Elgveien 3

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

35

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter

Elgveien 3

Prisantydning	4 300 000
Omkostninger	128 490
Totalpris	4 428 490

Bruksareal	233,0 m²
BRA-I	233,0 m²
TBA	25,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	950 m²
Byggeår	1966

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen
Eiendomsmegler / Partner
+47 984 90 810
bw@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Elgveien 3 - en innholdsrik og velholdt enebolig med en attraktiv, sentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet på Bryggerijordet. Boligen har behov for modernisering, men byr på en fin planløsning, gode romstørrelser og et betydelig potensial for den som ønsker å skape et hjem tilpasset egne behov og preferanser.

Entréen ønsker velkommen og leder videre inn i boligens hovedetasje. Her ligger en stor og lys stue med god plass til flere møbleringssoner. Stuen ligger i åpen forbindelse med spisestuen, noe som skaper et sosialt og luftig oppholdsrom med naturlig plass til både hverdag og større sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen og den store hagen.

Kjøkkenet er romslig og har plass til en hyggelig spisegruppe. Fra kjøkkenet er det praktisk direkte adkomst til vaskerommet.

Hovedetasjen inneholder videre bad og tre soverom av god størrelse. Rommene kan enkelt tilpasses som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Boligen har en stor kjeller med god takhøyde og flere disponible rom. Ett av rommene er innredet som kjellerstue og har vedovn. Kjelleren byr på gode oppbevaringsmuligheter og et spennende potensial for videre bruk











































Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Bryggerijordet, omkring 2 km fra Tønsberg sentrum. Her bor man rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til barnehager, skoler, bussholdeplass og servicetilbudene på Teie Torg.

I nærområdet finnes flere attraktive rekreasjonsmuligheter. Rosahaugparken byr på store grøntområder, dammer, fotballbane og fine akebakker om vinteren. Like nedenfor ligger Rosanesstranda med badestrand, gresslette og småbåthavn.

Teieskogen ligger i kort gangavstand og byr på flotte turmuligheter året rundt. Ved Teigar ungdomsskole ligger Nøtterøyhallen og et omfattende idrettsanlegg med fotballbaner, friidrettsbane og lysløype. Nøtterøy har i tillegg en vakker skjærgård og flere idylliske kyststier langs fjorden.

Elgveien 3

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Teie veidele Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	6 min 2.4 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 0.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	6 min 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Teie Torv Tønsberg	8 min
Bellevue Senteret	8 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

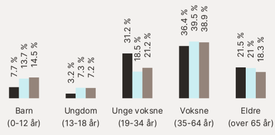
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teiehøyden barnehage (1-5 år) 119 barn	6 min 0.5 km
Teie Hageby barnehage (0-5 år) 21 barn	8 min 0.7 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Teie Torg PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Teie	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

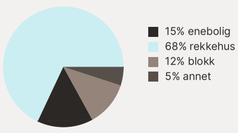
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Bryggerijordet Balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Fresh Fitness Tønsberg	13 min
Spenst Tønsberg	21 min

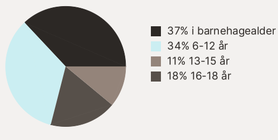
Boligmasse



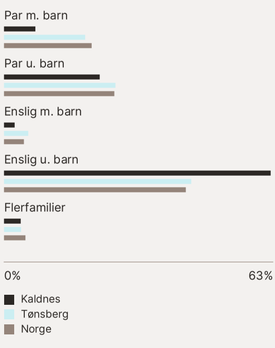
Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	7 min
Apotek 1 Teie torg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsatte er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan maskene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020



Innhold

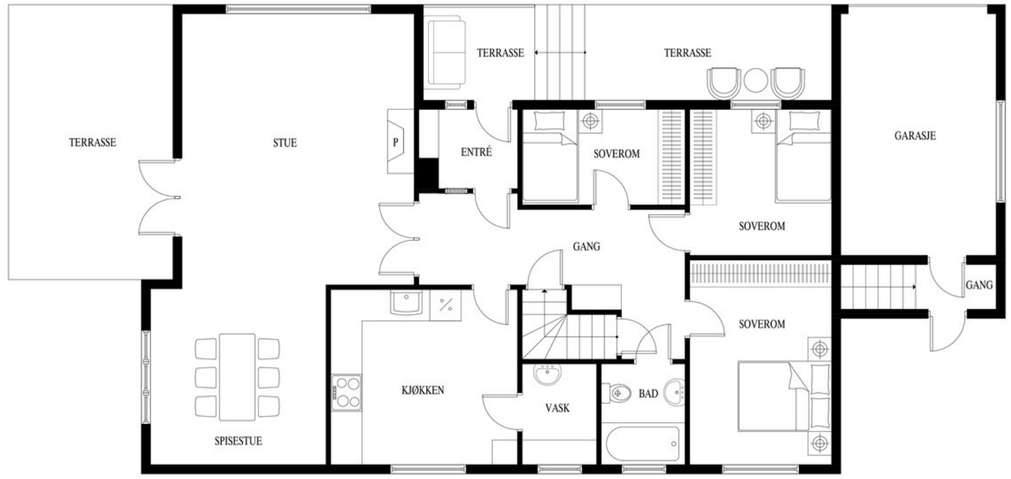
Kjeller med matkjeller, hobbyrom, bod, teknisk rom og 3 uinnredede kjellerrom.
1. etasje med Vindfang, hall, 3 soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue.
Lagerrom på loft.

Parkering i garasje.

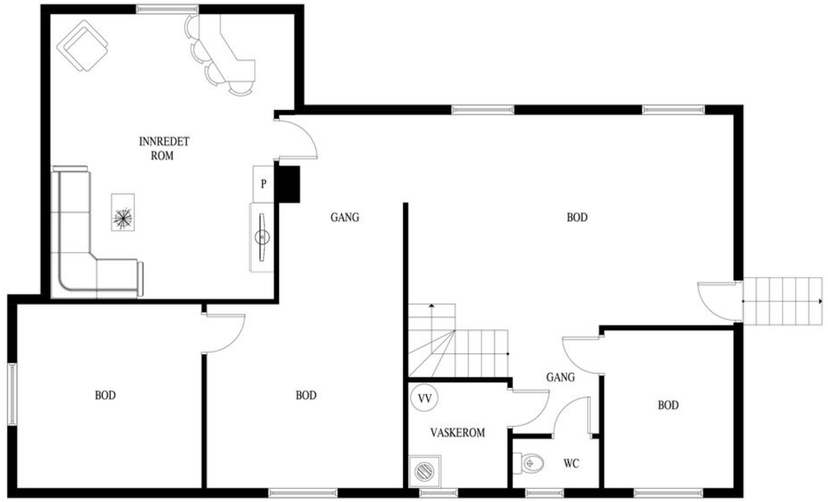
BRA 233,0 m²

BRA-I 233,0 m²

TBA 25,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 233,0 m²
- BRA-i: 233,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25,0 m²

Kjeller:
BRA-i: 104 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Matkjeller, hobbyrom, bod, teknisk rom og 3 uinnredede kjellerrom.

1. etasje:
BRA-i: 129 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Vindfang, hall, 3 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue og garasje.
TBA: 25 m².

Lagerrom på loft.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 12.08.2026, utført av Takstmann Einar Lund. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde
Elgveien 3 ligger på en stor og solrik eiendom med svært gode muligheter for å skape et innbydende uterom.

Den romslige hagen byr på god plass til lek, aktivitet og avslapning, samtidig som den gir mulighet for å etablere flere uteplasser tilpasset solforholdene gjennom dagen.

Fra stuen er det direkte utgang til terrassen, som danner en naturlig forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret. Eiendommen oppleves skjermet og tilbaketrukket, til tross for den sentrale beliggenheten.

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

Parkering
Parkering i garasje samt i gårdsplass.

Byggemåte
Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1966, med kjeller, 1. etasje, loft og integrert garasje. Bygningen er oppført med grunnmur i betong, bindingsverksvegger med liggende trekledning og saltak med A-takstoler i tre og betongtakstein. Boligen har flere konstruksjoner og installasjoner som fortsatt fremstår funksjonelle sett i forhold til alder. Det er etablert varmepumpe fra 2011, varmtvannstank fra 2008 og boligen har tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Planløsningen fremstår i hovedsak i samsvar med godkjente og byggemeldte tegninger. De viktigste forholdene som må påregnes fulgt opp, er at bad og vaskerom er fra byggeår og har behov for oppgradering, samt at kjøkkenet mangler ventilator/avtrekk over kokesonen. Taktekking, undertak og drenering/fuktsikring har også oppnådd høy alder, og det er registrert fuktsymptomer i kjeller og fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Utvendig
Taket er tekket med betongtakstein, med taktekking og undertak/takpapp fra byggeåret 1966. Taket er et saltak med Atakstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft. Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduer har malte trekarmer med doble 1lags glass. Det er malt hovedytterdør, balkongdør i treverk og garasjeport i metall. Dørene har 1-lags glass. Det er etablert hellelagt platting på terreng inntil boligen. Utvendig trapp er utført i betong med skifertrinn og repos, med rekkverk i metall på én side.

Innvendig
Gulv er belagt med parkett, tepper og gulvbelegg. Vegger har overflater med tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlinger har malte plater og himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er vedovn i hobbyrom i kjeller og kombinert ved- og parafinkamin i 1. etasje. I kjeller har hobbyrommet teppe på betonggulv. Øvrige kjellergulv har pusset betongoverflate, og deler av grunnmuren har innvendig utforede vegger. Det er lakkert tretrapp mellom kjeller, 1. etasje og loft, samt malt betongtrapp mellom kjeller og garasje. Innvendige dører er utført som finerdører, enkelte med glassfelt.

Våtrom
Bad fra byggeår, innredet med servant, toalett og badekar. Gulv er flislagt, og vegger er flislagt til omtrent halv høyde. Øvrige veggflater og himling har malte overflater.

Vaskerom fra byggeår, innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Gulv har linoleumsbelegg, og vegger og himling har malte plater.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har oppvaskkum i stål.

Tekniske installasjoner
Vanninntak og innvendige vannledninger er utført med kobberrør. Stoppekranen er plassert i teknisk rom i kjelleren. Innvendige avløpsrør er av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Det er parafinkamin med påfyllingstank, luft-til-luft varmepumpe fra 2011 og varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2008. Parafinanlegget er opplyst å ikke være i bruk. Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår er plassert i vindfang. Det er røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.

Tomteforhold
Det er kjent forekomst av leirholdige masser i nærområdet. Grunnmursbeskyttelsen er fra byggeår 1966. Grunnmuren er utført i betong og fundamentert på stripefundamenter av betong. Tomten er tilnærmet flat. Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet har eldre utførelse og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert løse og manglende fliser, mangelfullt fall mot sluk og støpejernssluk. Det er ikke synlig membran ved sluk.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført, da det er registrert andre forhold i våtsonen som tilsier at våtrommet har behov for oppgradering, blant annet manglende synlig membran ved sluk og løse/manglende fliser.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet har eldre utførelse og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegget er fra byggeår, og våtrommet mangler sluk.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført, da det er registrert andre forhold i våtsonen som tilsier at våtrommet har behov for oppgradering, herunder manglende sluk og gulvbelegg fra byggeår.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenet mangler ventilator/avtrekk over kokesone.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Ytterdører.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Overflater - gulv.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Innvendig > Innvendige trapper - 1.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv).
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Einar Lund, datert 19.08.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 950,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig og garasje, datert 29.11.1966. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Planløsningen fremstår i hovedsak i samsvar med tegningene. Kjellerrommene er på tegningene angitt som disponible rom og er i rapporten benevnt etter dagens bruk. Rommene er ikke vurdert som rom for varig opphold.

Det gjøres oppmerksom på at innredet rom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om det aktuelle rommet oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke rommet som kjellerstue.

Oppvarming / energiforbruk
Det er parafinkamin med påfyllingstank (ikke i bruk) og luft-til-luft varmepumpe. til informasjon er det ikke lenger tillatt å fyre med parafin i boliger i Norge. Forbudet mot bruk av mineralolje til oppvarming trådte i kraft 1. januar 2020. Dersom eiendommen har en nedgravd eller innendørs parafintank, har eier ansvar for at tanken blir forskriftsmessig sanert eller fjernet. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Energikarakter: G

Energiforbruk foregående år var 20 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 08.05.2023. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 300 000,-

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

107 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

4 428 490,- 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. 19 311,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

Selger opplyser at fiberkabel ligger klar inntil husveggen.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 257 270,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 029 080,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF.

Regulering
Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "Teie sentrum", vedtatt 09.11.2011 med planID 92-2 og "Bryggerijordet - Teiehøyden", vedtatt 11.10.1961 med planID 96. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe.

For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Eiendommen har septiktank som må tømmes.
Det gjøres oppmerksom på at det går vannledninger over eiendommen, samt at det er en mast på eiendommen.

Tønsberg kommune opplyser at det er heftelse/pålegg på eiendommen om separering av spill-/overvann. Det må påregnes kostnader i forbindelse med separeringen. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

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 p.t. ingen tinglyste servitutter/heftelser.

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 ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Taklamper i gang og stue.

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

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

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

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.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast 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 Erna Holt.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Elgveien 3.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 164 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260266.

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

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 19 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 113 530,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Avsetning omkostninger selger 545,00
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
Takstmann ca. 14 000,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 25 740,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 139 270,-.

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

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

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
20.08.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Elgveien 3, 3127 TØNSBERG **24 Jul 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Elgveien 3	Elgveien 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Bygget ca 1965

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Naf-53

Informasjon om selger

Selger

Svae, Kristin

Selger

Brynilsen, Anne Sidsel

Forbehold

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Sentralt nær teie,koet vei til teie Torv,hidhavn,teieskogen og strender.stor solrik tomt,med stort utviklingspotensial.huset må pusses opp.

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 86571386

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Anne Sidsel Brynilsen	2026-07-25	Kristin Svae	2026-07-24
Identification		Identification	
Anne Sidsel Brynilsen		Kristin Svae	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Elgveien 3, 3127 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1051 **Eiendomsverdi ref nr:** BI2011

Autorisert foretak: Metiri 4 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.

Metiri 4 AS

Rapportansvarlig

Einar Lund
Uavhengig Takstingeniør
einar@metiri.no
906 15 443

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot vårrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • fritttstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om fritttstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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, situt o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1966, med kjeller, 1. etasje, loft og integrert garasje. Bygningen er oppført med grunnmur i betong, bindingsverksvegger med liggende trekledning og saltak med A-takstoler i tre og betongtakstein.

Boligen har flere konstruksjoner og installasjoner som fortsatt fremstår funksjonelle sett i forhold til alder. Det er etablert varmepumpe fra 2011, varmtvannstank fra 2008 og boligen har tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Planløsningen fremstår i hovedsak i samsvar med godkjente og byggemeldte tegninger.

De viktigste forholdene som må påregnes fulgt opp, er at bad og vaskerom er fra byggeår og har behov for oppgradering, samt at kjøkkenet mangler ventilator/avtrekk over kokesonen. Taktekking, undertak og drenering/fuktsikring har også oppnådd høy alder, og det er registrert fuktsymptomer i kjeller og fuktskjolder i takkonstruksjonen.

For øvrig henvises det til de enkelte bygningsdelene i rapporten for nærmere beskrivelse og tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med taktekking og undertak/takpapp fra byggeåret 1966. Taket er et saltak med A-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft. Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i treverk. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Vinduer har malte trekrammer med doble 1-lags glass. Det er malt hovedytterdør, balkongdør i treverk og garasjeport i metall. Dørene har 1-lags glass. Det er etablert hellelagt platting på terreng inntil boligen. Utvendig trapp er utført i betong med skifertrinn og repos, med rekkverk i metall på én side.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med parkett, tepper og gulvbelegg. Vegger har overflater med tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlinger har malte plater og himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er vedovn i hobbyrom i kjeller og kombinert ved- og parafinkamin i 1. etasje. I kjeller har hobbyrommet teppe på betonggulv. Øvrige kjellergulv har pusset betongoverflate, og deler av grunnmuren har innvendig utforede vegger. Det er lukket tretrapp mellom kjeller, 1. etasje og loft, samt malt betongtrapp mellom kjeller og garasje. Innvendige dører er utført som finerdører, enkelte med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår, innredet med servant, toalett og badekar. Gulv er flislagt, og vegger er flislagt til omtrent halv høyde. Øvrige vegg flater og himling har malte overflater.

Vaskerom fra byggeår, innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Gulv har linoleumsbelegg, og vegger og himling har malte plater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har oppvaskkum i stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak og innvendige vannledninger er utført med kobberrør. Stoppekranen er plassert i teknisk rom i kjelleren. Innvendige avløpsrør er av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon via vegg ventiler. Det er parafinkamin med påfyllingstank, luft-til-luft varmepumpe fra 2011 og varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2008. Parafinanlegget er oppbygt å ikke være i bruk. Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår er plassert i vindfang. Det er røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er kjent forekomst av leirholdige masser i nærområdet. Grunnmursbeskyttelsen er fra byggeår 1966. Grunnmuren er utført i betong og fundamentert på stripefundamenter av betong. Tomten er tilnærmet flat. Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

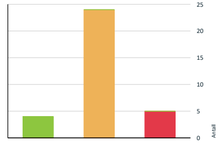
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Planløsningen fremstår i hovedsak i samsvar med tegningene. Kjellerrommene er på tegningene angitt som disponible rom og er i rapporten benevnt etter dagens bruk. Rommene er ikke vurdert som rom for varig opphold.

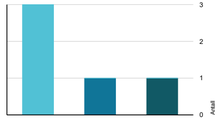
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er oppført i 1966 og må vurderes ut fra byggeskikk og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Den kan derfor ikke direkte sammenlignes med dagens krav til blant annet isolasjon, brannsikkerhet og lydforhold. Dagens tekniske forskrift (TEK17) stiller på flere områder andre krav enn de som gjaldt ved oppføring. Det vises til rapportens enkelte bygningsdeler med tilhørende tilstandsgrader. TG2 kan i enkelte tilfeller være gitt selv om det ikke er registrert synlige skader eller funksjonssvikt, blant annet som følge av alder og forventet gjenværende bruktid. For bygningsdeler med TG2 eller høyere må det påregnes vedlikehold, tiltak og/eller nærmere undersøkelser, avhengig av årsaken til tilstandsgraden. Skjulte forhold og det fulle omfanget av eventuelle skader eller svekkelser kan ikke alltid avdekkes innenfor undersøkelsesnivået for tilstandsanalysen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 1** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
  Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Taktekking og undertak/takpapp er fra byggeåret 1966.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taktekking og undertak/takpapp har oppnådd høy alder. Det ble registrert mosevekst på takstein. Alder og mosevekst medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer. Selger opplyser at det i 2022 var vanninntrengning ved gradrennen mot øst. Det opplyses at lekkasjen ble utbedret av fagfolk.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 **Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:
- Det ble registrert avflassing av maling/belegg på pipehatt samt avflassing av maling på takrenner og nedløp. Det ble også registrert bulker i takrenner/nedløp.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
- Avflassing av maling/belegg på pipehatt samt takrenner og nedløp bør utbedres, og bulker i takrenner/nedløp bør rettes opp. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på beslagene, økt risiko for rust og lekkasjer, samt nedsatt funksjon på vannavrenning fra taket.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og loftet er et kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen rundt gjennomføringer og i områder hvor det tidligere er opplyst om lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og om det fortsatt er aktiv lekkasje.
Utbedring av eventuelle lekkasjepunkter bør utføres for å unngå videre fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert tørre og sprukne kledningsbord. Det ble ikke registrert lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tørre og sprukne kledningsbord bør vedlikeholdes eller skiftes ved behov. Manglende lufting kan redusere uttørkingen og øke risikoen for fuktrelaterte skader.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med doble 1-lags glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Vinduer med malte trekarmer og doble 1-lags glass er fra byggeår og har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Alder medfører økt risiko for redusert funksjon, trekk og varmetap.
Det må påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer på sikt.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør, balkongdør i treverk og garasjeport i metall. Dørene har 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er etablert hellelagt platting på terreng inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert mosevekst og ujevnheter i den hellelagte plattingen.

Konsekvens/tiltak
• Mosevekst og ujevnheter kan gi økt risiko for glatt overflate og snubling. Plattingen bør rengjøres, og ujevne heller bør rettes opp.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp i betong med skifertrinn og repos. Rekkverk i metall på én side.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert riss i betong og fuger i utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Riss kan medføre økt fuktinntrengning og videre nedbrytning, særlig ved frostpåvirkning. Riss og fuger bør vedlikeholdes og utbedres ved behov.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er belagt med parkett, tepper og gulvbelegg.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert åpne fuger/sprekker mellom enkelte parkettstaver samt lokal misfarging og slitasje i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene er hovedsakelig overflatemessige. Lokal utbedring og overflatebehandling kan utføres ved behov.

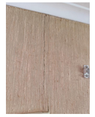


TG 2 Overflater - vegger og himlinger

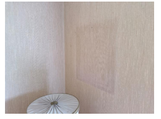
Beskrivelse
Vegger har overflater med tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlinger har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert sprekker og skjolder i tapet samt hakk og merker i malte plater.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene er hovedsakelig overflatemessige. Overflatene bør utbedres og vedlikeholdes etter behov. Årsak til skjolder bør avklares dersom det er mistanke om fuktpåvirkning.







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger ifølge NGUs radonaktsomhetskart i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er vedovn i hobbyrom i kjeller og kombinert ved- og parafinkamin i 1. etasje. Begge ildstedene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert sprekker i pipemuren rundt sotluken, samt sprekker i muren bak vedovnen i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene bør utbedres. Ved usikkerhet om pipens tilstand eller brannsikkerhet bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.









TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
I hobbyrom er gulvet belagt med teppe på betong. Øvrige kjellergulv har pusset betongoverflate. Deler av grunnmuren har innvendig utførede vegger. Hulltaking er foretatt i utført konstruksjon uten å påvise unormale forhold. Takhøyden i kjelleren er målt til ca. 2,05 m.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur samt riss og sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsymptomene bør ses i sammenheng med punktet «Fuktsikring og drenering». Forholdet bør holdes under oppsikt, og ved økt fuktpåvirkning bør årsak og omfang undersøkes nærmere. Riss og sprekker bør utbedres ved behov.









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er en lakkert tretrapp ned til kjelleren og opp til loftet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert hakk og slitasjemerker i trappen.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet er hovedsakelig overflatemessig. Trappen bør vedlikeholdes og utbedres etter behov.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse
Det er en malt betongtrapp mellom kjeller og garasje.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert slitasje, avskalling og overflateskader på betongtrappen.

Konsekvens/tiltak
• Skadene er hovedsakelig overflatemessige, men videre nedbrytning kan forekomme over tid. Trappen bør rengjøres og overflatene utbedres ved behov.



TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Innvendige dører er utført som finerdører, med glassfelt i enkelte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert riper og merker på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet er hovedsakelig overflatemessig. Dørene kan overflatebehandles eller utbedres ved behov.



TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Bad fra byggeår, innredet med servant, toalett og badekar. Gulv er flislagt, og vegger er flislagt til omtrent halv høyde. Øvrige veggflater og himling har malte overflater. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre utførelse og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble registrert løse og manglende fliser, mangelfullt fall mot sluk og støpejernsluk. Det er ikke synlig membran ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Det bør etableres nytt tettesjikt og tilfredsstillende fall mot sluk, samt byttes til godkjent sluk&tætning.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannskader, lekkasjer til underliggende konstruksjoner og følgeskader på bygget, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1. ETASJE > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vurdering av avvik:

• Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført, da det er registrert andre forhold i våtsonen som tilsier at våtrommet har behov for oppgradering, blant annet manglende synlig membran ved sluk og løse/manglende fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres oppgradering av våtrommet, da det er registrert manglende synlig membran ved sluk og løse/manglende fliser. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med kostnadsestimatet under punktet «Generell».

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse
Vaskerom fra byggeår, innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Gulv har linoleumsbelegg, og vegger og himling har malte plater. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre utførelse og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvbelegget er fra byggeår, og våtrommet mangler sluk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende sluk og eldre gulvbelegg medfører økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannsøl. Våtrommet må påregnes oppgradert med tilfredsstillende gulvløsning og sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vurdering av avvik:
• Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført, da det er registrert andre forhold i våtsonen som tilsier at våtrommet har behov for oppgradering, herunder manglende sluk og gulvbelegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å oppgradere våtrommet, inkludert etablering av sluk og utskifting av gulvbelegg, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre fremtidige fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Manglende oppgradering medfører økt risiko for vannintrengning og skader på bygget.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med kostnadsestimatet under punktet «Generell».

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har oppvaskbenk i stål.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert hakk, merker og riper i kjøkkeninnredningen samt avflassing av maling på enkelte overflater. Det ble også registrert sprekk i linoleumsbelegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres lokal utbedring eller utskiftning av skadede deler av kjøkkeninnredningen og linoleumsbelegget for å hindre videre forringelse og sikre funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og mulig fuktopptak i underliggende konstruksjoner.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler ventilator/avtrekk over kokesone.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres ventilator eller avtrekk over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Vannrøret er fra byggeåret og utført med kobberrør. Stoppekranen er plassert i teknisk rom i kjelleren. Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte og andre typer skjøter.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

TG 2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse
Det er parafinkamin i boligen, med påfyllingstank plassert øverst ved trappen ned til kjeller. Selger opplyser at anlegget ikke lenger er i bruk, og at det ikke har vært nedgravd parafintank på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Parafinkamin og tilhørende påfyllingstank er av eldre dato. Anlegget er opplyst å ikke være i bruk og er ikke funksjonsprøvd eller nærmere vurdert med hensyn til teknisk tilstand.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder og manglende bruk kan anleggets funksjon og tekniske tilstand ikke bekreftes. Dersom anlegget skal tas i bruk, bør det kontrolleres av fagkyndig før bruk.

TG 2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1**

Beskrivelse
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.





TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Selger opplyser at den ble montert i 2008.



⚠ **Elektrisk anlegg**

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med skrusikringer fra byggeår, plassert i vindfang. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1966. Det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn, og det er ikke opplyst om endringer på anlegget etter 1.1.1999.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er røykvarslere og slokkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er kjent forekomst av leirholdige masser i nærområdet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Grunnmursbeskyttelsen er fra byggeår 1966.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Det ble registrert salt-/kalkutslag på innvendig kjellermur, som indikerer fuktgjennomtrenging.

Konsekvens/tiltak
• Alder og registrerte fuktsymptomer gir økt risiko for videre fuktbelastning av kjellerkonstruksjonene. Oppgradering av fuktsikring og drenering må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i betong, fundamentert på stripefundamenter av betong.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert riss og sprekker i grunnmur samt lokale salt /kalkutslag på innvendige kjellervegger.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker bør holdes under oppsikt. Salt-/kalkutslag indikerer fukttransport gjennom muren og må sees i sammenheng med punktet «Fuktsikring og drenering». Ved utvikling av sprekker eller økt fuktpåvirkning bør forholdet undersøkes nærmere.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Tomten er tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent type. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vann- og avløpsledningene er av ukjent type. Det er derfor usikkerhet knyttet til alder, tilstand og forventet fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av manglende opplysninger om ledningenes materiale og alder kan gjenværende levetid ikke vurderes. Ved behov bør ledningene undersøkes nærmere.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

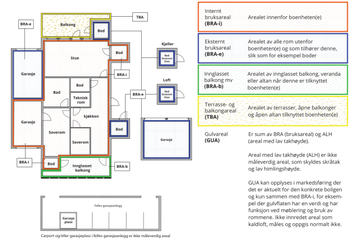
Hva er måleverdig areal?

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 ytterveggen.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhetene(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhetene(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhetene(e)
Gulvareal (GUA).	Er sum av BRA (Bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	109			109	25
1. Etasje	20			20	
Kjeller	104			104	
Loft					
SUM	**233**				**25**
SUM BRA	**233**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall, 3 soverom, bad, vaskerom, kjøkken, stue		
1. Etasje	Garasje		
Kjeller	Matkjeller, hobbyrom, bod, teknisk rom, 3 uinnredede kjellerrom		
Loft	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Planløsningen fremstår i hovedsak i samsvar med tegningene. Kjellerrommene er på tegningene angitt som disponible rom og er i rapporten benevnt etter dagens bruk. Rommene er ikke vurdert som rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Erik Svae	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	164		0	950 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Elgveien 3

Hjemmelshaver
Holt Erna

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	26.02.1962		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	29.11.1966		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	24.07.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

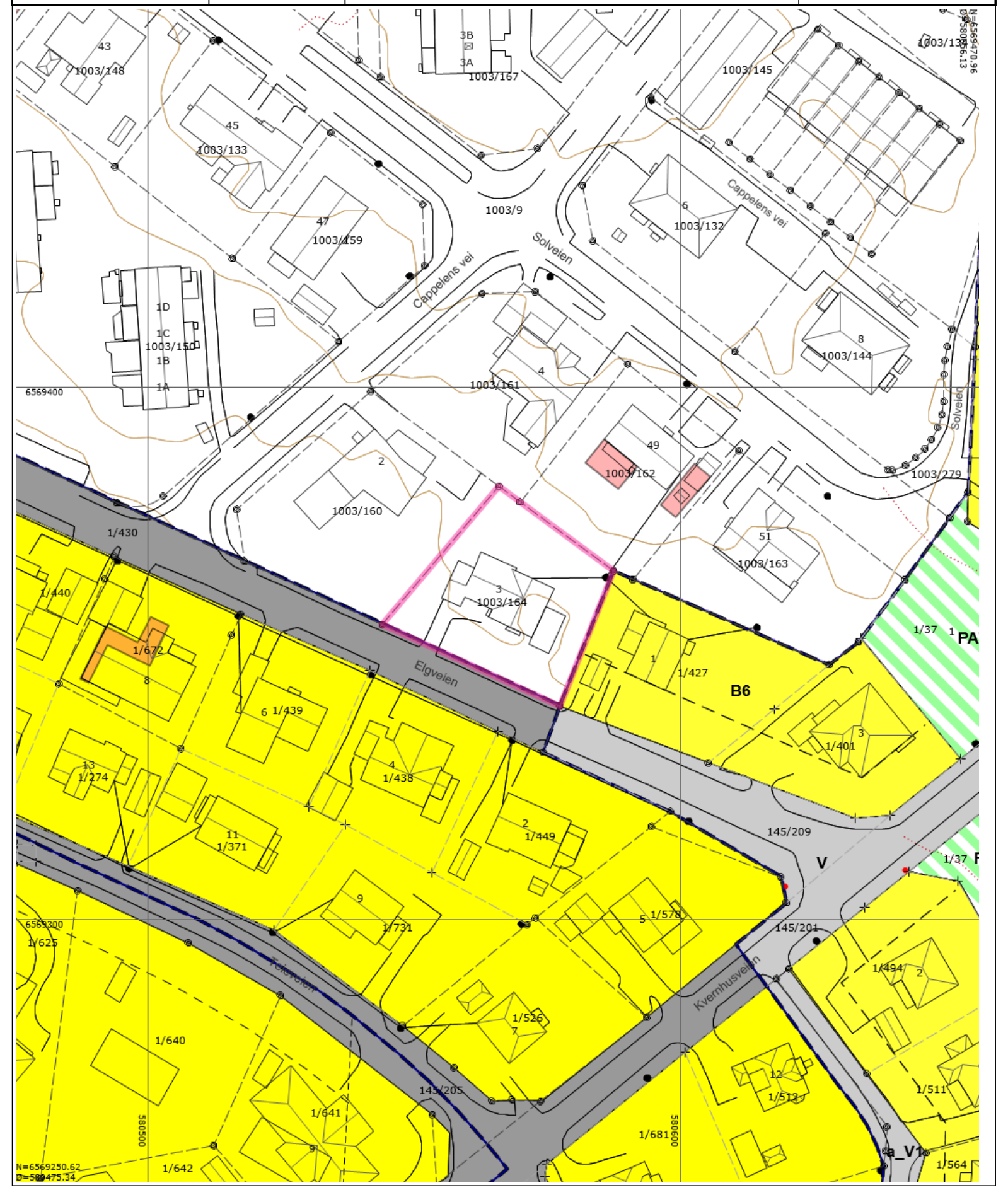
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Elgveien 3 3127 TØNSBERG			
	Annen info:	Teie sentrum			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

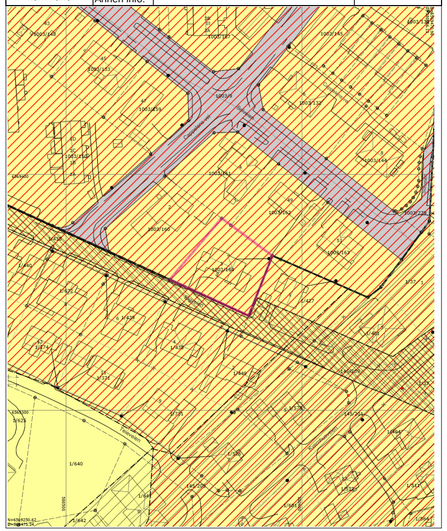
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Byggelinje	Planlagt bebyggelse	Frisiktlinje
Boligområde	Offentlig trafikkområde	Boligbebyggelse
Veg	Grønnstruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser	Kommunegrense
Høydekurve	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elgveien 3 3127 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



24.07.2026 13:32:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Veg - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Grense for sikringsoner
- Andre sikringssoner
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kommunegrense

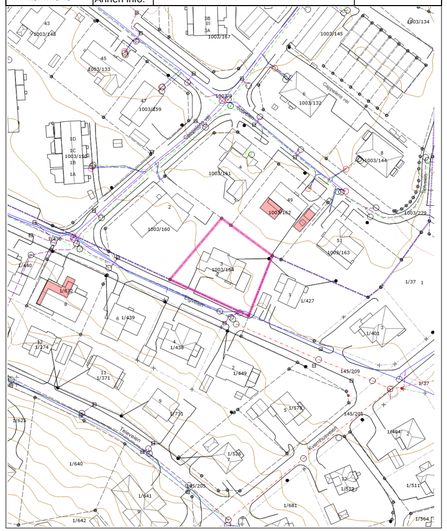
24.07.2026 13:32:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elgveien 3 3127 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



24.07.2026 13:30:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

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

24.07.2026 13:30:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Øvre Langgate 40 * 11 655

Tønsberg, 29/11-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Elgveien 3. Journalnr.

Arbeidets art: Enebolig- 1 etasje - gr.fl. 115,6 m² + garasje 22 m². Avsluttende synsforretning

Bygningens art: Nybygg.

Byggherre: Egil Holt.

Byggemelder: " "

Ansvarshavende: Sverre Kamfjord.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

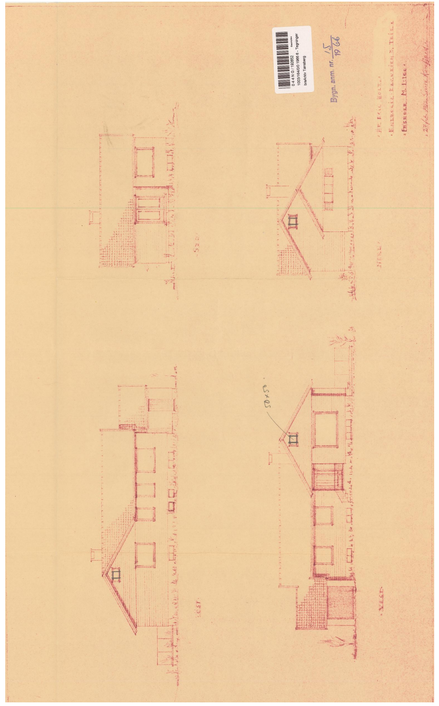
Gebyr kr. 35,oo.

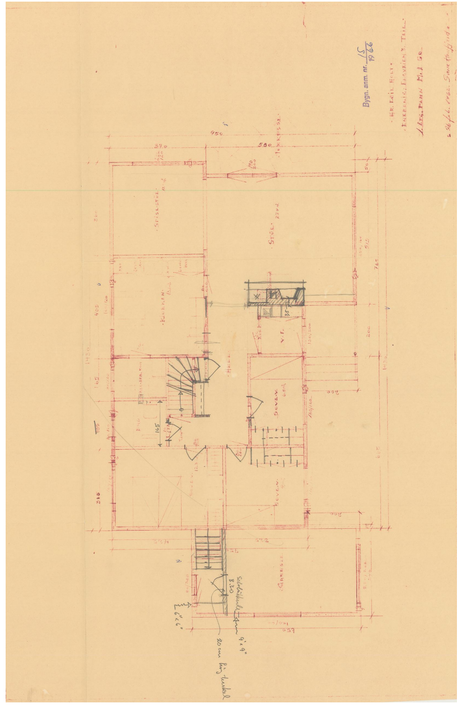
O 4 4 N A / 192546
1003/164/0/0 1966 1 - Ferdigattest
brsArkiv Tønsberg

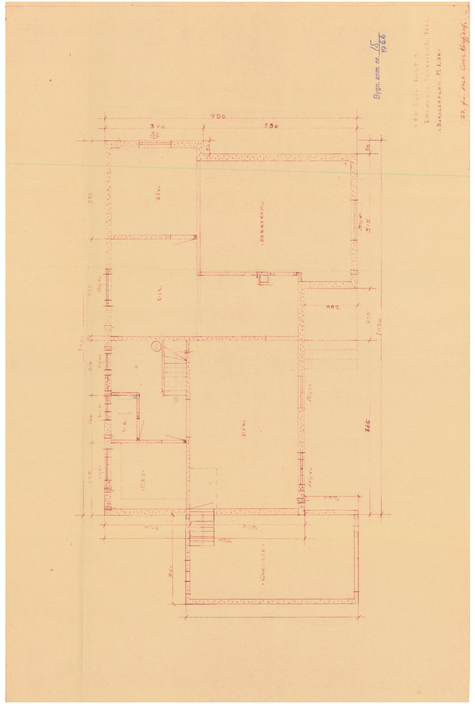
Byggingssjef

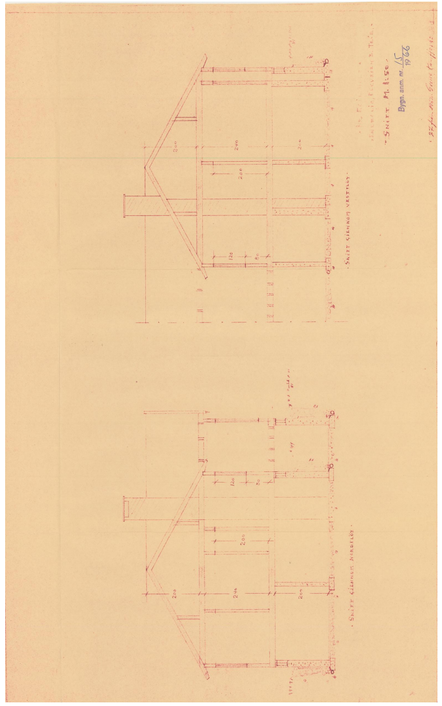
Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

608 6.62 T.A.









ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 utenders kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal 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 bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring 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 EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven 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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle 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!

Huseiere.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
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 skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, 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 f.eks. 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 o.l. 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 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260266
Adresse: Elgveien 3, 3127 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 1003, BNR 164 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 19.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no