Bekketjønnveien 13

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

48

Eiendommen

58

Tekniske dokumenter

Bekketjønnveien 13

Prisantydning	6 200 000
Omkostninger	175 990
Totalpris	6 375 990
Bruksareal	170,0 m²
BRA-I	136,0 m²
BRA-E	34,0 m²
TBA	42,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	490 m²
Byggeår	2007

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Bekketjønnveien 13!

Dette er virkelig en gjennomført, smakfull og delikat enebolig!
Fasademessig og arkitektonisk et moderne hus med tøff og stram kledning samt fine vindussammensetninger. Boligen har en svært funksjonell og praktisk planløsning og god utnyttelse hele veien. 1. etasje fremstår som lys og åpen med sine vindusløsninger samt at man har utgang til herlige uteplasser på begge sider av huset. Ny, stilren og moderne kjøkkeninnredning i hvit utførelse. Alt av integrerte hvitevarer med blant annet komfyr og micro i høyden. Praktisk arbeidsøy - en ideell plass for blant annet baking og kokkelering. Legg merke til den smekre benkeplaten. Spiseplass i tilknytning til kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Lun og hyggelig stue med moderne vedovn. Utgang fra stuen til herlig uteplass med pergola - uteplassen fremstår nærmest som en oase. Badet i 1. etasje er med tidløse fliser på gulv og vegger. Badet i 2. etasje er nylig påkostet og modernisert. Delikate og smakfulle fliser på gulv og vegger. Nyere, enstavs gulv i 1. etasje. Flere av rommene er malt om i duse og herlige farger.

Interiørmessig gjennomgående delikat og smakfullt - dette vil appellere til de aller fleste. Her kan man flytte rett inn uten å gjøre noe.

Velkommen til en hyggelig visning.






















TØNSBERG & OMEGN
OSLO




TØNSBERG & OMEGN
OSLO






























THE WORLD


ALL YOU NEED
IS LOVE


ALL YOU NEED
IS LOVE










13





















Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og meget barnevennlig boligområde på Ilebrekke i Tønsberg. Umiddelbar nærhet til rekreasjonsmuligheter med nydelig tur- og friluftsområder rett i nabolaget - ideelt for den som prissetter gåturer, løping og sykling i skogsterreng.
Et moderne og praktisk hus for barnefamilie i et herlig nabolag. Garasje med god plass til sykler med mer. Eiendommen er tett inntil skog og mark. Samtidig nærhet til sjø og strender. Trygg skolevei for barna. Terrassen med pergola som gir en deilig å ha uteplass beskyttet mot regn. Morgensol på fremsiden fra ca. kl. 07:00. Sol hele dagen på sørsiden av boligen, og sol på terrasse på baksiden fra ca. kl. 12:00-19:00. Noe kveldssol etter kl. 19:00 på hage/gårdsplass nord/nordøst.

Kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Populære Ringshaugstranda ligger i gangavstand fra boligen /rett gjennom skogen og ned til Ringshaug. Ringshaugstranda er en stor og nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp, treningsapparater, volleyballbaner og stor gresslette som innbyr til soling. Like i nærheten ligger også Skallevold og Karlsvika med bademuligheter. En kort sykkeltur unna ligger Flints idrettsanlegg og Slagenhallen.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Extra (kun 5 minutters gange), Kiwi Gauterød, Meny Tolvsrød og Rema 1000 Olsrød. Ønsker du et lettere servicetilbud har Olsrød Park og Tolvsrød et utvalg av butikker. Ytterligere servicetilbud finner du på Kilen Handelspark eller i Tønsberg sentrum som yrer av shoppingmuligheter, i tillegg til en rekke kafé er, restauranter og puber. Her finner du Alti Farmandstredet, hvor bussterminalen er integrert i senteret. Ilebrekke gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Ilebrekke ca. 3 min gange fra boligen. Tønsberg sentrum har sitt absolutte høydepunkt sommerstid. Langs bryggene kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer. Slottsfjellet byr på musikkfestival, attraktive kulturminner, fine turområder og flott, vidstrakt utsikt.

Med bil fra Ilebrekke tar det ca. 8 minutter til Tønsberg sentrum, 10 minutter til Åsgårdstrand, 18 minutter til Horten, 27 minutter til Sandefjord, 47 minutter til Drammen og 1 t og 13 minutter til Oslo S. Eiendommen har trygg skolevei til Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Velkommen!

Bekketjønnveien 13

Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Kvistveien Linje 01, N01	6 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 4.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	4 min 2.6 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	5 min 2.7 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min 5.3 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 6 km

«Jeg liker dette nabolaget fordi vi er hyggelige og informerer eller spør om det er greit at det blir støyete en dag. Det er veldig rolig og deilig her»

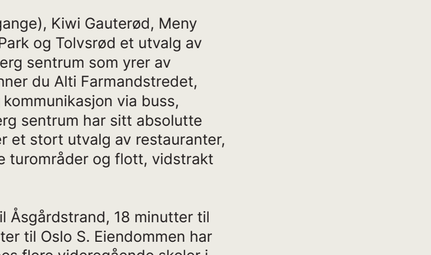
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ilebrekke barnehage (1-6 år) 70 barn	4 min 0.4 km
Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1.3 km
Ringshaug barnehage (1-6 år) 58 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	18 min 1.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan eksterne nabolaget i FINN.no. Så kan endres ettersom for kjøpmuligheter i profilen. Copyright © Finn no AS 2020

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 94/100

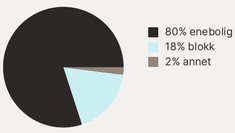
Gateparkering
Lett 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Basbergrønningen Ballspill	12 min 1.1 km
Linnom Balløkke Ballspill	15 min 1.3 km
Level treningssenter	4 min
SPREK Fritid Tønsberg	5 min

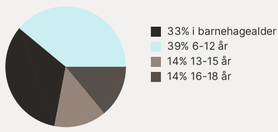
Boligmasse



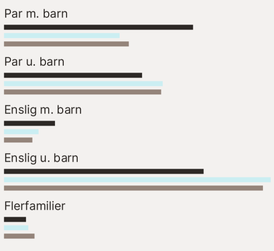
Varer/Tjenester

Olsrød senter	3 min
Boots apotek Olsrød	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

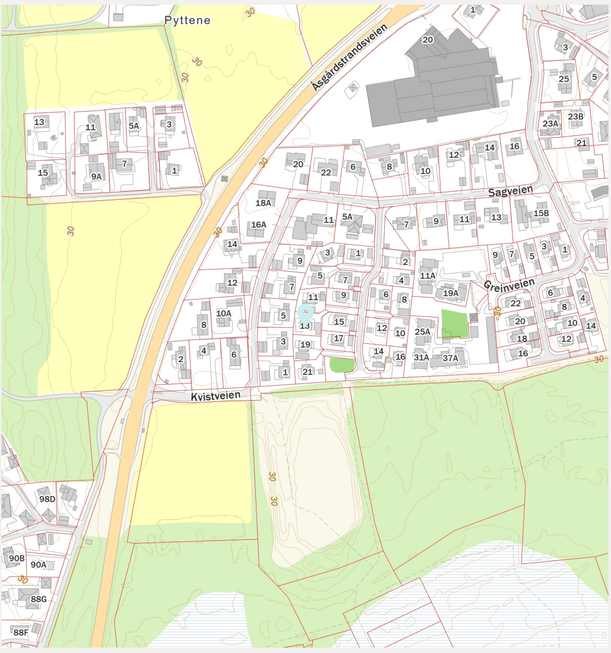


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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





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



Innhold

Frittliggende enebolig som inneholder følgende:
1. etasje: Entré/hall med skyvedørsgarderobe, dusjbad/wc med opplegg for vaskemaskin, praktisk bod, kjøkken med spiseplass og utgang til hagen, stue med moderne peis og utgang til terrasse og hagen. God lagringsplass under trappen som går opp til 2. etasje.
2. etasje: Oppgang, 3 gode soverom, innredet rom/kontor, dusjbad/wc med badekar og baderomsinnredning.

Frittliggende, romslig garasje. God og isolert bod i forbindelse med garasjen. Praktisk sportsbod i forlengelse av garasjen. Det er el-billader.

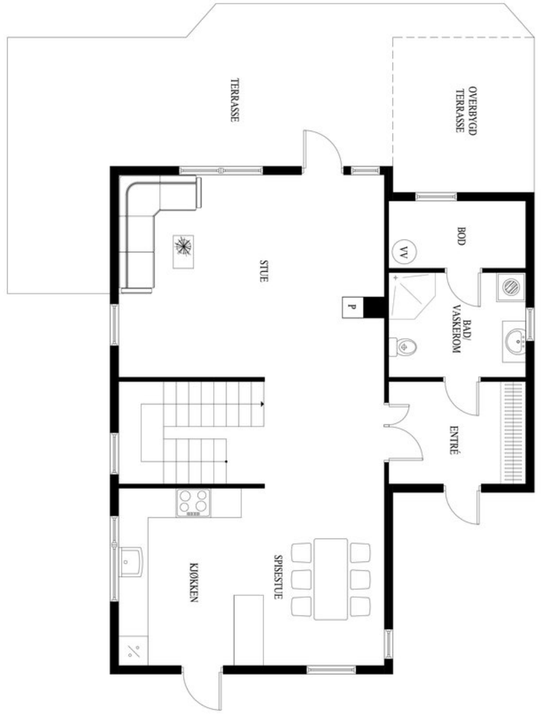
BRA 170,0 m²

BRA-I 136,0 m²

BRA-E 34,0 m²

TBA 42,0 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: 170,0 m².

- BRA-i: 136,0 m².
- BRA-e: 34,0 m².

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 42,0 m².

Enebolig
BRA: 136 m².

1. etasje:
BRA-i: 68 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bad/vaskerom, bod, stue og kjøkken.
TBA: 40 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 68 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Stue, 4 soverom og bad.
TBA: 2 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Garasje
BRA: 34 m².

1. etasje:
BRA-e: 34 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje og bod.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 02.09.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

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

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

Parkering
Garasje.
El-billader.

Byggemåte
Enebolig fra 2007 som går over to etasjer. På eiendommen står også en frittstående garasje. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapporten enkeltpunkter.

Utvendig:
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking av asfaltpapp. Vinduer i tre med 3-lags glass.

Innvendig:
På gulvene er det fliser, laminat og parkett. På vegger er det malt strie, tapet og panelplater. Himling har malte plater.

Våtrom:
Bad 2. etasje: Badet er fra 2025 og inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.
Bad/vaskerom 1. etasje: Rommet inneholder vaskeromsinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Innredning med slette fronter fra Norema. Benkeplaten har overflate av kompositt og kjerne av sponplate. Integrert kjøleskap, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Stoppekran og fordelerskap er plassert i bod innenfor bad/vaskerom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, bad/vaskerom og kjøkken. Ellers er det ventiler i yttervegger.

Garasje:
Byggeår 2007. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er påvist råteskader i bunnsvill på hver side av garasjeport. Veggen er åpnet og tørket.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 9 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Ytterdører.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng.
- Innvendig > Overflater - gulv.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 3 forhold er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det vil si at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

- Liten vannlekkasje på hovedbadet i 2. etasje i 2021. Feil/svikt på klemring i sluk i dusj førte til noe vanngjennomtrengning i etasjeskillet ned til 1. etasje. Inspisert av Recover, fuktskader og klemring utbedret. Takplater i 1. etasje ble også byttet som følge av dette. Badet ble senere totalrenovert i 2025.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Comfort Gran VVS. Totalrenovering av bad 2. etasje. Comfort Gran VVS var prosjektleder for renoveringen. Alt arbeid er utført av fagfolk og i henhold til våtromsnorm med nye rør, sluk, membran, varmekabler og fliser. FDV-dokumentasjon ligger i Boligmappa. Byggmester Jon O. Nyvoll stod for pigging og riving av det gamle badet, samt gulvlegging, inkludert støping, membran, flislegging, snekkerarbeid, malerarbeid. ALT Installasjon Nøtterøy stod for alt elektrisk arbeid som varmekabler og belysning.
- Vanninntrengning fra overkant av hjørnevinduet på kjøkken (mot garasjen). Vanninntrengning også i overkant av utgangsdøren på kjøkkenet. Førte til fuktskader i foringer (2021).
- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Recover. Vanninntrengningen over vinduer og dør på kjøkkenet ble utbedret av Recover. Rotårsak og følgeskader ble utbedret.
- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Oneco. Installerte el-billader og overspenningsvern.
- I 2021 er det utført arbeid av ufaglært. Installerte selv plafondlampe ved trapp og spotskinne i stue inkludert trafo i koblingsboks i taket.
- Ventilasjonsanlegget stoppet på grunn av motor sluttet å fungere (2022).
- I 2022 er det utført arbeid av ufaglært. Byttet selv motor til sentralvifte.
- Sprekk på en gulvflis i yttergangen.
- Ny peisovn installert i 2018. Piperøret ble også flyttet.
- Noe lokal fuktskade på en liten del av bunnsviller på sidene av garasjeport på grunn av snøsmelting fra bil og/eller slagregn. Reisverket oppover i veggen fremstår tørt og fint. Takstmann har besiktiget forholdet og vurderer dette i sin rapport. Takstmann påpekte antydning til svertesopp i en liten del av taket på loftet under befaring (ikke observert av oss tidligere). Henviser til tilstandsrapporten for nærmere detaljer.
- Et rom i 2. etasje er benyttet som kontor/gjesterom. I følge de originale plantegningene er rommet registrert som en bod, men ble bygget om av forrige eier og solgt til oss som et soverom.

Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:

- Nytt gulv 1. etasje 2018 (Berry Alloc høytrykkslaminat "Champs Elysee").
- Ny peisovn 2018 (Aduro).
- Nytt kjøkken 2021 (Norema, benkeplate Corestone mild marmor).
- El-billader 2021.
- Varmepumpe 2022
- Nytt innertak ferdigstilt 2022.
- Ny balkongdør (kjøkken) 2023
- Ny ytterdør 2024.
- Nytt bad 2. etasje 2025.
- Selger opplyser om følgende som ikke fungerer:
- Noe lokal fuktskade på bunnsviller på sidene av garasjeport.
- Noe svelling av dører på garasje og utebod.
- Sprekk i en gulvflis i yttergang, tegn til slitasje i enkelte terrassebord med flising og begynnende råte.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 08.09.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet - 490,80 kvm.

Lettstelt hage som er anlagt med plen. Tett og fin hekk rundt hele eiendommen slik at tomten er helt usjenert. Det er etablert en herlig uteplass med pergola - terrassen og uteplassen oppleves nærmest som en oase. Her kan man nyte lange og herlige sommerdager og kvelder - helt uten innsyn fra ytre omgivelser. Asfaltert innkjørsel og hellelagt uteplass utfra kjøkkenet og ved inngangspartiet.

Denne boligen (gnr. 89 bnr. 261) har andel i realsameie:

- 1/19 andel i gnr. 89 bnr. 257 - tomteareal ca. 488,40 kvm. - fellesareal (lekeområde).
- 1/4 andel i gnr. 89 bnr. 263 - tomteareal ca. 166 kvm. - fellesareal (privat adkomstvei).
- 1/4 andel i gnr. 89 bnr. 272 - tomteareal ca. 21,80 kvm. - fellesareal (renovasjonsplass).

Totalt tomteareal inkludert tomten hvor boligen er oppført og realsameie utgjør ca. 1 167 kvm.

Garasje med bod er oppført nær tomtegrensen i hjørnet av tomten mot nabo i Bekketjønnveien 15, Bekketjønnveien 17 og Bekketjønnveien 19.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest enebolig datert 23.06.2008, og denne er vedlagt i salgsoppgaven.
Megler har ikke mottatt ferdigattest på garasje 2008 eller ferdigattest på innredede rom i 2. etasje og vindu.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Kommunen opplyser:

- Enebolig 2006.
- Garasje 2008.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Byggemeldte tegninger viser en bod i 2. etasje hvor det i dag er innredet soverom. Vindu i dette rommet er heller ikke på fasadetegninger. En slik bruksendring er søknadspliktig fordi bod er ansett som "tilleggsdel", mens slik arealet er innredet i dag er ansett som "hoveddel".
Det gjøres oppmerksom på innredede rom i 2. etasje og vindu i dette rom ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys.

Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke rommet til soverom.

Det foreligger godkjente bygningstegninger 2006 og godkjente bygningstegninger garasje 2008. De nevnte tegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med gulvvarme, varmepumpe og vedovn.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var 24 000 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.

I henhold til rapport etter tilsyn med fyringsanlegg utført av Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 02.03.2020, er det ikke avdekket avvik .
Siste feiebesøk ble utført 02.03.2020.
Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for

forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 200 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
155 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

6 375 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 21 112,- for 2026.
Dekker vann, avløp og renovasjon.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Altibox fiber utgjør ca. kr. 1 339,-. Selger opplyser Telenor også har kabel inn til huset.
- Årlig medlemskap i Velforeningen Basbergrønningen Vest utgjør kr. 400,-. Det holdes dugnad i gata/lekeplassen på våren. For alle beboere på Basbergrønningen vest er det pliktig medlemskap i Velforeningen for Basbergrønningen nord. Jf. tinglyste servitutt som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bekketjønnveien veilag for privat vei hvor det betales for brøyting pr. husstand kr. 555,- pr. sesong. Beløp kan endre seg avhengig av blant annet mengde snøfall.
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet drift og vedlikehold av fellesareal som renovasjonsplass, privat adkomstvei og lekeområde, samt vedlikeholdsplikt av felles privat adkomst med overvannssystem. Jf. tinglyste servitutter som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/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. 1 613 029,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 452 115,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf-39.

Regulering
Eiendommen ligger i et regulert område med reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse, plannavn "Ilebrekke", plnID 56009 (vedtatt 03.12.2003)

Relaterte planer:

- "Ilebrekke, Felt C2", planID 20110040 (vedtatt 23.05.2012).
- "Ilebrekke, felt C3", planID 20130085 (vedtatt 18.06.2014).
- "Ilebrekke lokalsenter", planID 20180175 (vedtatt 09.12.2020).
- "Ilebrekke industriareal", planID 56001 (vedtatt 05.11.1982).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i 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. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og via felles privat adkomst.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Følgende servitutter/heftelser er registrert på boligen gnr. 89 bnr. 261 og følger ved salg

- Erklæring/avtale, tinglyst 14.09.2006, dagboknr. 13181, gjelder: Bestemmelse om vedlikeholdsplikt av felles privat adkomst med overvannssystem. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere. Felles drifts- og vedlikeholdsplikt til felles lek - gnr. 89 bnr. 257. Felles drift- og vedlikeholdsansvar av renovasjonsplass på gnr. 89 bnr. 272. Drift- og vedlikeholdsplikt av felles privat atkomst med overvannssystem på gnr. 89 bnr. 263. For drift og vedlikehold av egen privat ledning frem til koblingspunkt på felles privat ledningsanlegg har tomt nr. 7 - gnr. 89 bnr. 261- rett til nødvendig ferdsel på tomt nr. 4 felt A gnr. 89 bnr. 284. Tomt nr. 3 gnr. 89 bnr. 266, tomt nr. 5 gnr. 89 bnr. 264), tomt nr. 7 gnr. 89 bnr. 261, tomt nr. 9 gnr. 89 bnr. 258, og tomt nr. 11 gnr. 89 bnr. 256 har sammen med følgende tomter på felt A nr. 1 gnr. 89 bnr. 287, nr. 2 gnr. 89 bnr. 286, nr. 3 gnr. 89 bnr. 285, nr. 4 gnr. 89 bnr. 284 og nr. 5 gnr. 89 bnr. 283, plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg. For alle beboere på Basbergrønningen vest er det pliktig medlemskap i Velforeningen for Basbergrønningen nord. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Følgende servitutter/heftelser er registrert på realsameie gnr. 89, bnr. 257 og følger ved salg:

- Erklæring/avtalt, tinglyst 14.09.2006, dagboknr. 13181, gjelder: Bestemmelse om vedlikeholdsplikt av felles privat adkomst med overvannssystem. Med flere bestemmelser. Gjelder denne matrikkelenheten med flere. Felles drifts- og vedlikeholdsplikt til felles lek - gnr. 89 bnr. 257. Felles drift- og vedlikeholdsansvar av renovasjonsplass på gnr. 89 bnr. 272. Drift- og vedlikeholdsplikt av felles privat atkomst med overvannssystem på gnr. 89 bnr. 263. For drift og vedlikehold av egen privat ledning frem til koblingspunkt på felles privat ledningsanlegg har tomt nr. 7 - gnr. 89 bnr. 261- rett til nødvendig ferdsel på tomt nr. 4 felt A gnr. 89 bnr. 284. Tomt nr. 3 gnr. 89 bnr. 266, tomt nr. 5 gnr. 89 bnr. 264), tomt nr. 7 gnr. 89 bnr. 261, tomt nr. 9 gnr. 89 bnr. 258, og tomt nr. 11 gnr. 89 bnr. 256 har sammen med følgende tomter på felt A nr. 1 gnr. 89 bnr. 287, nr. 2 gnr. 89 bnr. 286, nr. 3 gnr. 89 bnr. 285, nr. 4 gnr. 89 bnr. 284 og nr. 5 gnr. 89 bnr. 283, plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg. For alle beboere på Basbergrønningen vest er det pliktig medlemskap i Velforeningen for Basbergrønningen nord. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.
- Erklæring/avtale, tinglyst 14.09.2006, dagboknr. 12182, gjelder: Denne eiendom er definert som fellesareal. Gnr. 89 bnr. 257 er et fellesareal (lekeområde). Eiendommen overdras til de til enhver tid eiere av gnr. 89, bnr. 269, 270, 266, 267, 264, 265, 261, 262, 258, 260, 256, 282, 281, 280, 279, 277, 276, 274 og 275 med 1/19 til hver. Eierne har plikt til drift og vedlikehold av fellesarealet. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Følgende servitutter/heftelser er registrert på realsameie gnr. 89 bnr. 263 og følger ved salg:

- Erklæring/avtale, tinglyst 14.09.2006, dagboknr. 12184, gjelder: Denne eiendom er definert som fellesareal. Gnr. 89 bnr. 263 er et fellesareal (privat adkomstvei). Eiendommen overdras til de til enhver tid eiere av gnr. 89 bnr. 264, 265, 261 og 262 med 1/4 til hver. Eierne har plikt til drift og vedlikehold av fellesarealet. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Følgende servitutter/heftelser er registrert på realsameie gnr. 89 og bnr. 272 og følger ved salg:

- Erklæring/avtalt, tinglyst 14.09.2006, dagboknr. 13187, gjelder: Denne eiendom er definert som fellesareal. Gnr. 89 bnr. 272 er et fellesareal (renovasjonsplass). Eiendommen overdras til de til enhver tid eiere av gnr. 89 bnr. 261, 258, 256 og 277

med 1/4 til hver. Eierne har plikt til drift og vedlikehold av fellesarealet. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

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 i handelen:
integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeplate, mikro og stekeovn. I tillegg medfølger el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
Gardena hagetrommel, våpenskap, rosa taklampe kjøkken, hvit String kjøkkenhylle, 2 stk. små marmorhyller kjøkken, vaskemaskin og tørketrommel, fryseskap, 2 stk. nattbord på hovedsoverom og kjøleskap i garasje.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 Trude Kongsteien og Vidar Bertrand Kongsteien.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Bekketjønnveien 13.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 89, bnr. 261 i Tønsberg.

Denne boligen (gnr. 89 bnr. 261) har andel i realsameie:

- 1/19 andel i gnr. 89 bnr. 257 - tomteareal 488 kvm.
- 1/4 andel u gnr. 89 bnr. 263 - tomteareal 166 kvm.
- 1/4 andel i gnr. 89 bnr. 272 - tomteareal 22 kvm.

Vårt oppdragsnummer er 28260318.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)
Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 125 230,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:
Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 1 500,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Re-annonsering Finn.no 4 900,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 17 295,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 142 525,-.

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 Jeanette Sørvik
+47 90 23 95 40 / js@partners.no
Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
10.09.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Bekketjønnveien 13, 3114 TØNSBERG

04 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bekketjønnveien 13	Bekketjønnveien 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har bodd i boligen fra april 2013.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Kongsteien, Trude

Selger

Kongsteien, Vidar Bertrand

Forbehold

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

Side 1

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.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten vannlekkasje på hovedbadet i 2. etasje i 2021. Feil/svikt på klemring i sluk i dusj førte til noe vanngjennomtrengning i etasjeskiller ned til 1. etasje. Inspisert av Recover, fuktskader og klemring utbedret. Takplater i 1.etg ble også byttet som følge av dette. Badet ble senere totalrenovert i 2025.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Totalrenovering av bad 2.etg

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkrt ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Comfort Gran VVS var prosjektleder for renoveringen. Alt arbeid er utført av faglfolk og ihht våtromsnorm med nye rør, sluk, membran, vannskabler og fliser. FDV-dokumentasjon ligger i Boligmappa. Byggmester Jon O. Nyvoll stod for pigging og rivnig av det gamle badet, samt gulvlegging, inklusivt støping, membran, flislegging, snekkerarbeid, malerarbeid. ALT Installasjon Nøtterøy stod for alt elektrisk arbeid som vannskabler og belysning.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Gran VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vanninntrengning fra overkant av hjørnevinduet på kjøkken (mot garasjen). Vanninntrengning også i overkant av utgangsdøren på kjøkkenet. Førte til fuktskader i foringen (2021).

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

Side 2

4.1.2 **Årstall**
2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagkyndig ☐ Utført av selvbygger

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**
Vannmmtrengningen over vinduer og dør på kjøkkenet ble utbedret av Recover. Rotårsak og følgeskader ble utbedret.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Recover

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagkyndig ☐ Utført av selvbygger

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**
Installerte elbillader og overspenningsvern.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Oneco

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Fagkyndig ☒ Utført av selvbygger

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Installerte selv plafonndlampe ved trapp og spotskinne i stue inkludert trafo i koblingsboks i taket.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Ventilasjonsanlegget stoppet pga. motor sluttet å fungere. (2022)

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Fagkyndig ☒ Utført av selvbygger

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Byttet selv motor til sentralvifte.

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekk på en gulvflis i yttergangen.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Ny peisovn installert i 2018. Pipeløsret ble også flyttet.

Sopp og skadedyr

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

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

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

Beskriv omfanget
Noe lokal fuktskade på en liten del av bunnsvill på sidene av garasjeport på grunn av ansmelting fra bil og/eller slagregn. Reisverket oppover i veggen fremstår tørt og fint. Takstmann har besiktiget forholdet og vurderer dette i sin rapport.

Takstmann påpekte ustydning til overtrekk i en liten del av taket på loftet under befaring (ikke observert av oss tidligere). Henviser til tilstandsrapportens for nærmere detaljer.

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

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Et rom i 2. etasje er benyttet som kontor/gjesterom. I følge de originale plantegningene er rommet registrert som en bod, men ble bygget om av forrige eier og solgt til oss som et soverom.

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57714852

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
TRUDE KONGSTEIEN	2026-09-04	Vidar Bertrand Kongsteien	2026-09-04
Identification		Identification	
TRUDE KONGSTEIEN		Vidar Bertrand Kongsteien	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bekketjønnveien 13, 3114 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 89, bnr. 261

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2232 **Eiendomsverdi ref nr:** EF6165

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Vedvik taksering

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

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

SENTRALT GODKJENT

VEDVIK TAKSERING

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 fuktsjø.

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 byggningsdeler 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 • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående 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 • lekpre 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 iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksempelanfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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 unregelmessigheter, 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

Enebolig fra 2007 som går over to etasjer. På eiendommen står også en frittstående garasje.

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

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking av asfaltpapp. Vinduer i tre med 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

På gulvene er det fliser, laminat og parkett.
På vegger er det malt strie, tapet og panelplater.
Himling har malte plater.

VÅTROM Gå til side

BAD - 2. ETG
Badet er fra 2025 og inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD/VASKEROM - 1. ETG
Rommet inneholder vaskeromsinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter fra Noremа. Benkeplaten har overflate av kompositt og kjerne av sponplate. Integrert kjøleskap, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Stoppekran og fordelerskap er plassert i bod innefor bad/vaskerom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, bad/vaskerom og kjøkken. Ellers er det ventiler i yttervegger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

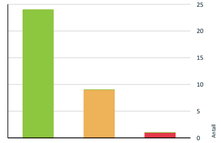
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Byggemeldte tegninger viser en bod i 2. etasje hvor det i dag er innredet soverom. Vindu i dette rommet er heller ikke på fasadetegninger. En slik bruksendring er søknadspliktig fordi bod er ansett som "tilleggsdel", mens slik arealet er innredet i dag er ansett som "hoveddel".

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven, og følger ikke NS3600 på andre områder enn det om er nevnt i forskrift.

Tilleggsbygg som garasje, frittstående boder osv. er ikke tilstandsvurdert, selv om disse ofte blir tatt med i arealoversikten.

Rekvirent har lest igjennom, og bekreftet rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Sammendrag av boligens tilstand

Garasje

TG 2 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

UTVENDIG

TG 2 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.

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

Vurdering av avvik:
• Taktekking har passert halvparten av sin forventede levetid. Alder tilsier "usikker fremtidig funksjon" ihht NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Oversikt tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 **Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av aluminium.

TG 2 **Takkonstruksjon/Loft**

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Undertaksplater av kryssfiner/OSB. Loftet er begrenset kontrollert fra loftsluke, da det ikke var mulig å bevege seg rundt på loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe svertesop oppunder undertaksplater.

Konsekvens/tiltak
• Svertesopp er kommer av fukt, men det ble ikke registrert noen unormal fukt på befaringsdagen. Luftingen virker også å være tilfredsstillende.
• Det anbefales å følge med på loftet over tid (spesielt om vinteren) for å se om det er kondensporblematikk. Evt. tiltak må vurderes etter dette.

TG 1 **Yttervegger/Veggkonstruksjon**

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av både stående og liggende trepanel.

Ved stikkontroll registreres det en kontinuerlig luftspalte mellom mellom vindsperre og utlekting. Denne løsningen er i henhold til normal byggeskikk ved byggeåret, men i dag gjøres dette på en anne måte.

Det er påvist enkelte vridde og sprukne kledningsbord som skyldes normal elde/slitasje. Vedlikehold av fasade må påregnes. Det er ikke funnet råte, men dette er noe som heller ikke kan utelukkes.

Tilstandsrapport

TG 1 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

TG 2 **Ytterdører**

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 2-lags glass. Terrassedør og balkongdør i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør subber mellom dørblad/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør justeres.

TG 2 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Beskrivelse

Balkong på 2m2 oppført i trekonstruksjon. Rekkverk er målt til 90cm, som er i henhold til forskrift ved byggeår. Det opplyses imidlertid at dagens krav er 100cm høyde på rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe skjevheter i konstruksjonen (henger ned ca 25mm ytterst)
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Oppretting av konstruksjon.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 **Terraser og plattinger på terreng**

Beskrivelse

Markterrasse på ca 40m2 bestående av treplatting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte i enkelte bord.
• Det er påvist enkelte mindre skjevheter/ujevnheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Utskiftning av enkelte bord.
• Div. oppretting av skjevheter.

INNVENDIG

TG 2 **Overflater - gulv**

Beskrivelse

På gulvene er det fliser, laminat og parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist «bom» i en del av flisene i gangen. I tillegg er det en sprukket flis ved inngangsdøren.
• Det er påvist fuktskade på parkett mellom varmtvannsbereder og vegg.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må flisene skiftes.

Tilstandsrapport

• Eier opplyser at fuktskade trolig skyldes kondens på vannrør, og ikke forekommer lenger etter at rørene ble isolert. Parkett kan vurderes utbedret etter behov.

TG 1 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse

På vegger er det malt strie, tapet og panelplater.
Himling har malte plater.

TG 1 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betongdekke. Det er ikke foretatt kontroll med nivelleringslaser ihht NS3600, da dette ikke er et krav.

TG 1 **Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen**

Beskrivelse

Boligen har en pusset elementpipe og lukket vedovn i stuen.

⚠ **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Trapp av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører med 1-speils kompaktdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er renovert i 2025. Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder og produktdokumentasjon fra utførende firma.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnisje med fall. Gulvet utenfor dusjen er tilnærmet flatt, men det er etablert membranoppkant under dørterskel (skjult bak eikelist).

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har sluknenne i dusjsonen og påstrykningsmembran bak fliser.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom er fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt fall på 1:100 mellom dører og sluk. Høydeforskjell er målt til 25mm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.

Vurdering av avvik:
• Påstryknigsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet inneholder vaskeromsinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert noen avvik.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Innredning med slette fronter fra Norema. Benkeplaten har overflate av kompositt og kjerne av sponplate. Integrert kjøleskap, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Stoppekran og fordelerskap er plassert i bod innefor bad/vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, bad/vaskerom og kjøkken. Ellers er det ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

⚠ 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 elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Tilnærmet flat tomt rundt huset.

Vurdering av avvik:
• Terrenget har ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.

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

Tilstandsrapport

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

GARASJE



Byggeår
2007

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

UTVENDIG

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Eier har fremvist en skade i yttervegg som skyldes smeltevann fra bil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i bunnsvill på hver side av garasjeport. Veggen er åpnet og tørket.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trevirke må skiftes.
• Det må gjøres tiltak for at skaden ikke oppstår igjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Høyre side av port (sett innenfra).



Venstre side av port (sett innenfra).

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

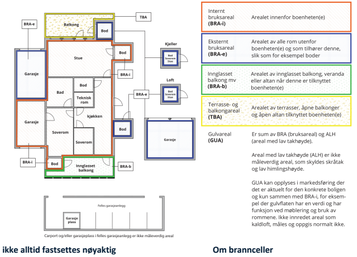
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Inngjasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av inngjasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kan sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måtilering og bruk av rommene, ikke innredet areal som kaldtloft, 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 branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være 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 deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	68			68	2
1. etasje	68			68	40
SUM	**136**				**42**
SUM BRA	**136**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, bod, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Byggemeldte tegninger viser en bod i 2. etasje hvor det i dag er innredet soverom. Vindu i dette rommet er heller ikke på fasadetegninger. En slik bruksendring er søknadspliktig fordi bod er ansett som "tilleggsdel", mens slik arealet er innredet i dag er ansett som "hoveddel".

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Trude Kongsteien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	89	261		0	490.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bekketjønnveien 13

Hjemmelshaver
Kongsteien Trude, Kongsteien Vidar Bertrand

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

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 brannetekniske 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 målenøyaktighet, 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."*

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 0089/0001
Arkiv: GB-0089/0001, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 23.06.2008

0 1 G E V 67927
Nytt dokument

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Byggholt AS Region Vestfold
Postboks 2053

3103 TØNSBERG

Basbergrønningen Vest - tomt 7 - 0089/0261 - Ferdigattest - Enebolig

Gbnr	0089/0261
DFUB-sak	06/300
Jnr.	06/7224
Bygningsnr.	23881314
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Enebolig

MED HJEMMEL I PBL § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Dorthe Dohrn Ellefsen
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA

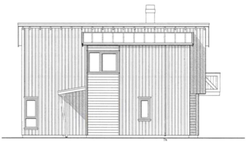
Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Alle 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank:
Org.nr.

Vedlegg E2









REVIDERT TEGNING
sak 2221/06
dato 24/11-06

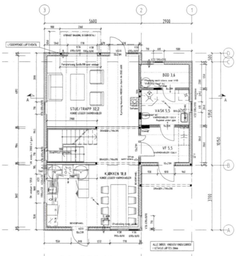
BILAG IGANGSETTELSESSØKNAD

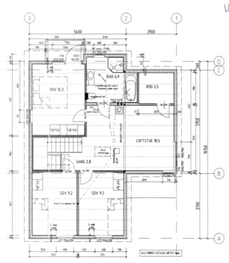
Basbergrønningen Vest B1/B2
Hustype STINE tomt 7. Fasader

BYGGHOLT

PROSJEKT NR.	ARKIV TYPE	LØPENR	REV.
400805		107	

Vedlegg E-3







BESTEMMELSER

ALLE MÅL PÅ PLANER OG SNITT TAS MED UTVENDIG MUR. MÅLENE PÅ PLANENE ER TEGNET INN MED 100 MM MURTYKKELSE. SKILLEVEGGER ER TEGNET INN MED 100 MM TYKKELSE.

SKYLIGHT VINDUER - DIMENSJONERING 47 x 4070 MM

TAKSTOL MERKE: HUT-STYRTE SLIPLET V.BESTEMMELSE AV TAKSTOL MÅ DET LEVERES BEREGNING.

DE ANGITTE DIMENSJONER I DETALJ 1:50 OG 1:5

DETALJTEGNINGER SKAL ALLTID BRUKES FREMFOR ANDRE MÅL VED EN UNNTAKSVIS FEILMÅLING AV TEGNINGENE.

For brannkrav(gir og +)dør, luk for brannsikker

Vedrørende utvidet arbeidsområde ikke tatt ikke av mesterfullmektigen for denne tiltaksklasse ikke.

06/2224

BRA 1ET 67.8m2
UTEBOD 5.3m2
BRA 2ET 67.8m2
BRA totalt 140.6m2

REVIDERT TEGNING
sak 2221/06
dato 24.11.06

BILAG IGANGSETTELSESSØKNAD

Basbergrønningen Vest B1/B2
Hustype STINE tomt 7. Planer og snitt

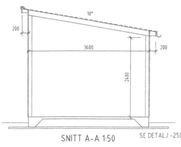
BYGGHOLT

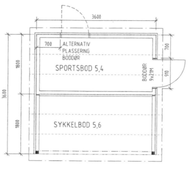
PROSJEKT NR.	ARKIV TYPE	LØPENR	REV.
400805		307	

Vedlegg E-4



Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 3/8/06 Saksnr 2006/06

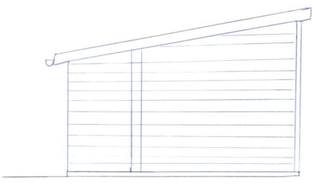




Basbergrønningen Vest B1B2
Bod/sykkelbod. Plan, snitt og fasader

BYGGHOLT

PROSJEKT NR.	ARKIV TYPE	LØPENR	REV.
400805		337	A

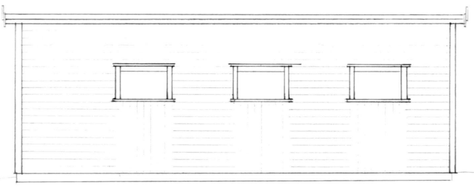


24.10.08

1:50 Fasade sør

0 1 G F 6 / 67938
Nytt dokument

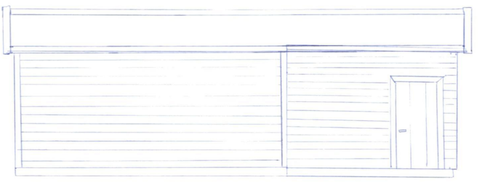
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 19/11-08 DFUB-sak 501/08



24.10.08

Fasade øst

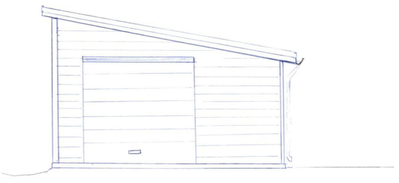
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 19/11-08 DFUB-sak 501/08



24.10.08

1:50 Fasade Vest

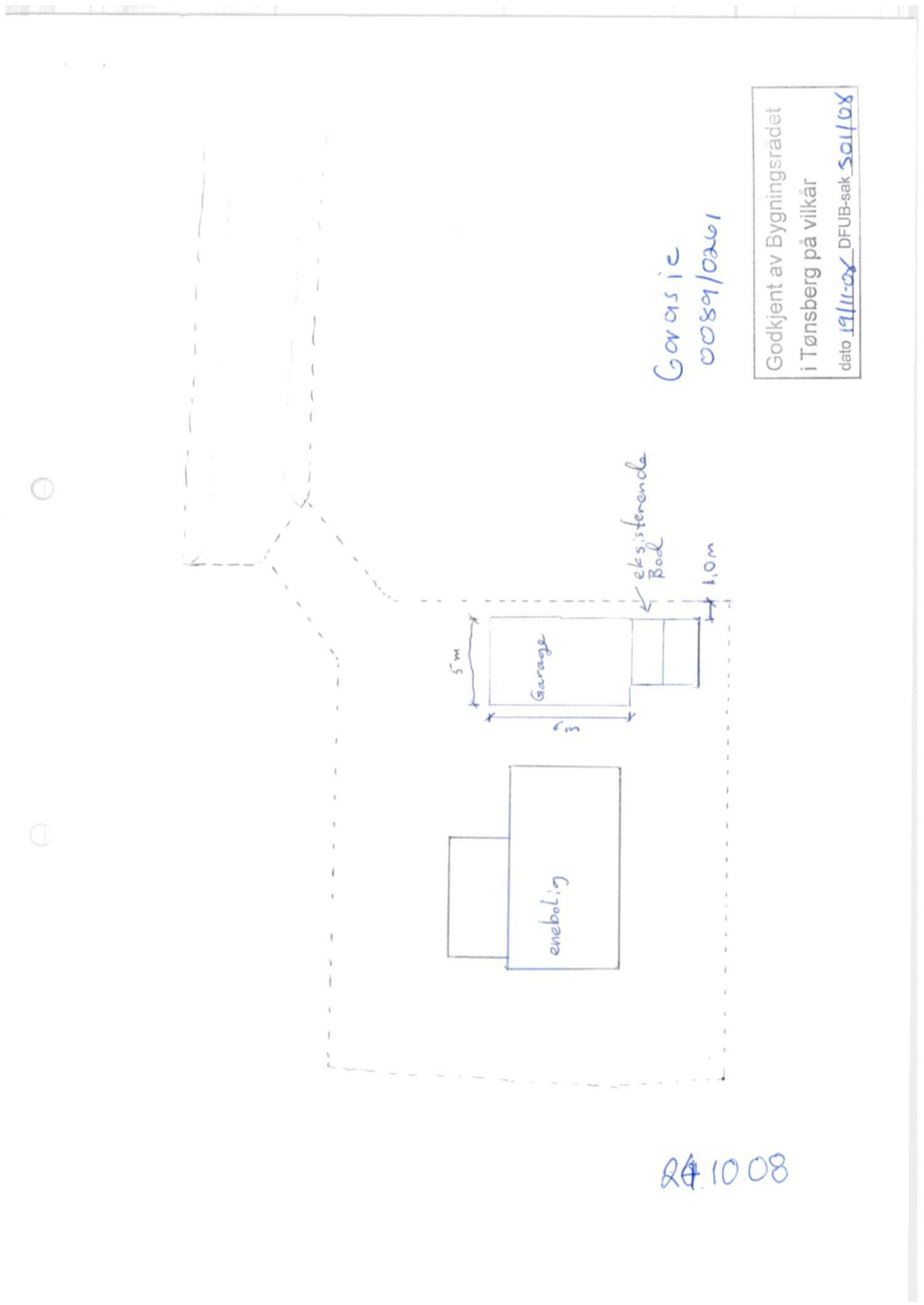
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 19/11-08 DFUB-sak 501/08

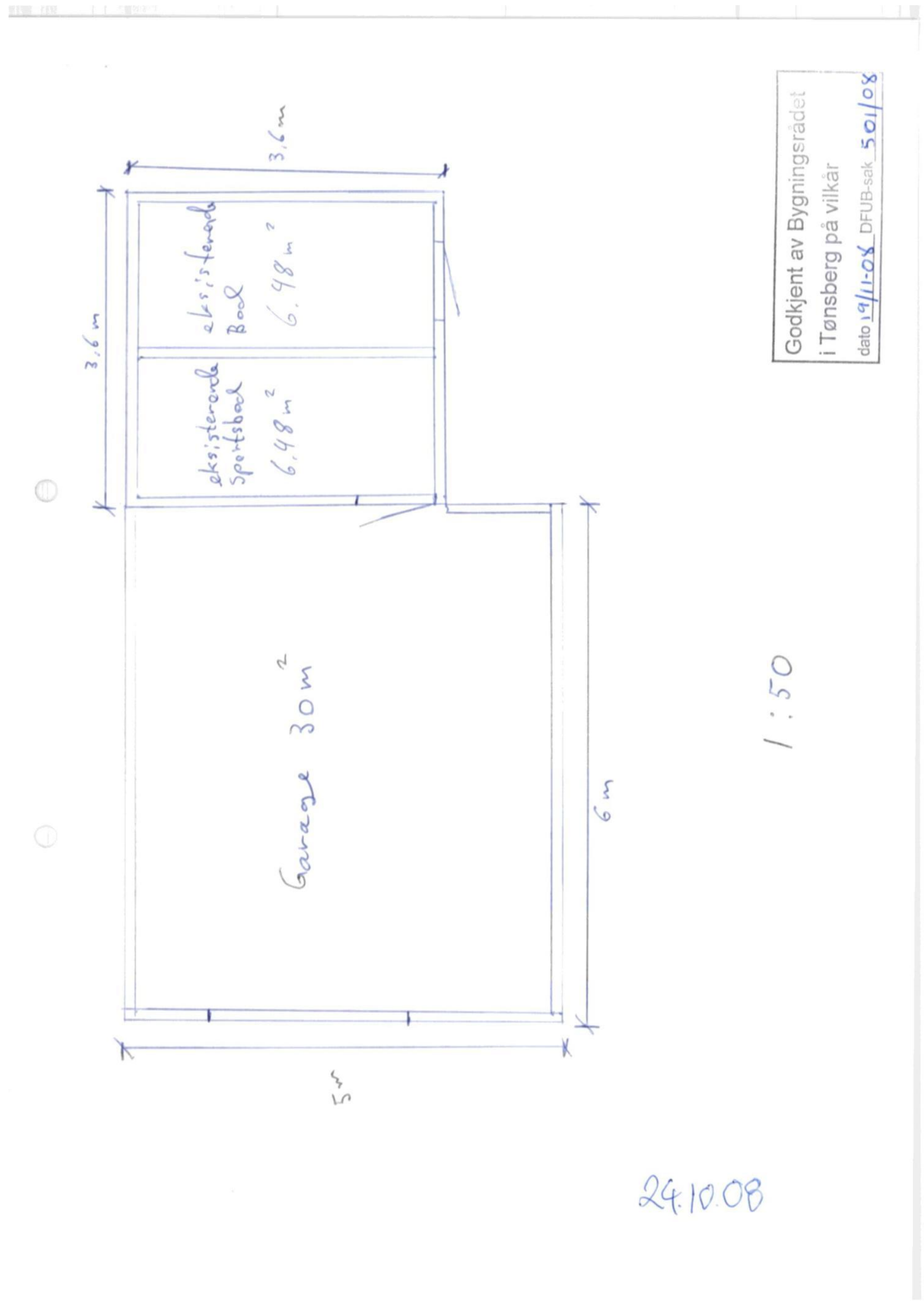


24.10.08

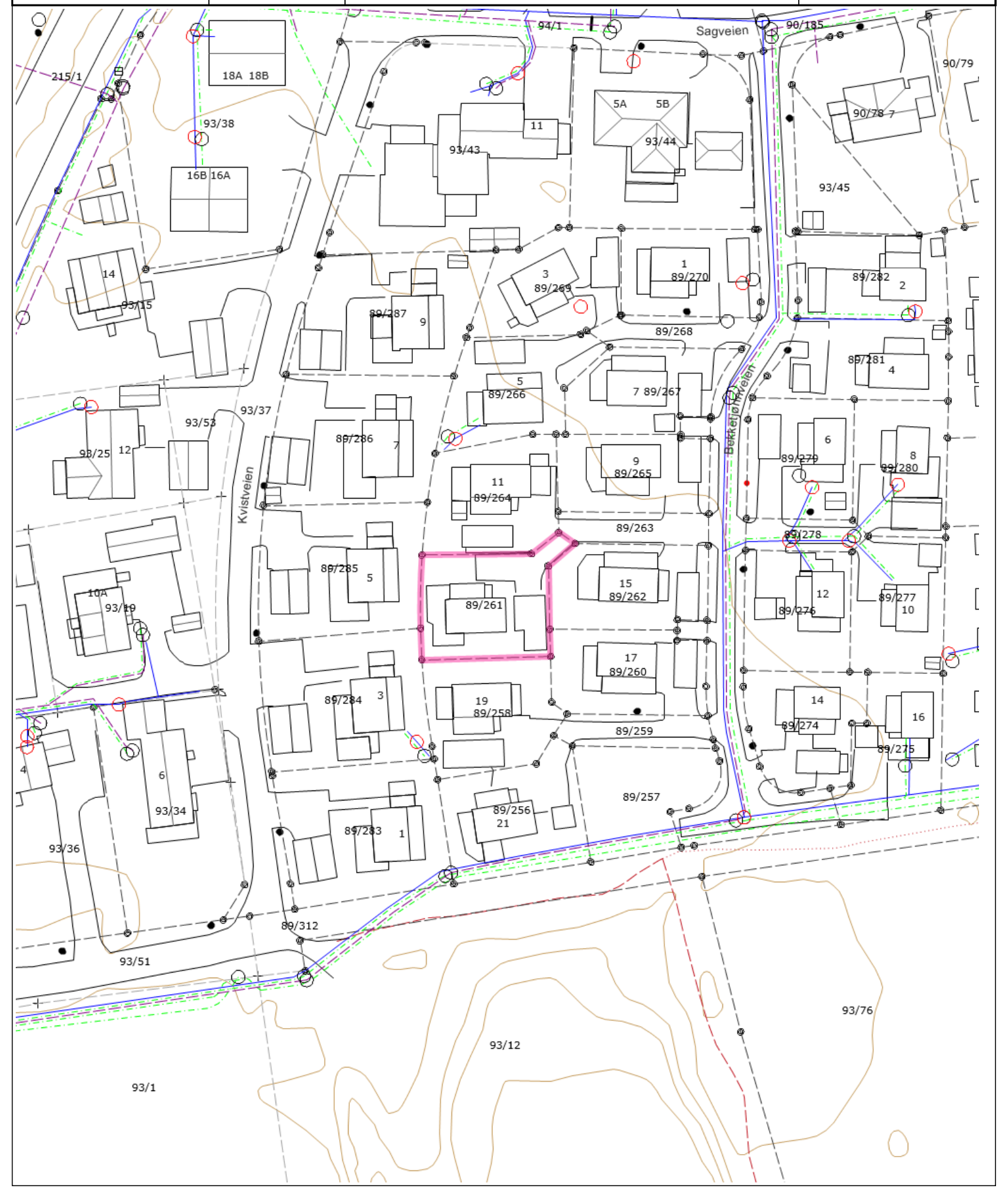
1:50 Fasade Nord

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 19/11-08 DFUB-sak 501/08





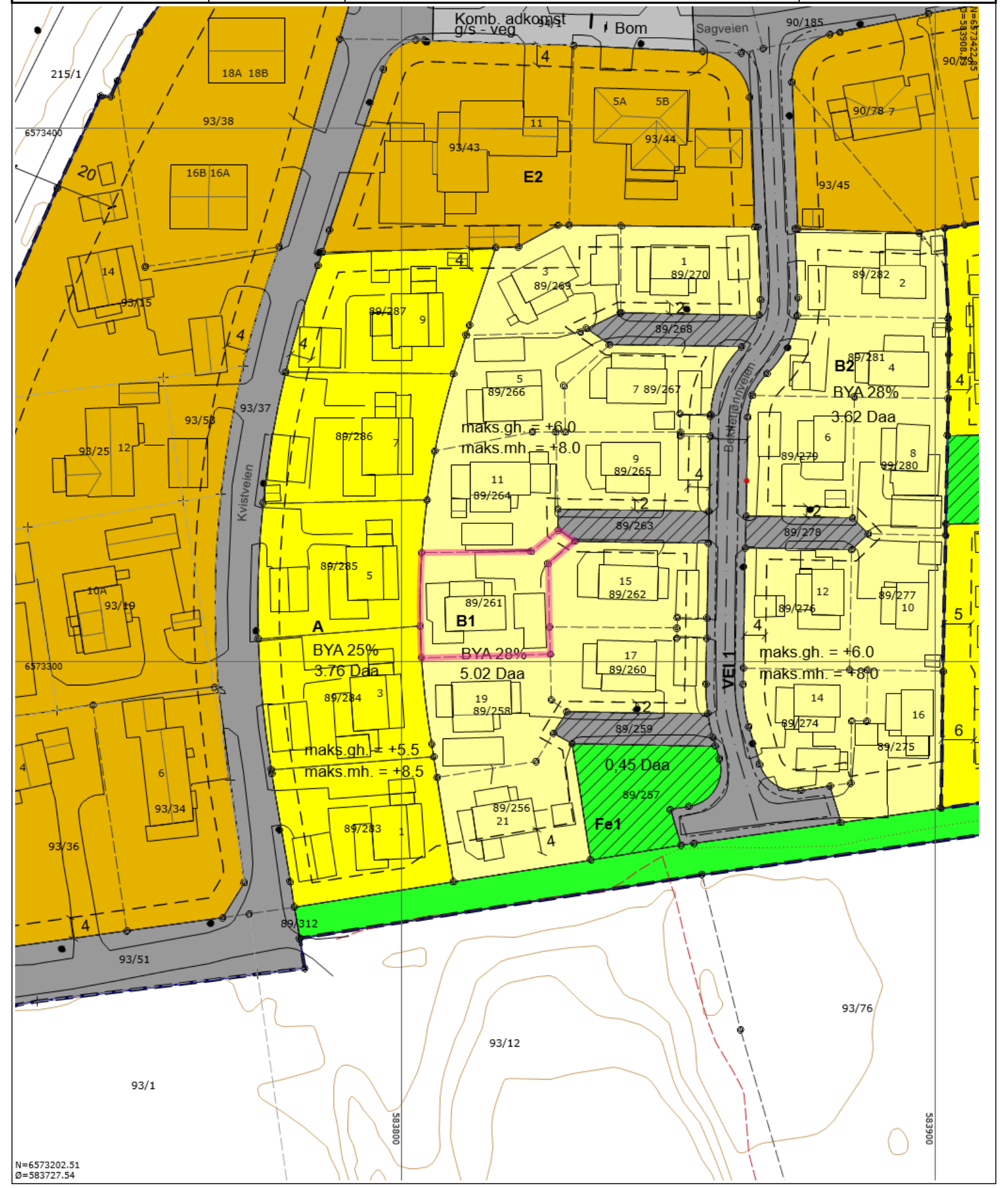
Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					N Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Bekketjønnveien 13 3114 TØNSBERG				
	Annen info:					



Tegnforklaring

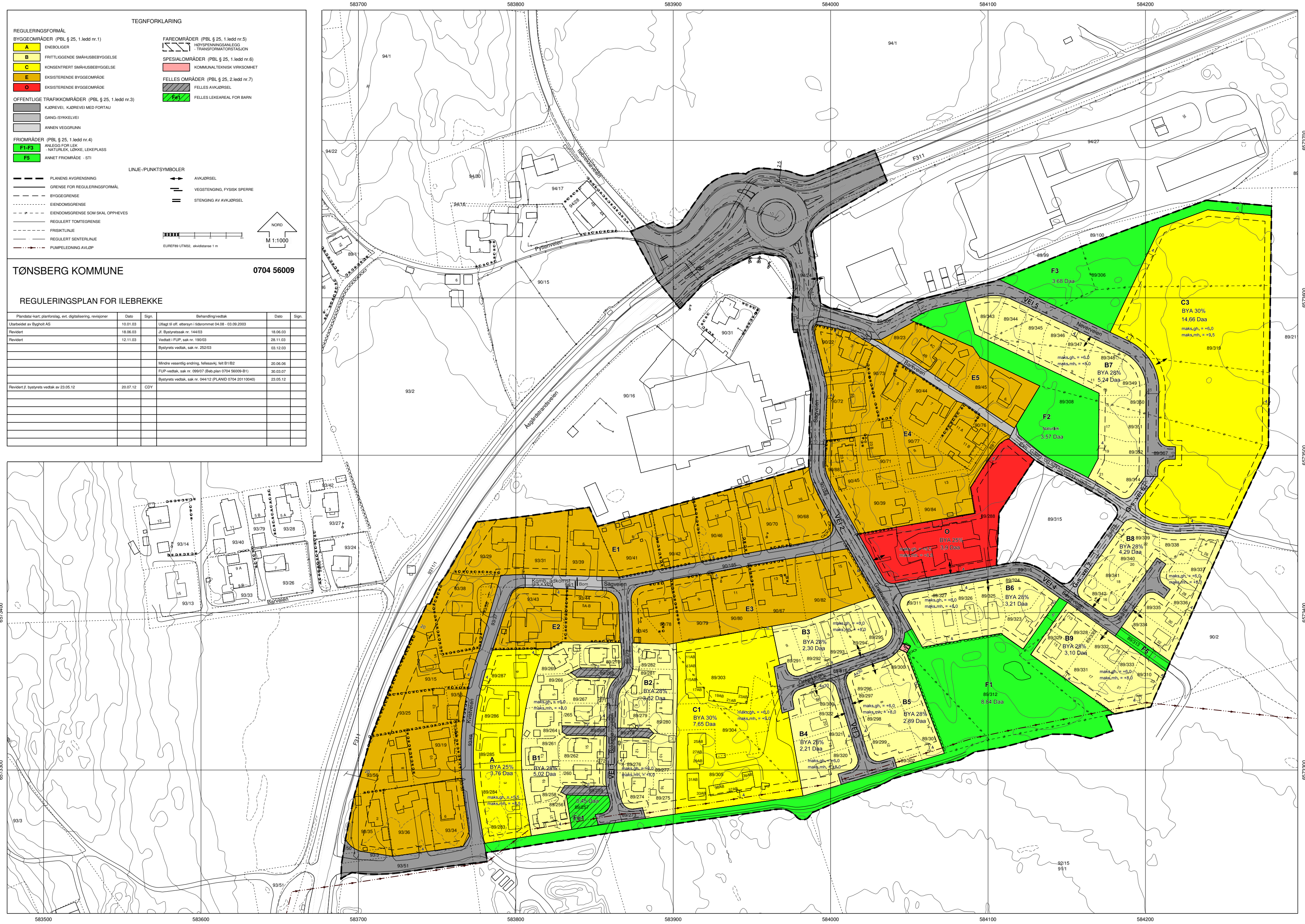
Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sluk	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Merket sti
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Høydekurve	

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				N Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Bekketjønnveien 13 3114 TØNSBERG			
	Annen info:	Ilebrekke			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Merket sti
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpGrense	RpFormålgrense
Vegstengning	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Byggeområde	Boligområde
Frittliggende småhusbebyggelse	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Anlegg for lek	Felles avkjørsel	Felles lekeareal
Høydekurve		



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ILEBREKKE. PLAN NR. 56009.

§ 1
Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 10.01.03, målestokk 1:1000

§ 2
Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområde (Pbl §25, 1.ledd, nr 1)
Boliger
Eksisterende bebyggelse
Område for barnehage

Offentlige trafikkområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 3)
Kjørevei – kjørevei med fortau
Gang- og sykkelvei
Annen veigrunn

Friområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 4)
Lekeplass, sti

Fareområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 5)
Transformatorstasjon

Spesialområde (Pbl §25, 1.ledd, nr 6)
kommunalteknisk anlegg

Fellesområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 7)
Felles avkjørsel
Felles lekeareal

§ 3
Fellesbestemmelser

Garasjer og boder som anlegges parallelt med vei, kan godkjennes inntil 2,0 meter fra reguleringsgrense mot trafikkformål. Garasjer og boder kan godkjennes inntil 2,0 meter fra reguleringsgrense mot friområde. Mot nabo kan garasjer og boder oppføres i nabogrense.

Skogsbilvei i forlengelsen av F5 skal opparbeides av utbygger i samarbeid med grunneier.

Kravene til støynivå jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA.

§ 4
Byggeområde boliger felt A

Boligområdet A skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Tomteinndelingen er vist på planen. Maks bebygd areal (BYA) 25 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.

§ 5
Byggeområde boliger felt B1– B9

Områdene skal bebygges med boliger med tilhørende anlegg. Maks bebygd areal (BYA) 28 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

Områder til lek og uteopphold samt parkering skal opparbeides etter kommunens vedtekter innenfor egen tomt eller på avsatt fellesareal.

Det skal framlegges en helhetlig situasjonsplan for hvert delfelt i målestokk 1: 500 ved innsendelse av byggemelding. Planen skal vise tiltakets plassering og bebyggelsens form og dimensjoner, eksisterende og nytt terreng, atkomster, parkering og garasjer, plassering av renovasjonsbeholdere og postkasser, forstøtningsmurer med mer.

§ 6
Byggeområder boliger område C1 og C2

Områdene skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maks bebygd areal (BYA) 30 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

Før byggetillatelse gis for områdene skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

§ 7
Byggeområder boliger område C3

Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maks bebygd areal (BYA) 30 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter. Takoppløft kan tillates ut over maks gesimshøyde.

Før byggetillatelse gis for området skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

§ 8
Byggeområder, eksisterende boliger E 1 – E 5

Tilbygg, påbygg og nybygg skal oppføres innenfor den byggegrensen som er vist på plankartet. For garasjer, uthus og lignende vises det til PBL § 70 pkt. 2.

Maks bebygd areal (BYA) 25 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse mht. plassering, proposisjoner, form, materialvalg og farge.

§ 9
Byggeområde, barnehage

Maks bebygd areal (BYA) 25%. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.

§ 10
Offentlige trafikkområder

I planområdet skal det opparbeides nye kjøreveger med og uten fortau.

Sagveien skal opparbeides med fortau fra riksvegen og fram til friområdet F1.

Barkveien blir offentlig gang- og sykkelvei der kjøring til og fra eiendommene er tillatt. På eksisterende gang- og sykkelveg, forlengelsen av Barkveien, tillates kjøring til og fra skogen for skogsdrift.

§ 11
Offentlig trafikkområde – annen veggrunn

Innenfor dette området er det plantet en del trær som buffer mot industriarealet i nord. Trærne skal bevares.

§ 12
Friområder

Av reguleringsplanen framkommer det hvor i friområdene det skal etableres lekeplasser, stier og løkke. Det skal utarbeides en helhetlig utomhusplan for friområdene som skal vise utforming, terrengbehandling og beplantning. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

Eksisterende steingjerder skal i størst mulig grad bevares og opprustes.

Stien langs byggeområdet i syd opparbeides av utbygger i samarbeid med grunneier og kommunen.

§ 13
Fellesområder, Fe 1

Området skal opparbeides for felles uteaktiviteter/ lek og opparbeides før byggetillatelse gis. Det skal utarbeides en utomhusplan for området som skal godkjennes av kommunen.

§ 14
Rekkefølgebestemmelser for utbyggingen

Følgende rekkefølge for utbyggingen av området legges til grunn:

Etappe 1 – Felt A, B1 og B2

Etappe 2 – Felt B3, B4, B5 og C1

Etappe 3 – Felt B6, B9 og C2

Etappe 4 – Felt B 7 og C3

Før det gis byggetillatelse for etappe 1 skal;

- Kvistveien stenges for gjennomkjøring ved at det opprettes bom som vist på planen.
- rundkjøringen på riksvegen være ferdig etablert.

F1 skal opparbeides før det gis byggetillatelse for mer enn 50 % av boligene innenfor etappe 2.

F3 skal opparbeides før det gis byggetillatelse for mer enn 50 % av boligene innenfor etappe 4.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
03.12.2003, sak: 252/03

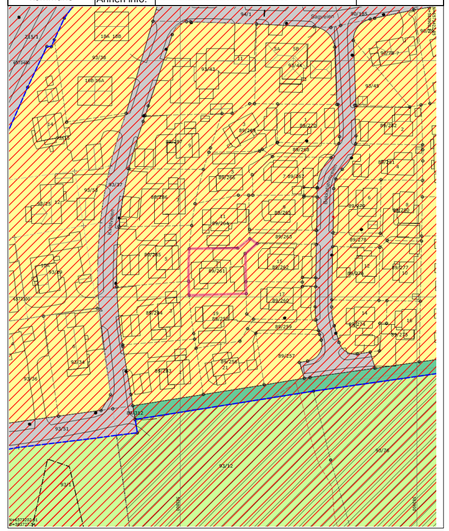
Per Engeseth
Byggesaks-og arealplansjefen

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekketjønnveien 13 3114 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



01.09.2026 12:38:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Grense for angitt hensynsoner
- Ras- og skredfare
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Flomfare
- Veg - Nåværende
- Høydekurve
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Merket sti
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Grense for arealformål
- Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

01.09.2026 12:38:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/13181/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:48

Side 1 av 3

TINGLYST
14 SEPT. 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 13(K)

Vedlegg J nr. 5 – 15.3.06

Basbergrønningen Vest felt B1, B2 og A
Vedlegg til kjøpekontrakt

Spesielle plikter, rettigheter og hjemler

1. Tomt nr. 1 (89/269), tomt nr. 2 (89/270), tomt nr. 3 (89/266), tomt nr. 4 (89/267), tomt nr. 5 (89/264), tomt nr. 6 (89/265), tomt nr. 7 (89/261), tomt nr. 8 (89/262), tomt nr. 9 (89/258), tomt nr. 10 (89/260), tomt nr. 11 (89/256), tomt nr. 12 (89/282), tomt nr. 13 (89/281), tomt nr. 14 (89/280), tomt nr. 15 (89/279), tomt nr. 16 (89/277), tomt nr. 17 (89/276), tomt nr. 18 (89/274) og tomt nr. 19 (89/275) har felles drifts- og vedlikeholdsplikt til felles lek – g/bnr. 89/257 - merket Fe1. Like andeler av hjemmel blir overført hver enkelt eiendom. (Opprettelse av fellesareal g/bnr. 89/257 tinglyses i eget dokument.)

2. Felles drift- og vedlikeholdsansvar av renovasjonsplass på g/bnr. 89/272 gjelder for tomt nr. 7 (89/261), tomt nr. 9 (89/258), tomt nr. 11 (89/256) og tomt nr. 16 (89/277). Like andeler av hjemmel blir overført hver enkelt eiendom. (Opprettelse av fellesareal g/bnr. 89/272 tinglyses i eget dokument.)

3. Felles drift- og vedlikeholdsansvar av renovasjonsplass på g/bnr. 89/271 gjelder for tomt nr. 1 (89/269), tomt nr. 3 (89/266), tomt nr. 5 (89/264) og tomt nr. 14 (89/280). Like andeler av hjemmel blir overført hver enkelt eiendom. (Opprettelse av fellesareal g/bnr. 89/271 tinglyses i eget dokument.)

4. Tomt nr. 8 (89/262) og tomt nr. 10 (89/260) har rett til uhindret å benytte plass for renovasjon R1 (89/272) for vedlikehold av egen sportsbod.

5. Tomt nr. 4 (89/267) og tomt nr. 6 (89/265) har rett til uhindret å benytte plass for renovasjon R2 (89/271) til vedlikehold av egen sportsbod.

6. Drift- og vedlikeholdsplikt av felles privat atkomst med overvannssystem på g/bnr. 89/268 gjelder for tomt nr. 1 (89/269), tomt nr. 2 (89/270), tomt nr. 3 (89/266) og tomt nr. 4 (89/267). (Opprettelse av fellesareal g/bnr. 89/268 tinglyses i eget dokument.)

   Drift- og vedlikeholdsplikt av felles privat atkomst med overvannssystem på g/bnr. 89/263 gjelder for tomt nr. 5 (89/264), tomt nr. 6 (89/265), tomt nr. 7 (89/261) og tomt nr. 8 (89/262). (Opprettelse av fellesareal g/bnr. 89/263 tinglyses i eget dokument.)

   Drift- og vedlikeholdsplikt av felles privat atkomst med overvannssystem på g/bnr. 89/259 gjelder for tomt nr. 9 (89/258), tomt nr. 10 (89/260) og tomt nr. 11 (89/256). (Opprettelse av fellesareal g/bnr. 89/259 tinglyses i eget dokument.)

   Drift- og vedlikeholdsplikt av felles privat atkomst med overvannssystem på g/bnr. 89/278 gjelder for tomt nr. 14 (89/280), tomt nr. 15 (89/279), tomt nr. 16 (89/277) og tomt nr. 17 (89/276). (Opprettelse av fellesareal g/bnr. 89/278 tinglyses i eget dokument.)

7. For drift og vedlikehold av egen privat ledning frem til koblingspunkt på felles privat ledningsanlegg har

   tomt nr. 12 (89/282) rett til nødvendig ferdsel på tomt nr. 13 (89/281)

Dokn: 13181 Tinglyst: 14.09.2006 Ekstr. ISR
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/13181/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:48

Side 2 av 3

   tomt nr. 13 (89/281) rett til nødvendig ferdsel på tomt nr. 12 (89/282)
   tomt nr. 3 (89/266) har rett til nødvendig ferdsel på tomt nr. 2 felt A (89/286)
   tomt nr. 5 (89/264) har rett til nødvendig ferdsel vpå tomt nr. 3 felt A (89/285)
   tomt nr. 7 (89/261) har rett til nødvendig ferdsel på tomt nr. 4 felt A (89/254)
   tomt nr. 9 (89/258) har rett til nødvendig ferdsel på tomt nr. 4 felt A (89/284)
   tomt nr. 11 (89/256) har rett til nødvendig ferdsel på tomt nr. 5 felt A (89/283)
   tomt nr. 1 felt A (89/287) har rett til nødvendig ferdsel på tomt nr. 2 felt A (89/286)

8. Tomt nr. 1 (89/269), tomt nr. 2 (89/270) og tomt nr. 4 (89/267) har plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg.

   Tomt nr. 6 (89/265) og tomt nr. 8 (89/262) har plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg.

   Tomt nr. 3 (89/266), tomt nr. 5 (89/264), tomt nr. 7 (89/261), tomt nr. 9 (89/258), og tomt nr. 11 (89/256) har sammen med følgende tomter på felt A nr. 1 (89/287), nr. 2 (89/286), nr. 3 (89/285), nr. 4 (89/284) og nr. 5 (89/283), plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg.

   Tomt nr. 12 (89/282) og tomt nr. 13 (89/281) har plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg.

   Tomt nr. 14 (89/280), tomt nr. 15 (89/279), tomt nr. 16 (89/277) og tomt nr. 17 (89/276) har plikt til drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg.

9. Uhindret rett til offentlig vei for drift og vedlikehold av felles eller eget privat ledningsanlegg for tomt nr. 1 (89/269), tomt nr. 2 (89/270), tomt nr. 4 (89/267), tomt nr. 6 (89/265), tomt nr. 8 (89/262), tomt nr. 10 (89/260), tomt nr. 12 (89/282), tomt nr. 13 (89/281), tomt nr. 14 (89/280), tomt nr. 15 (89/279), tomt nr. 16 (89/277), tomt nr. 17 (89/276) og tomt nr. 18 (89/274). Tomteeiere er pliktige til å sette offentlig vei tilbake i opprinnelig stand.

10. Uhindret rett til drift og vedlikehold av kommunalt ledningsanlegg mot offentlig sti. Gjelder tomt nr. 5 i felt A (89/283), tomt nr. 11 (89/256) og tomt nr. 19 (89/275) og fellesområde Fe1 (89/257). Kommunen plikter å sette berørte områder tilbake i opprinnelig stand.

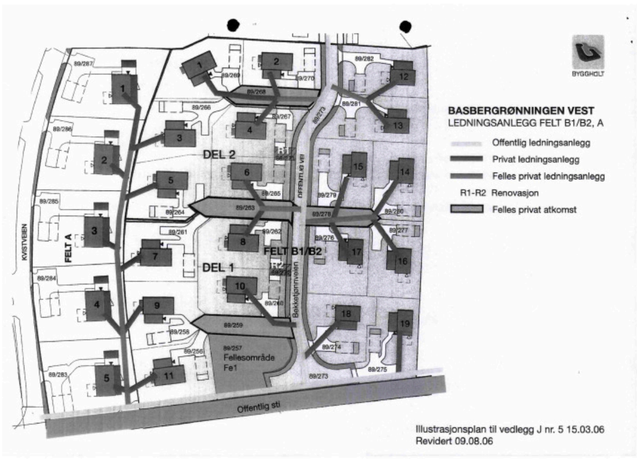
11. For alle beboere på Basbergrønningen vest er det pliktig medlemskap i Velforeningen for Basbergrønningen nord. Kontingenten er pr. 15.03.06 kr 300,- pr. husstand.

Oversikt av ovenstående punkter 1-10 er vist på vedlagte illustrasjonsplan datert 15.03.06. Ovenstående tinglyses som heftelser på ovennevnte eiendommer.

Byggholt AS, 01.09.2006
Org.nr. 829 350 122

Thor Olaf Aakjer

Svein Sundby



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/13181/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:48
Side 3 av 3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/13182/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-01 14:22
Side 1 av 1

Returneres til:
Byggholt AS
Postboks 2053 Postterminalen
3103 TØNSBERG

TINGLYST
14 SEPT. 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 13182

Opprettelse av fellesareal

1. Eiendommen

0704 Tønsberg kommune gnr. 89 bnr. 257

er et fellesareal (lekeområde) for g/bnr. 89/269, 89/270, 89/266, 89/267, 89/264, 89/265, 89/261, 89/262, 89/258, 89/260, 89/256, 89/282, 89/281, 89/280, 89/279, 89/277, 89/276, 89/274 og 89/275.

2. Eiendommen overdras vederlagsfritt.

3. Eiendommene overdras fra:

Byggholt AS **org.nr. 829 350 122**

4. Eiendommen overdras til:

de til enhver tid eiere av g/bnr. 89/269, 89/270, 89/266, 89/267, 89/264, 89/265, 89/261, 89/262, 89/258, 89/260, 89/256, 89/282, 89/281, 89/280, 89/279, 89/277, 89/276, 89/274 og 89/275 i Tønsberg med 1/19 til hver.

Eierne har plikt til drift og vedlikehold av fellesarealet.

5. Utsteders underskrift:

Byggholt AS, ...

Thor Olaf Askjer Svein Sundby

Jeg/vi bekrefter at utstederne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — gjentas med maskin eller blokkbokstaver: INGUNN SEMB HERMANSEN
adresse: Tellusvei 2, 3112 Tønsberg

1. vitneunderskrift — gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ANN KARIN BÆRLAND
adresse: Marihøneveien 50, 3172 Vear

Rett kopi bekreftes 12.09.06

400805

Doknr: 13182 Tinglyst 14.09.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/13184/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:48
Side 1 av 1

Returneres til:
Byggholt AS
Postboks 2053 Postterminalen
3103 TØNSBERG

TINGLYST
14 SEPT. 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 13184

Opprettelse av fellesareal

1. Eiendommen

   0704 Tønsberg kommune gnr. 89 bnr. 263

   er et fellesareal (privat atkomstvei) for g/bnr. 89/264, 89/265, 89/261 og 89/262

2. Eiendommen overdras vederlagsfritt.

3. Eiendommene overdras fra:

   Byggholt AS **org.nr. 829 350 122**

4. Eiendommen overdras til:

   de til enhver tid eiere av g/bnr. 89/264, 89/265, 89/261 og 89/262
   i Tønsberg med 1/4 til hver.

   Eierne har plikt til drift og vedlikehold av fellesarealet.

5. Utsteders underskrift:

Byggholt AS, ...

Thor Olaf Askjer Svein Sundby

Jeg/vi bekrefter at utstederne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — gjentas med maskin eller blokkbokstaver: INGUNN SEMB HERMANSEN, Tellusvei 2, 3113 Tønsberg

adresse

1. vitneunderskrift — gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ANN KARIN BÆRLAND, Marihøneveien 50, 3172 Vear

adresse

Doknr: 13184 Tinglyst: 14.09.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

400805 Rett kopi bekreftes 12.09.06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/13187/91
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:49
Side 1 av 1

Returneres til:
Byggholt AS
Postboks 2053 Postterminalen
3103 TØNSBERG

TINGLYST
14 SEPT. 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 13187

Opprettelse av fellesareal

1. Eiendommen

   0704 Tønsberg kommune gnr. 89 bnr. 272

   er et fellesareal (renovasjonsplass) for g/bnr. 89/261, 89/258, 89/256 og 89/277

2. Eiendommen overdras vederlagsfritt.

3. Eiendommene overdras fra:

   Byggholt AS **org.nr. 829 350 122**

4. Eiendommen overdras til:

   de til enhver tid eiere av g/bnr. 89/261, 89/258, 89/256 og 89/277
   i Tønsberg med 1/4 til hver.

   Eierne har plikt til drift og vedlikehold av fellesarealet.

5. Utsteders underskrift:

Byggholt AS, ...

Thor Olaf Askjer Svein Sundby

Jeg/vi bekrefter at utstederne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift — gjentas med maskin eller blokkbokstaver: INGUNN SEMB HERMANSEN, Tellusvei 2, 3113 Tønsberg

adresse

1. vitneunderskrift — gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ANN KARIN BÆRLAND, Marihøneveien 50, 3172 Vear

adresse

Doknr: 13187 Tinglyst: 14.09.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

400805 Rett kopi bekreftes 12.09.06

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 for-bindelse 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 avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

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

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

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

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

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

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!

Huseierne.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.

For 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 ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngis med en frist som beskrevet 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 inngått 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 avsås 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»), avtaleerettslig 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: 28260318
Adresse: Bekketjønnveien 13, 3114 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 89, BNR 261 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)

www.partners.no