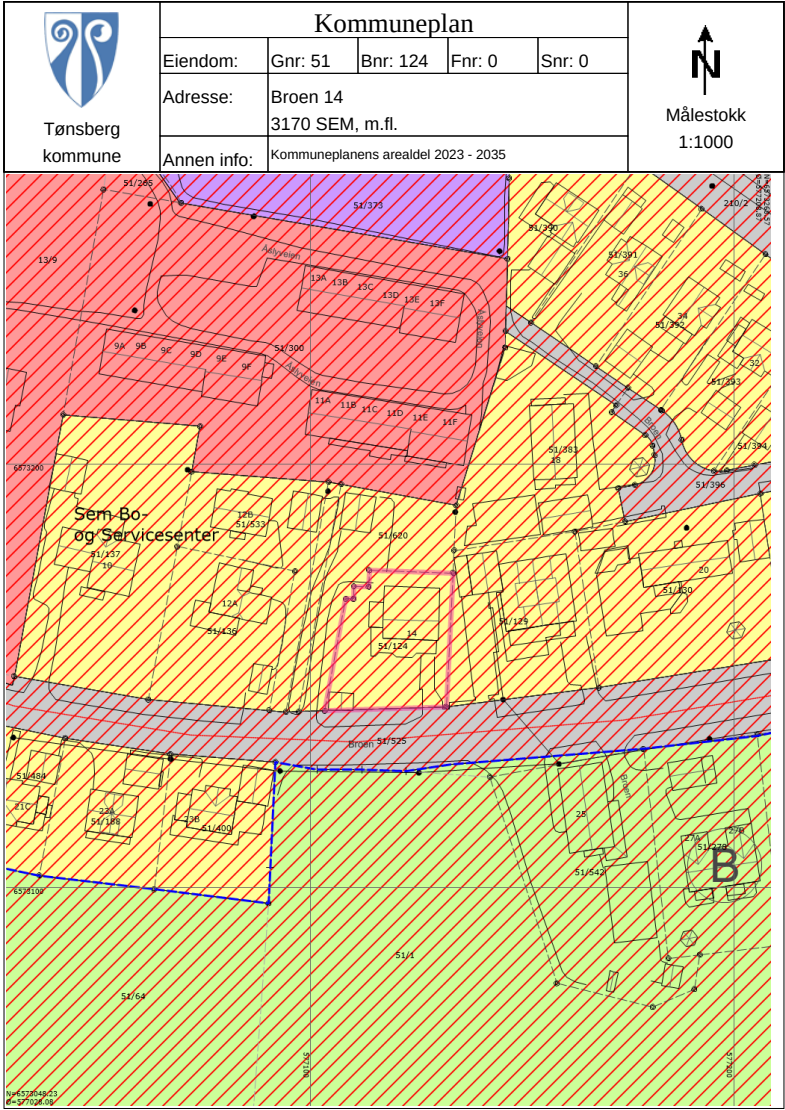
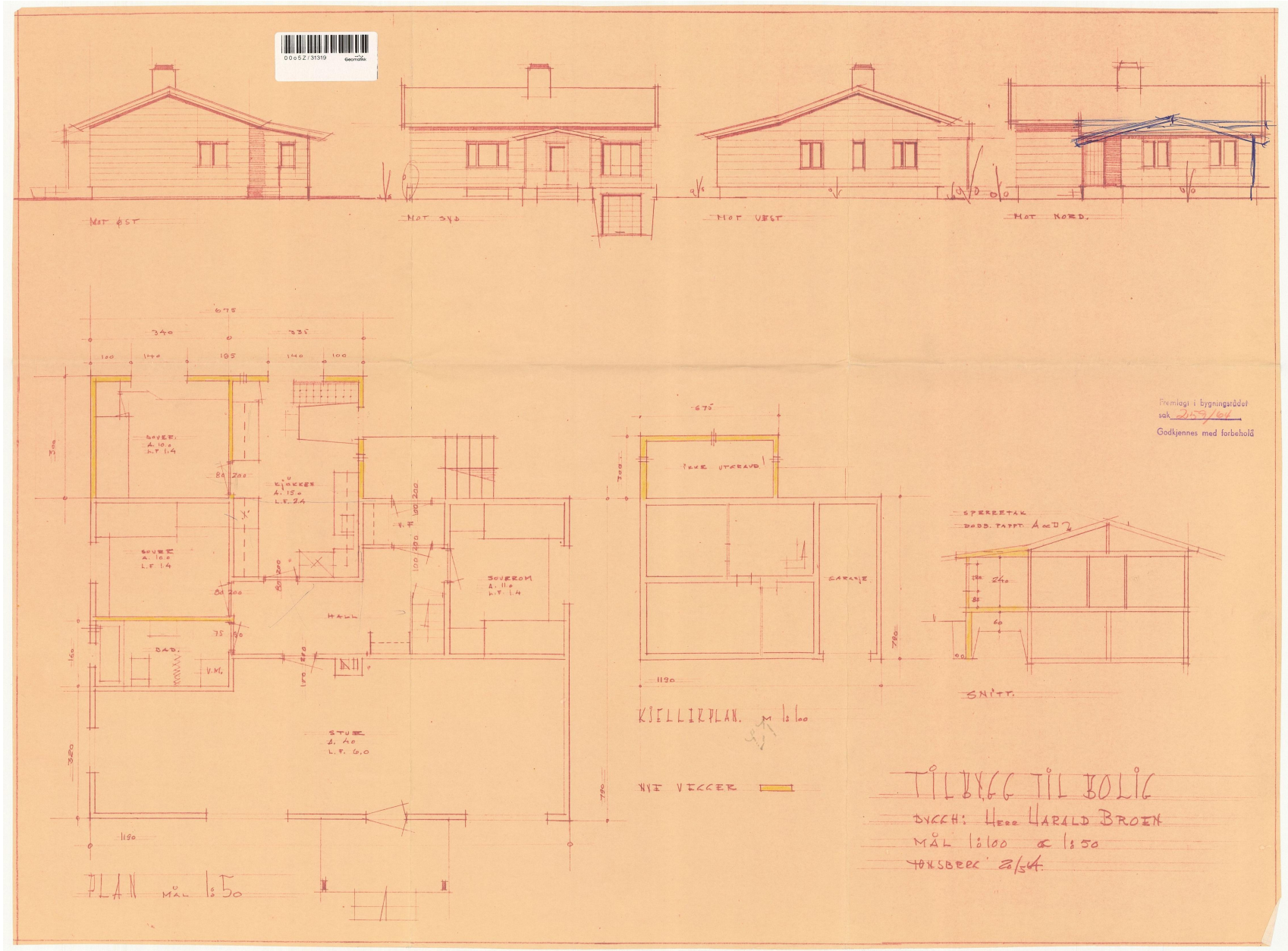
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/AC1983>

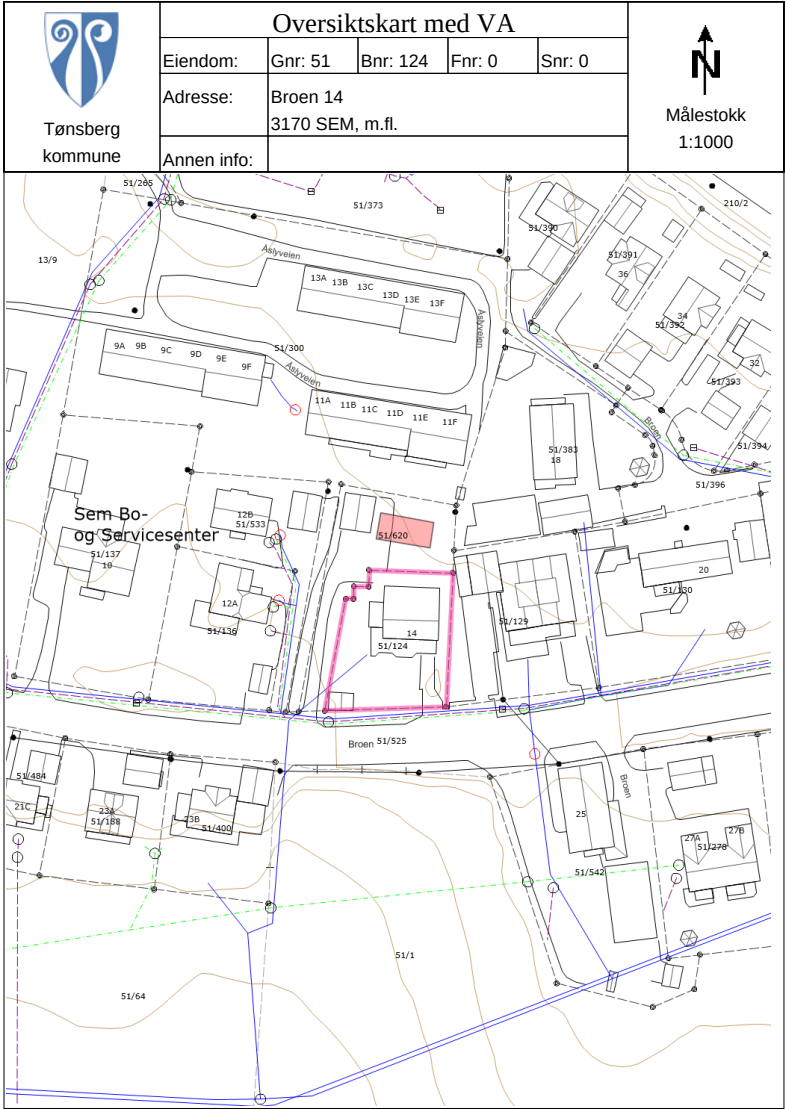
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppførsel ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





Tegnforklaring		
* LNF_Bolig Tekst	 Langsiktig utviklingsgrense	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	 Bygg og anlegg	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Trase	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 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 - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for areallformål
 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Veg - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 KpOmråde gjeldende	 Høydekurve	





Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Eiendomsnavn (rekvisitt): Tobias Vedvik		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 472821 Tinglyst: 30.04.2026 STATENS KARTVERK
Adresse: Broen 14		
Postnummer: 3170	Poststed: Sem	
Fødselsnr./Org.nr.: 101294		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Tobias Vedvik og Karolina Haapala	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer): 101294 og 221095

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3803	Kommunenavn Tønsberg	Gnr. 51	Bnr. 124	Fnr. 1	Snr. 1

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
Kommunenr. 3803	Kommunenavn Tønsberg	Gnr. 51	Bnr. 124	Fnr. 1	Snr. 1

B Rettighet for person (personlig servitut/pengeheftelse)					
Navn Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)					

Dato 21/04-26	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------	--



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Det opprettes gjensidige stødsevanige rettigheter mellom gnr. 51, bnr. 124 (avgiver) og gnr. 51, bnr. 124 (rettighetshaver) som følger:
(i Tønsberg kommune)

Rettigheter for gnr. 51, bnr. 124:
Eksisterende bolig på gnr. 51, bnr. 124 gis rett til å ha liggende, vedlikeholde og fjerne vann- og avløpsledninger over gnr. 51, bnr. 124 i trasé som vist på vedlagte situasjonsplan.

Rettigheter for gnr. 51, bnr. 124:
Den utskilte parsellen gis rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over gnr. 51, bnr. 124 i den trasé som er mest hensiktsmessig for eiendommenes tekniske løsning frem til kommunalt tilkoblingspunkt.

Fellesbestemmelser:
Rettighetene innebærer rett til nødvendig ferdsel ved ettersyn og reparasjon. Ved graving skal terrenget settes i stand til opprinnelig stand.

Tinglysing:
Rettighetene skal tinglyses som realservitut på begge eiendommer.

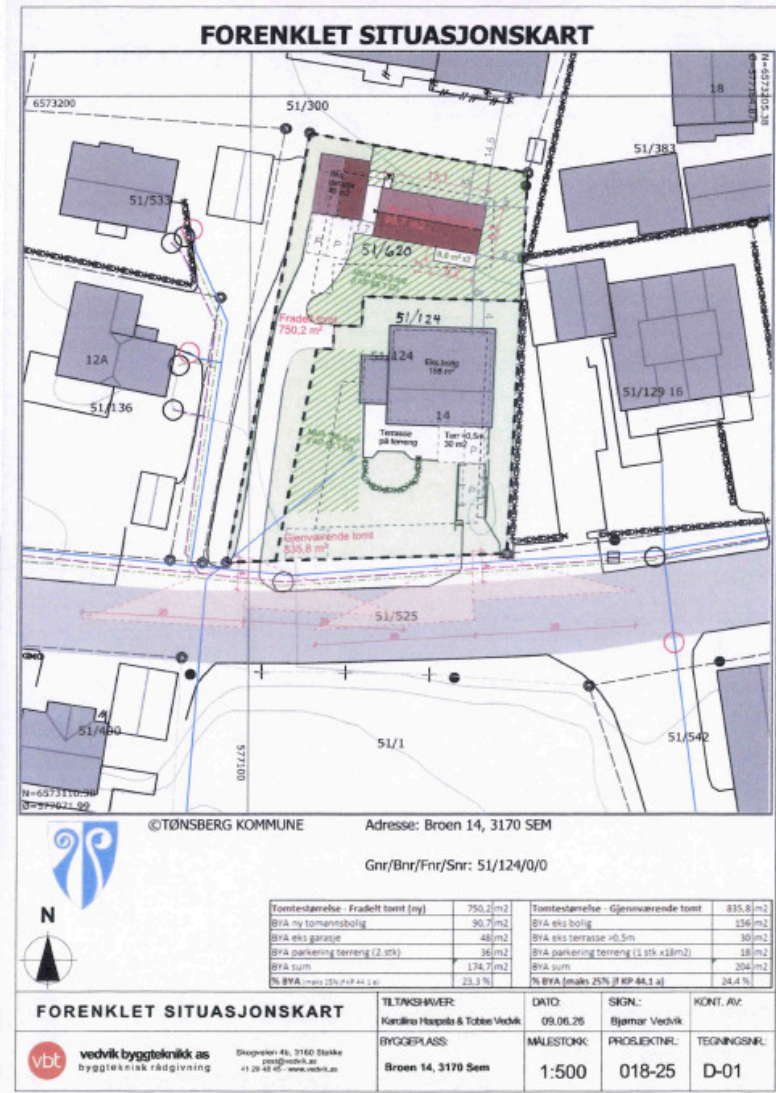
Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter
Sted og dato
21/04-26

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸


- Noter:
- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jakorett, bonett, forligningsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjensidige for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3807 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til avgiveren (rekvisitt) eller tinglysing.
 - Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
 - Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - Den som signerer må ha grunnbokskjemmet til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, 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 byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet 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 byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring 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 boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på 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!
- Sørge 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.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den 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!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig 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 oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som faks. BankID eller MinID.
 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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**
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 (hemmelig) 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 budgivere 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.



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260239

Adresse: Broen 14, 3170 SEM

Betegnelse: GNR 51, BNR 124 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

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

Ønsket overtagelse:

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 besøkt 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 13.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

