PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ÅRFUGLVEIEN 12 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Årfuglveien 12 A , 3123 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 82, bnr. 431

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1928 **Eiendomsverdi ref nr:** RO3011

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Holmane AS

Holmane AS tilbyr uavhengige tjenester innen tilstandsanalyse, verdivurdering, vedlikeholdsplaner, reklamasjonstakster og teknisk byggherrebistand. Rapportene bygger på over 20 års bransjeerfaring. Bakgrunnen strekker seg fra tømrerarbeid til roller som anleggs- og prosjektleder. Dette gir dyp innsikt i alle byggets faser, materialvalg og tekniske løsninger. Erfaringen inkluderer alt fra mindre boliger til komplekse offentlige bygg, samt prosjekteringsledelse, kalkulasjon og plan- og bygningsloven (TEK). For å sikre høy kvalitet er den sakkyndige NEAK-utdannet med spesialisering innen tilstandsanalyse, verdivurdering, våtrom og uavhengig kontroll. Dette garanterer en objektiv og pålitelig vurdering av eiendommens tekniske tilstand.



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

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 våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer oppført i tre over ringmur med støpt plate fra 1975
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det bør påregnes noe modernisering av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp og besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sponplater og kaldtloft.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Det er terrasse på understøttende konstruksjon i begge etasjer.
Materialer og overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat og flis.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Veggene har panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.
Det er målt 15mm avvik igjennom rommene.
Det er isolert stålpipe og vedovn inne i boligen fra 2025.
For ytterligere vurderinger/informasjon, vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.
Det er malt tretrapp.
Trapper har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Det er malte, glatte innvendige dører.
Eier opplyser om at det ikke er registrert skadedyr i boligen, det er heller ingen synlige tegn til skadedyr på befaringstidspunktet.
Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner er på yttervegg, annet våtrom og mot naboleilighet.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på flis på vegg og panel på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner i dusjen er på vegg mot naboleilighet, annet våtrom og fastmontert innredning på soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør (brukt på 1970 og 1980-tallet).
Bygningen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Anlegget er originalt med oppgraderinger gjennom årene.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Støpt plate på mark og bolig er uten kjeller, det er da ofte ikke vanlig å ha drensledninger rundt boligen.
Drenering er derfor ikke videre vurdert.
Bygningen har støpt plate som fundament.
Tomten er opparbeidet med plenarealer, asfalt og prydbusker/hekk.
Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1975 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1975 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Det er avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

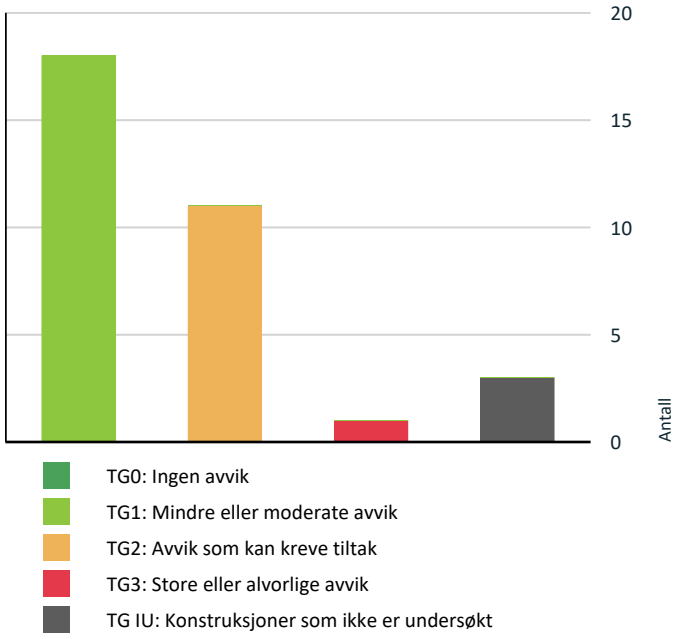
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegning er forevist, lovlighet er derfor ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

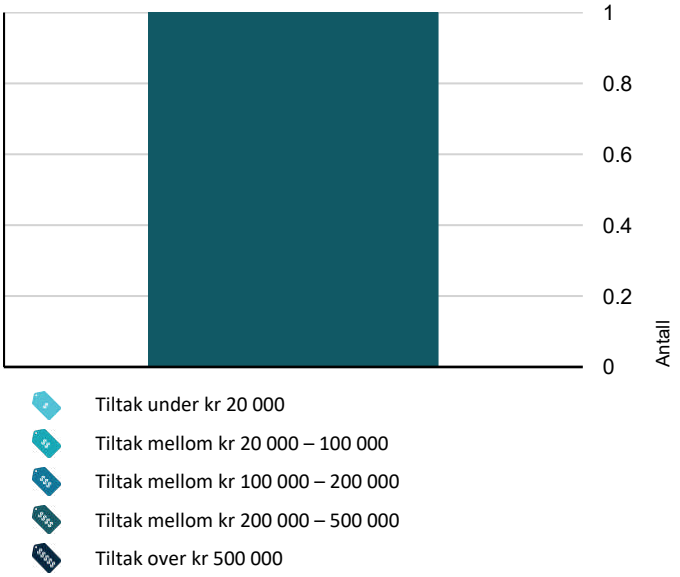
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer i stue** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** 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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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 er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet på stikk under vaskekum på kjøkken og på loft.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

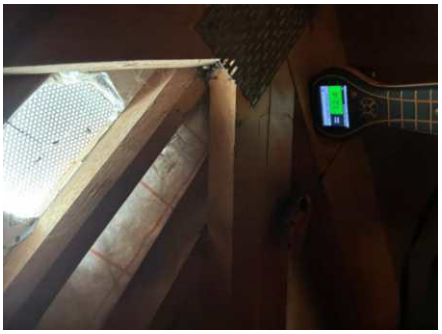
Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av sponplater og kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder på undertak og takstoler.
Det er ikke målt unormale fuktverdier på utvalgte plasser i konstruksjon/undertak.

Konsekvens/tiltak
• Ingen umiddelbare tiltak da det ikke er målt unormale fuktverdier i konstruksjon/undertak på loftet, men hold konstruksjonen under oppsyn for å avdekke en eventuell utvikling og behov for tiltak.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer i stue

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vinduer har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Dører har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon i begge etasjer.
Materialer og overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat og flis.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har panelplater og malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.
Det er målt 15mm avvik igjennom rommene.

⚠ Radon

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

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

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og vedovn inne i boligen fra 2025.
For ytterligere vurderinger/informasjon, vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.
Trapper har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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 utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på både dør og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke er registrert skadedyr i boligen, det er heller ingen synlige tegn til skadedyr på befaringstidspunktet.

Oppvarming

Beskrivelse

Eier opplyser om at boligen varmes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe, elektriske panelovner og elektrisk gulvvarme.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må påregnes totalrenovert selv om det ikke er avdekket større fuktskader på våtrommet (mindre svelling i bunn av veggplater), er det høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner er på yttervegg, annet våtrom og mot naboleilighet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for feil utførelse, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) rundt sluket i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å holde fliser med bom (hulrom under) under jevnlig oppsyn. Dersom flisene løsner ytterligere eller omfanget øker, må det påregnes utbedringstiltak. Dette er nødvendig for å forhindre at flere fliser løsner, samt for å avdekke om det foreligger en bakenforliggende årsak til avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader.
Siden sluket er plassert i støpt plate på mark (ingen underliggende etasje), er det ingen umiddelbar fare for fuktskader i konstruksjonen. Når rommet en gang skal renoveres er det viktig å påse at sluk blir byttet og membran ført under klemring i sluk for å sikre en tett løsning til sluk.

• Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men på bakgrunn av alder kan membranen ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da våtsoner i dusjen er på vegg mot naboleilighet, annet våtrom og fastmontert innredning på soverom.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør (brukt på 1970 og 1980-tallet).

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskifting, for å unngå økt fuktighet og dårlig inneklima.

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

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Anlegget er originalt med oppgraderinger gjennom årene.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet på stikk under vaskekum på kjøkken og på loft.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Støpt plate på mark og bolig er uten kjeller, det er da ofte ikke vanlig å ha drensledninger rundt boligen.
Drenering er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt plate som fundament.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer, asfalt og prydbusker/hekk.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør fra 1975 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1975 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. 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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• 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 er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet på stikk under vaskekum på kjøkken og på loft.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

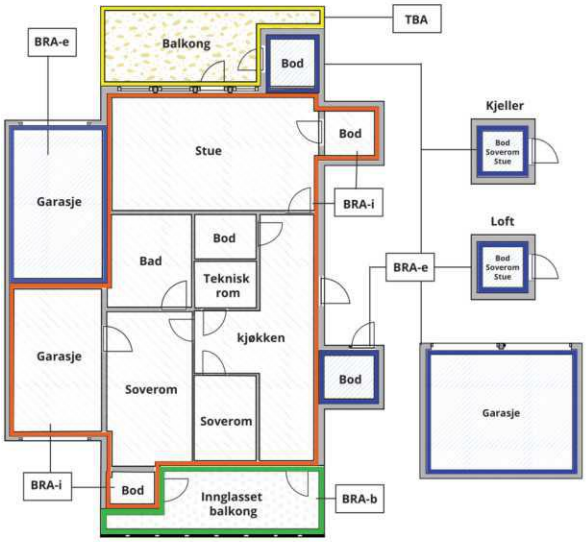
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset 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 kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	47			47	27
2. Etasje	47			47	15
Loft					
SUM	**94**				**42**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, 3 soverom, vaskerom, bad, gang		
2. Etasje	Kjøkken, stue		
Loft	Kryploft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegning er forevist, lovlighet er derfor ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Thomas Schiøler Hellum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	431		0	161.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årfuglveien 12 A

Hjemmelshaver
Tuftedal Guro, Hellum Thomas Schiøler

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt På Eik med kort avstand til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Tønsberg	Oppdragsnr.	13260159
Addresse	Årfuglveien 12 A		
Postnr.	3123	Sted	TØNSBERG
Selgers navn	Guro Tuftedal		
Selgers navn	Thomas Schiøler Hellum		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

22.01.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden februar 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

8739586

Våtrom

Initialer selger:
G T
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Takomlegging utført av taktekker i februar 2026.

Initialer selger:
G T
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Takomlegging ble utført på kjedet rekkehus i Årfuglveien 12a og b. "takomlegging-årfuglveien12a+b.pdf" beskriver samlet pris. "takomlegging-årfuglveien12a.pdf" er kostnad for vår bolig, der fakturaen refererer til samlet faktura.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kledning og alle vinduer (med unntak av to i stua) ble byttet av forrige eier i 2022-2023. Forrige eier var tømrer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt ligger kviteringer for kjøp av materialer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmepumpe i 2024. Arbeidet utført av faglærte i Arctic Klima System AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ny varmepumpe i 2024. Arbeidet utført av faglærte i Arctic Klima System AS.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble lagt nytt gulv i 2024. Innvendige vegger er kun sparklet og malt. Yttervegger ble kledd av forrige eier/tømrer i 2022-2023.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt råte på garasjedøren. Den er fortsatt tett.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Det ble observert ett sølvkre ved innflytning og ett året etter. Dette ble håndtert og fulgt opp av Anticimex. Det er ikke observert noen form for kre eller skadedyr siden.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.10.2026

Signert av *Guro Tuftedal*

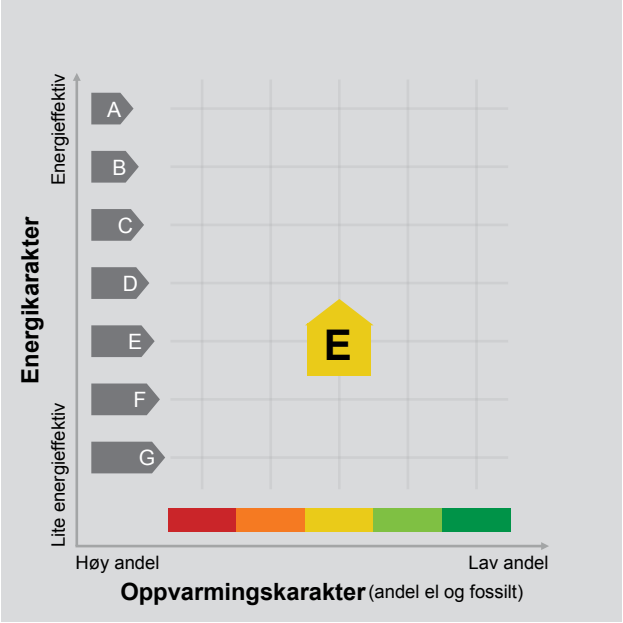
Signert av *Thomas Schiøler Hellum*

Initialer selger:
G T
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Årfuglveien 12A
Postnummer	3123
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162080709
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	54efc8f8-2d9b-4db9-b52f-b4536b9dd3b0
Dato	11.01.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 13 220 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 220 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93.96
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Årfuglveien 12A
Postnummer: 3123
Sted: TØNSBERG
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0101
Dato: 11.01.2024 5:10:32
Energimerkenummer: 54efc8f8-2d9b-4db9-b52f-b4536b9dd3b0

Kommunenummer: 3905
Gårdsnummer: 82
Bruksnummer: 431
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 162080709

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

VEDTEKTER FOR SAMEIET EIK VESTRE - FELT D (Gnr. 82, Bnr.407)
Vedtatt på årsmøtet 14.juni 2011.

§ 1. Sameiet er en organisasjon som skal forestå drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, plasser, eventuelle gjerder mot vei eller naboer ol.

§ 1.1. Sameieforeningen består av beboerne i Årfuglveien 10, 12, 14 og 16, til sammen 20 medlemmer.

§ 1.2. Foreningen er selveiende og formålet er drift og vedlikehold av felles areal.

§ 1.3. Foreningsformuen er knyttet til dette formålet og eies ikke av de som til enhver tid er medlemmer.

§ 1.4. Sameieforeningen er et selvstendig rettsobjekt og kan ikke oppløses.

§ 2.1. Årsmøtet er høyeste myndighet. Det avholdes en gang i året i tidsrommet mars - april. Styret eller sameierne, når minst 1/5 krever det, kan kalle inn til ekstraordinært årsmøte. Krever sameierne dette, sørger styret for møte-innkalling.

§ 2.2. Innkalling til årsmøte/ekstraordinært årsmøte foretas av styret med 14 dagers varsel. Forslag fra sameierne leveres skriftlig, i henhold til frist oppgitt i orientering om årsmøtet, til hver enkelts rekkehusrepresentant.

§ 2.3. Årsmøtet legger opp retningslinjer for styrets virksomhet.

§ 2.4. Styrets enkelte medlemmer må selv finne avløser i sin rekke når vedkommende ikke lenger er på valg. Dette gjøres kjent i innkallelse til årsmøtet og vedtas på årsmøtet. Årsmøtet kan ellers nedsette komiteer etter behov.

§ 2.5. Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst halvparten av sameierne er til stede. Avgjørelser treffes ved vanlig stemmeflertall.

§ 3.1. Sameiet administreres av styret som velges av årsmøtet. Halvparten av styret, det vil si 2 stykker, velges hvert år for 2 år av gangen.

§ 3.2. Årsmøtet velger leder, kasserer og to styremedlemmer. Det skal være en representant for hver rekke. Styrets leder fungerer som foreningens daglige leder og representerer foreningen utad.

§ 3.3. Styret skal i sin virksomhet rette seg etter de retningslinjer årsmøtet og vedtektene legger opp.

§ 3.4. Saker av stor betydning, økonomisk eller miljømessig, som måtte dukke opp i løpet av året og som det ikke foreligger vedtak fra årsmøtet om, kan ikke avgjøres av styret. Styret plikter da å innkalle et sameiemøte med 8 dagers varsel for å avgjøre slike uforutsette saker. Minst halvparten av sameierne må være til stede, og avgjørelser tas med vanlig flertall.

§ 3.5. Styret handler med ansvar overfor sameierne og skal legge fram årsberetning og regnskap på årsmøtet.

§ 3.6. Avgjørelser i styret skal skje med vanlig stemmeflertall. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede.

§ 4.1. Sameierne har plikt til å delta med hver sin del av de utgifter som er nødvendige for å gjennomføre tiltak nevnt i §§ 1, 2 og 3. Årsmøtet fastsetter et nærmere bestemt vederlag som skal betales av sameierne.

§ 4.2. Ved misligholdelse av det enkelte medlems økonomiske forpliktelser overfor sameiet, har styret anledning til å inndrive kravet etter inkassolovens bestemmelser.

§ 5.1. Tilføyninger til disse vedtekter kan gjøres av årsmøtet eller sameiemøtet med vanlig flertall.

§ 5.2. Endringer av vedtektene gjøres bare av årsmøtet eller et ekstraordinært årsmøte med 2/3 flertall. Endringsforslag er forslag som står i motsetning til de eksisterende vedtekter eller deler av disse og som tar sikte på å bytte ut gjeldende vedtekter eller deler av disse med nye.

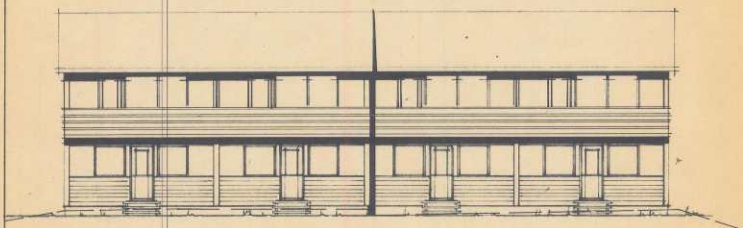
§ 5.3. Endringer av vedtekter vedtatt av årsmøtet eller et ekstraordinært årsmøte, skal ajourføres i vedtektene på første styremøte etter årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

§ 5.4. Nye vedtak vedtatt av årsmøtet eller et ekstraordinært årsmøte, skal ajourføres på første styremøte etter årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

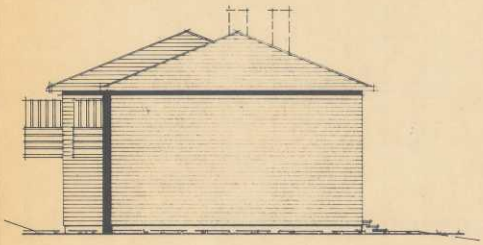
------¤¤¤¤------

Disse vedtektene er ikke tinglyst, men godkjent av Brønnøysundregistrene. Endringer i vedtektene må sendes inn dit.

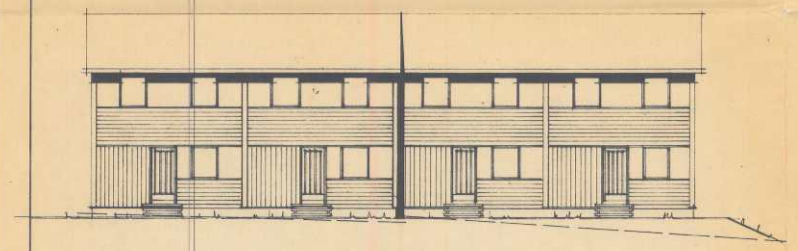
De siste vedtektene som er tinglyst er fra 19. januar 1976.



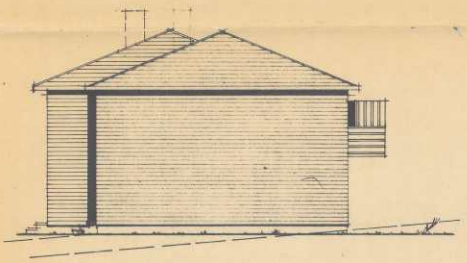
FASADE MOT: VEST



FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: NORD



FASADE MOT: NORD

Fremlagt i byggningsrådet
sak 424/74
Godkjennes

FREMTIDIG TERRENG

EKSIST. TERRENG.

REV. 12/2-74, DIV. PLANKORR. J.S.

ALT. D

TYPE 67 3roms Ψ kjeller

BYGGHERR: HANDELSFLÅTENS BBL

BYGGEPLASS: ØRJ VESTRE HUS: D5

G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP

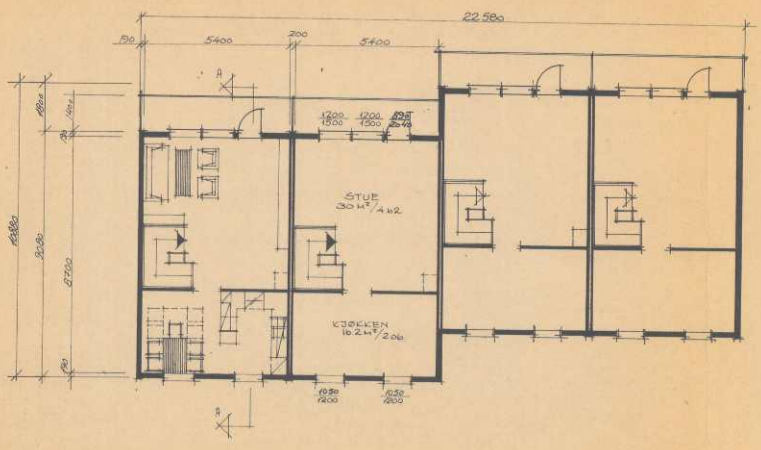
TEGN. NR. 43-01-122

SKALA 1:100

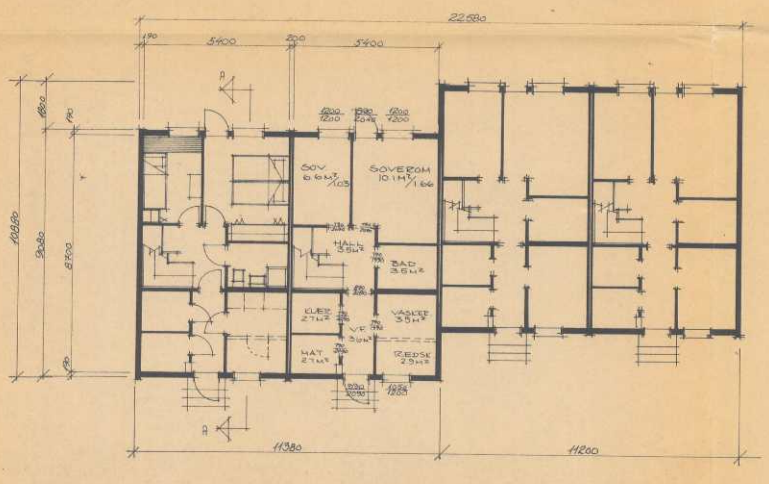
DATO 1/7-74

REV. DØR-BALKONG 4/6-74 LUKSEN

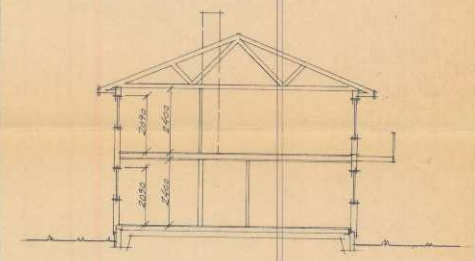
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A/s ikke medvirker i



PLAN 2 ETASJE



PLAN 1 ETASJE



SNITT A–A

Fremlagt i byggingsrådet
sak 424/74
Godkjennes

LEIEAREAL 77.0 M2

TYPE 67-3R04S ALT D

BYGGHERRE: HANDELSFLÅTENS BBL	KUNDE NR.	REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER	SIGN. DATO
BYGGEPLASS: EIK VESTRE	HUS D5	PUSBANKENS REG. NR.	FOR TYPETEGNINGER
Block Watne Bygg a/s TELEFON (081) 17 870 FREDRIKSTAD		TEGN. HEGELAND	ERST. FOR
		GODKJ.	TEGN. NR. 43-01-121
		MÅL 1:100	
		DATO 1/7-74	ERST. AV

REV. VERANDA 4/9-74 LARSEN

Trykk: Fredrikstad Centraltrykkeri A.s

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som BW & A.s ikke medvirker i

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
SENTRALBORD (033) 14080
3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 15. september 1975

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr.	82/407
Sak.nr.	424/74

Arbeidssted	Årfuglveien 12 A-B-C-D, Eik Vestre
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	4 boliger i rekke (husgruppe 5)
Byggherre	Handelsflåtens Boligbyggelag
Byggemelder	Block Watne Bygg A/S
Ansvarshavende	Willy R. Mathisen

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

Merknader:

Per Sakshaug

for Bygningssjef
Per Sakshaug

0028o/2904 Geomatikk

Utskriftsdato: 02.10.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årfuglveien 12A, 3123 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	501.00	1/1	0 %	501,00 kr	375,75 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	2 766,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-414,90 kr
Vanngebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	4441.30	1/1	0 %	4 441,30 kr	3 330,97 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	1 172,14 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	6311.20	1/1	0 %	6 311,20 kr	4 733,40 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	2 105,36 kr
					Sum	**18 758,30 kr**	**14 068,72 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 02.10.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	431	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Årfuglveien 12A, 3123 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

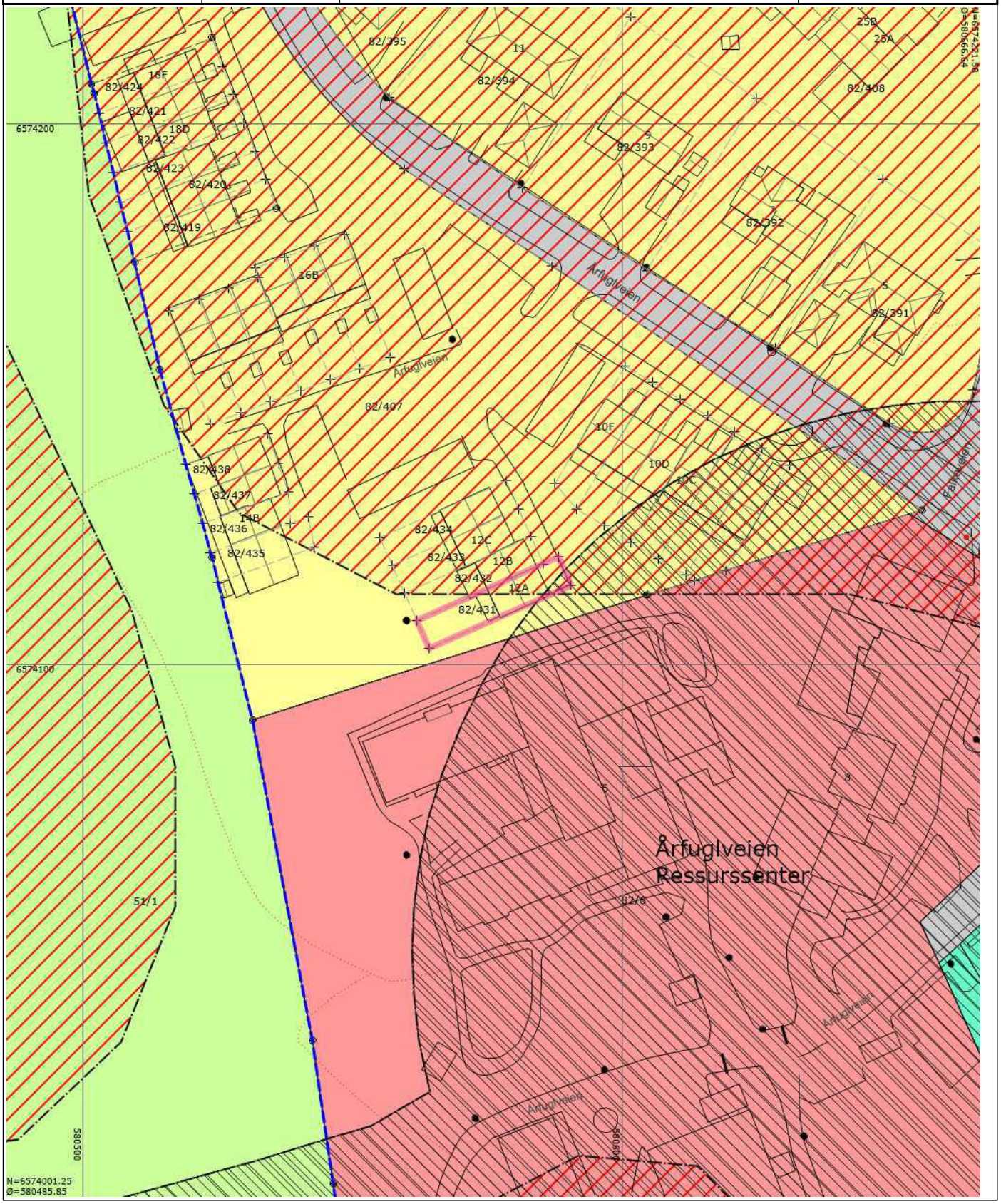
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Årfuglveien 12A 3123 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

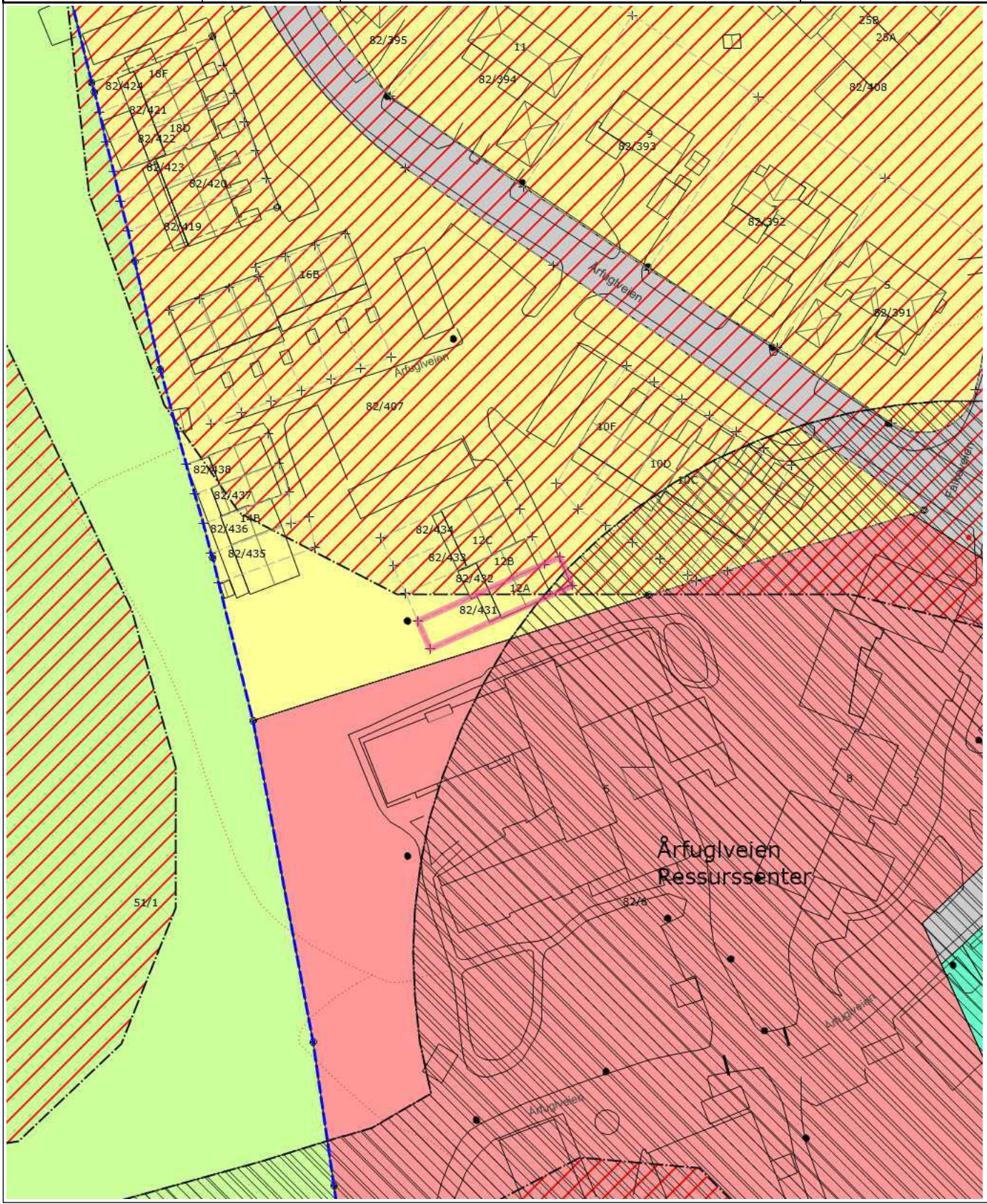
- Langsiktig utviklingsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve
- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- A Bygg og anlegg
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Grense for faresoner
- Andre sikringssoner
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Grense for sikringsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Kanal og grøft

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Årfuglveien 12A 3123 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

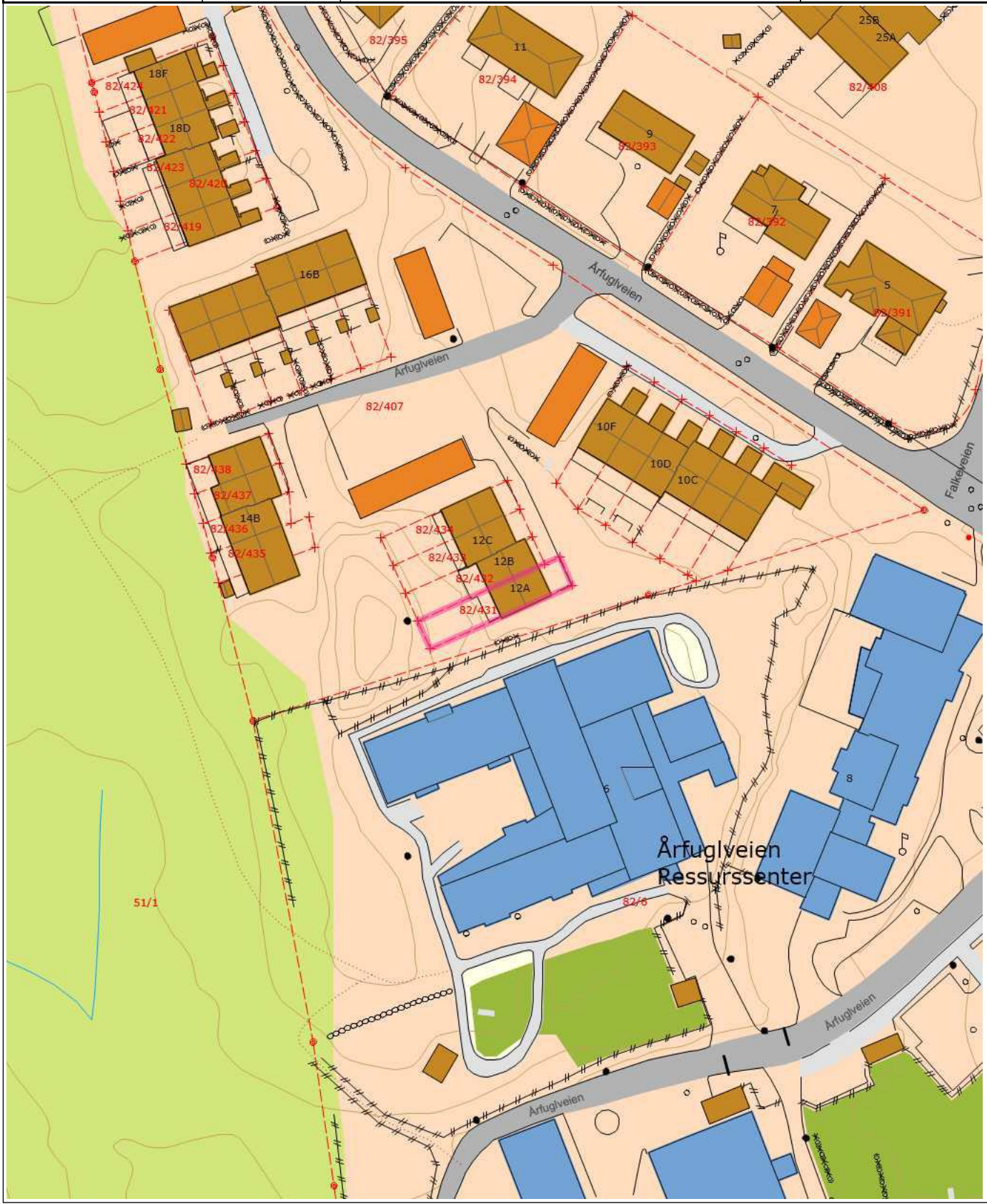
- Langsiktig utviklingsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Husnummer med bokstav
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve
- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- A Bygg og anlegg
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Grense for faresoner
- Andre sikringssoner
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegbom
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Grense for sikringsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Kanal og grøft

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Årfuglveien 12A 3123 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Trase	Flaggstang
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring
Steingjerde	Annet gjerde	Loddrett mur
Hekk	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Sti	Trapp
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg	Veg
Kanal og grøft	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Skog	Annet

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 431	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Årfuglveien 12A 3123 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**407**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	7634,2	12168,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.10.1974	Nei	Nei	Nei			Nord: 6574162.71 Øst: 580574.7 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			82/407	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			82/407	0
Skylddeling	20.08.1975			Mottaker	82/444	133.3
				Avgiver	82/407	-133.3
Skylddeling	20.08.1975			Mottaker	82/443	132.2
				Avgiver	82/407	-132.2
Skylddeling	20.08.1975			Mottaker	82/442	132.2
				Avgiver	82/407	-132.2
Skylddeling	20.08.1975			Avgiver	82/407	-144
				Mottaker	82/441	144
Skylddeling	20.08.1975			Mottaker	82/440	144
				Avgiver	82/407	-144
Skylddeling	20.08.1975			Avgiver	82/407	-144
				Mottaker	82/439	144
Skylddeling	20.08.1975			Avgiver	82/407	-93.6
				Mottaker	82/438	93.6
Skylddeling	20.08.1975			Mottaker	82/437	95.2
				Avgiver	82/407	-95.2
Skylddeling	20.08.1975			Avgiver	82/407	-93

		Mottaker	82/436	93
Skylddeling	20.08.1975	Avgiver	82/407	-109.3
		Mottaker	82/435	109.3
Skylddeling	20.08.1975	Avgiver	82/407	-144.6
		Mottaker	82/434	144.6
Skylddeling	20.08.1975	Avgiver	82/407	-143.4
		Mottaker	82/433	143.4
Skylddeling	20.08.1975	Mottaker	82/432	143.4
		Avgiver	82/407	-143.4
Skylddeling	20.08.1975	Mottaker	82/431	160.7
		Avgiver	82/407	-160.7
Skylddeling	20.08.1975	Avgiver	82/407	-157.1
		Mottaker	82/430	157.1
Skylddeling	20.08.1975	Mottaker	82/429	161.6
		Avgiver	82/407	-161.6
Skylddeling	20.08.1975	Mottaker	82/428	161.6
		Avgiver	82/407	-161.6
Skylddeling	20.08.1975	Avgiver	82/407	-159.4
		Mottaker	82/425	159.4
Skylddeling	20.07.1975	Avgiver	82/407	-161.6
		Mottaker	82/427	161.6
Skylddeling	20.07.1975	Avgiver	82/407	-161.6
		Mottaker	82/426	161.6
Skylddeling	18.07.1975	Mottaker	82/424	137.9
		Avgiver	82/407	-137.9
Skylddeling	18.07.1975	Avgiver	82/407	-147
		Mottaker	82/423	147
Skylddeling	18.07.1975	Avgiver	82/407	-143.7
		Mottaker	82/422	143.7
Skylddeling	18.07.1975	Mottaker	82/421	139
		Avgiver	82/407	-139
Skylddeling	18.07.1975	Mottaker	82/420	152

		Avgiver	82/407	-152
Skylddeling	18.07.1975	Avgiver	82/407	-158.5
		Mottaker	82/419	158.5
Skylddeling	16.07.1975	Mottaker	82/418	150.2
		Avgiver	82/407	-150.2
Skylddeling	16.07.1975	Avgiver	82/407	-148.5
		Mottaker	82/417	148.5
Skylddeling	16.07.1975	Avgiver	82/407	-150.2
		Mottaker	82/416	150.2
Skylddeling	16.07.1975	Mottaker	82/415	149.7
		Avgiver	82/407	-149.7
Skylddeling	16.07.1975	Avgiver	82/407	-147
		Mottaker	82/414	147
Skylddeling	16.07.1975	Mottaker	82/413	145.3
		Avgiver	82/407	-145.3
Skylddeling	01.10.1974	Avgiver	82/6	-12168.2
		Mottaker	82/407	12168.2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162073826	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162073834	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162080652	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162080660	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0
162080679	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
U-Uoppgitt	J-Journalnummer: 1974069 M-Målebrevsnummer: 081.030

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
7634,2	Nord: 6574162,71017605 Øst: 580574,69999449 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**431**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	162080709	0	Tatt i bruk	Bolig	94.2	53	0	94.2

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6574114 Øst: 580581 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	
EB-Endre bygningsdata	06.10.2026	06.10.2026	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	94.2	3	Kjøkken	1	1	Årfuglveien 12A	82	431	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	48	0	48

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	46.2	0	46.2

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**431**	**0**	**0**	Årfuglveien 12A, 3123 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	9.36m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	161.41m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	59.15m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

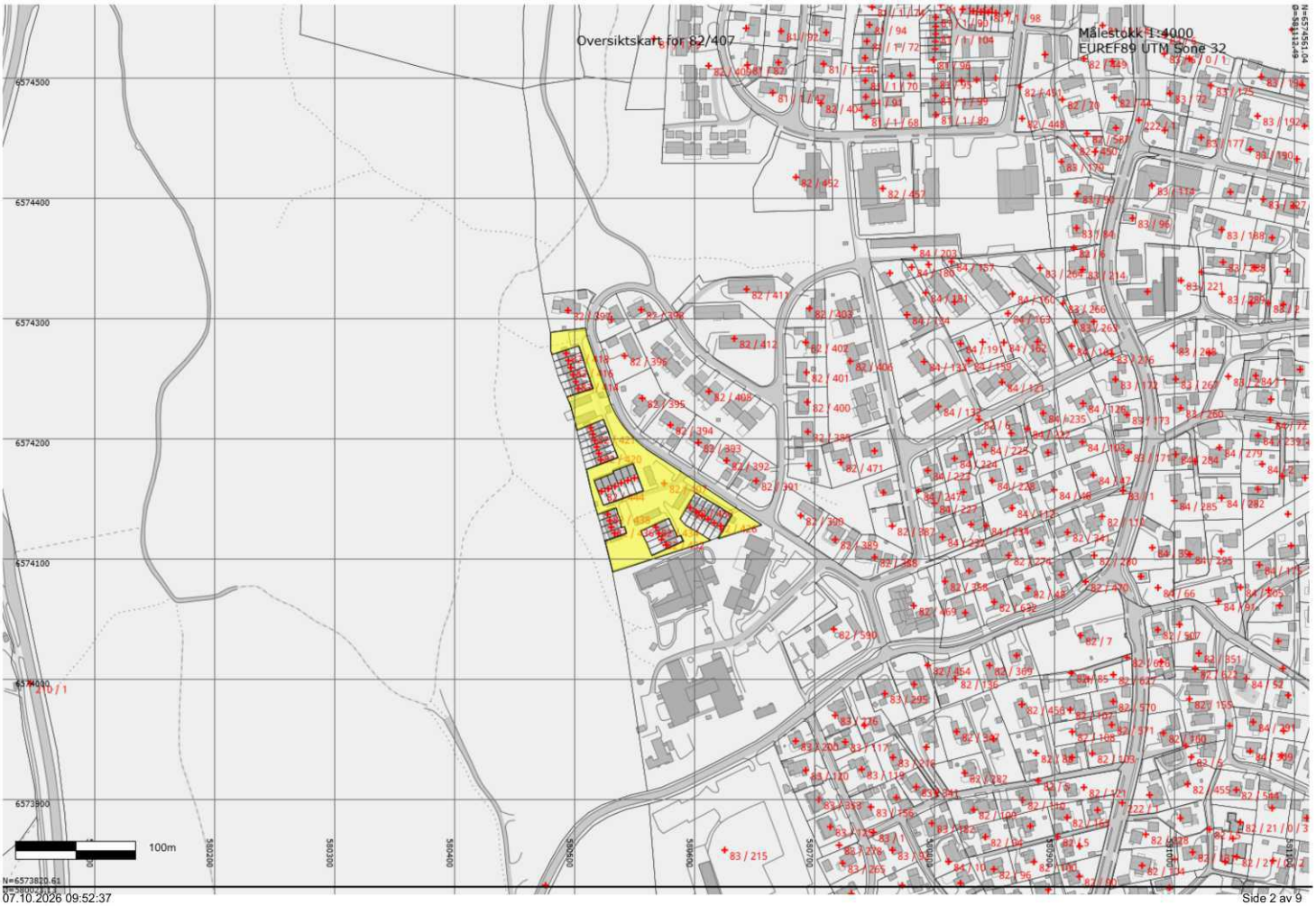
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**407**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 82/407
Målestokk 1:4000
EUREF89 UTM Sone 32
6574500
6574400
6574300
6574200
6574100
6574000
6573900
100m
N=6573820.61


82/407 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
6574300
6574200
6574100
580300
580500
580600
580700
580800
100m
N=6574005.72
07.10.2026 09:52:37

Areal og koordinater

Areal: 7634,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6574162,71 Øst: 580574,70

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6574154,52	580514,24	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,51	Ikke hjelpelinje		13	
2	6574174,49	580509,54	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			28,13	Ikke hjelpelinje		13	
3	6574184,45	580535,84	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,67	Ikke hjelpelinje		36	
4	6574189,77	580533,87	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
5	6574194,99	580531,84	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
6	6574200,21	580529,83	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
7	6574205,45	580527,85	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
8	6574210,67	580525,83	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,68	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
9	6574216,02	580523,91	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,94	Ikke hjelpelinje		13	
10	6574207,45	580501,55	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,81	Ikke hjelpelinje		13	
11	6574228,62	580496,29	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			6,75	Ikke hjelpelinje		13	
12	6574234,81	580493,60	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,72	Ikke hjelpelinje		13	
13	6574242,10	580515,12	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			6,12	Ikke hjelpelinje		36	
14	6574247,90	580513,17	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	

			6,21	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
15	6574253,79	580511,19	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			6,22	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
16	6574259,69	580509,21	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			6,21	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
17	6574265,58	580507,23	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			6,23	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
18	6574271,48	580505,25	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			6,29	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
19	6574277,44	580503,24	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,47	Ikke hjelpelinje		13	
20	6574270,08	580480,96	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			3,46	Ikke hjelpelinje		13	
21	6574273,39	580479,97	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,96	Ikke hjelpelinje		13	
22	6574288,35	580479,92	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			29,52	Ikke hjelpelinje		36	
23	6574292,03	580509,21	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			7,38	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
24	6574284,73	580510,28	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			55,28	Ikke hjelpelinje		13	
25	6574232,53	580528,49	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	88,95
			52,06	Ikke hjelpelinje		13	
26	6574191,67	580559,55	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			32,81	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
27	6574173,66	580586,98	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			82,20	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
28	6574128,55	580655,70	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			38,12	Ikke hjelpelinje		36	
29	6574117,34	580619,27	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			22,84	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
30	6574136,89	580631,07	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,95	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
31	6574139,97	580625,98	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	

			5,89	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
32	6574143,01	580620,93	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
33	6574146,06	580615,88	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,89	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
34	6574149,10	580610,83	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
35	6574152,15	580605,78	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,95	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
36	6574155,22	580600,68	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			25,39	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
37	6574133,48	580587,57	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			6,27	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
38	6574128,70	580591,63	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
39	6574125,65	580596,68	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
40	6574122,60	580601,73	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
41	6574119,56	580606,78	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
42	6574116,51	580611,83	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			1,88	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
43	6574115,54	580613,44	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			9,11	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
44	6574112,86	580604,73	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			76,86	Ikke hjelpelinje		13	
45	6574089,62	580531,47	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			26,28	Ikke hjelpelinje		36	
46	6574115,12	580525,10	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			19,00	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
47	6574121,62	580542,95	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,75	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
48	6574127,25	580541,75	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	

			3,49	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
49	6574126,05	580538,47	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,92	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
50	6574131,96	580538,18	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,64	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
51	6574137,26	580536,25	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,71	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
52	6574142,62	580534,30	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			16,17	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
53	6574137,09	580519,10	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			18,10	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

Indre avgrensning 1

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
54	6574148,61	580534,78	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
55	6574146,56	580529,25	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,95	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
56	6574144,49	580523,67	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			22,40	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
57	6574165,49	580515,88	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,95	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
58	6574167,55	580521,46	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
59	6574169,61	580526,99	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
60	6574171,66	580532,52	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			1,79	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
61	6574173,34	580531,89	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
62	6574175,40	580537,42	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,89	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
63	6574177,45	580542,95	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,95	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

64	6574179,51	580548,53	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			24,19	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
65	6574156,83	580556,94	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,94	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
66	6574154,76	580551,37	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
67	6574152,71	580545,84	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
68	6574150,66	580540,31	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

Indre avgrensning 2

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
69	6574103,00	580564,28	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
70	6574108,11	580561,99	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
71	6574113,22	580559,71	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
72	6574118,33	580557,42	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,64	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
73	6574123,48	580555,11	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			25,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
74	6574133,94	580578,47	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,65	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
75	6574128,78	580580,78	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,59	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
76	6574123,68	580583,06	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
77	6574118,57	580585,35	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			3,10	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
78	6574119,83	580588,18	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,65	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
79	6574114,68	580590,49	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	

			28,69	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

Tønsberg kommune

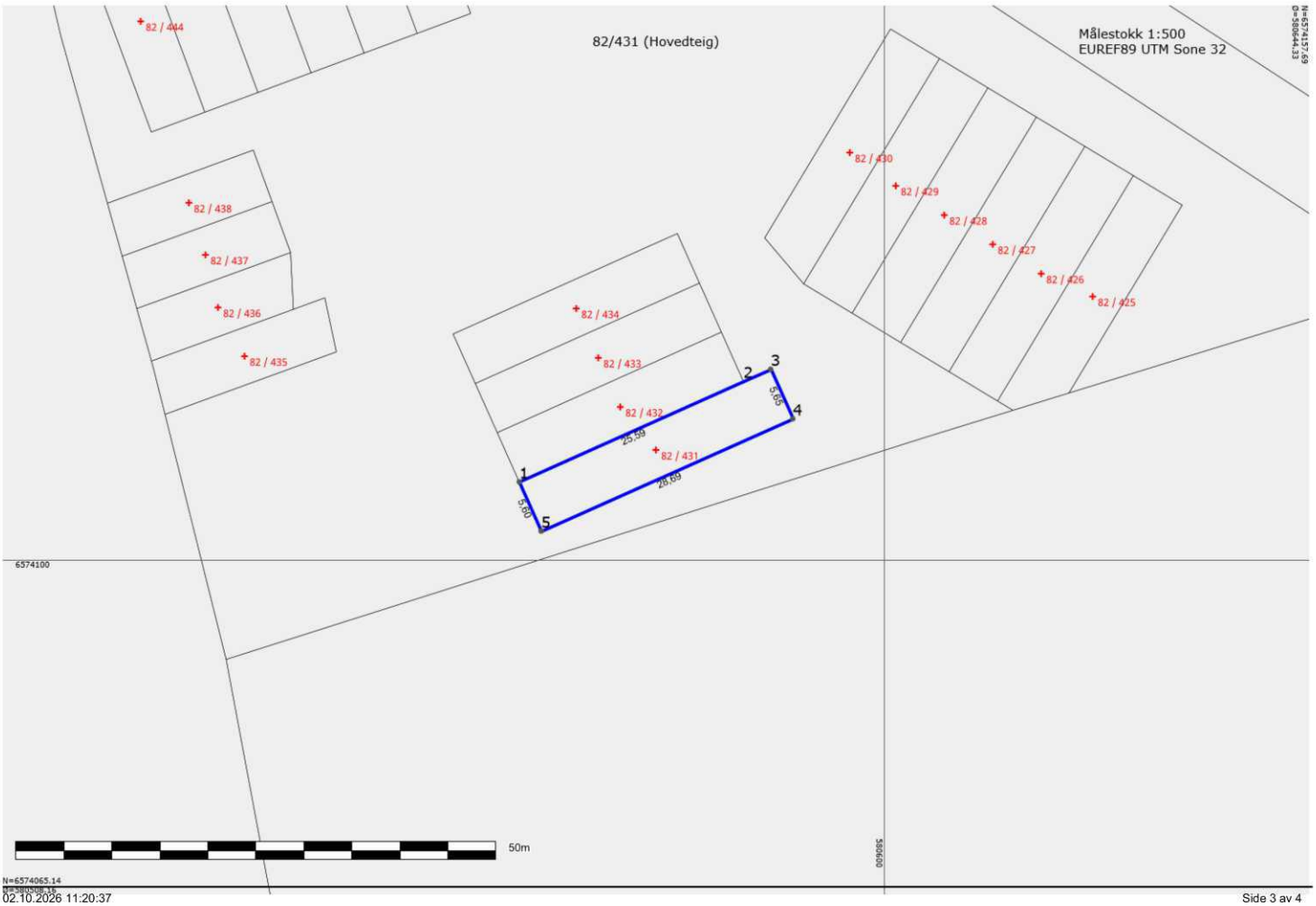
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**431**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 82/431
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
82 / 444
82 / 438
82 / 437
82 / 436
82 / 435
82 / 434
82 / 433
82 / 432
82 / 431
82 / 430
82 / 429
82 / 428
82 / 427
82 / 426
82 / 425
6574100
50m
N=6574065.14
02.10.2026 11:20:36


82/431 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
82 / 444
82 / 438
82 / 437
82 / 436
82 / 435
82 / 434
82 / 433
82 / 432
82 / 431
82 / 430
82 / 429
82 / 428
82 / 427
82 / 426
82 / 425
1
2
3
4
5
5.80
25.59
5.05
28.89
6574100
50m
N=6574065.14

Areal og koordinater

Areal: 161,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6574111,41 Øst: 580576,25

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6574108,11	580561,99	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			25,59	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
2	6574118,57	580585,35	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			3,10	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
3	6574119,83	580588,18	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,65	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
4	6574114,68	580590,49	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			28,69	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
5	6574103,00	580564,28	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,60	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**431**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	161,4	160,7	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
20.08.1975	Nei	Nei	Nei			Nord: 6574111.41 Øst: 580576.25 System: EPSG:25832

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/32	82	407	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			82/431	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			82/431	0
Skylddeling	20.08.1975			Mottaker	82/431	160.7
				Avgiver	82/407	-160.7

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162080709	Rekkehus		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Årfuglveien	12	A		Nord: 6574114 Øst: 580581 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen Grunnkrets 304-Eik vestre Postnummerområde 3123-TØNSBERG SKOLEKRETS 6-Eik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 082.096

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
161,4	Nord: 6574111,41017613 Øst: 580576,24999449 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**407**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	162073826	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6574229 Øst: 580505 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	162073834	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6574217 Øst: 580508 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til	162080652	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

bolig

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6574152 Øst: 580591 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	162080660	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6574168 Øst: 580563 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	162080679	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6574133 Øst: 580560 System: EPSG:25832	Nei	0			

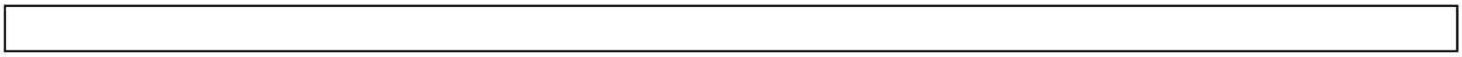
Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

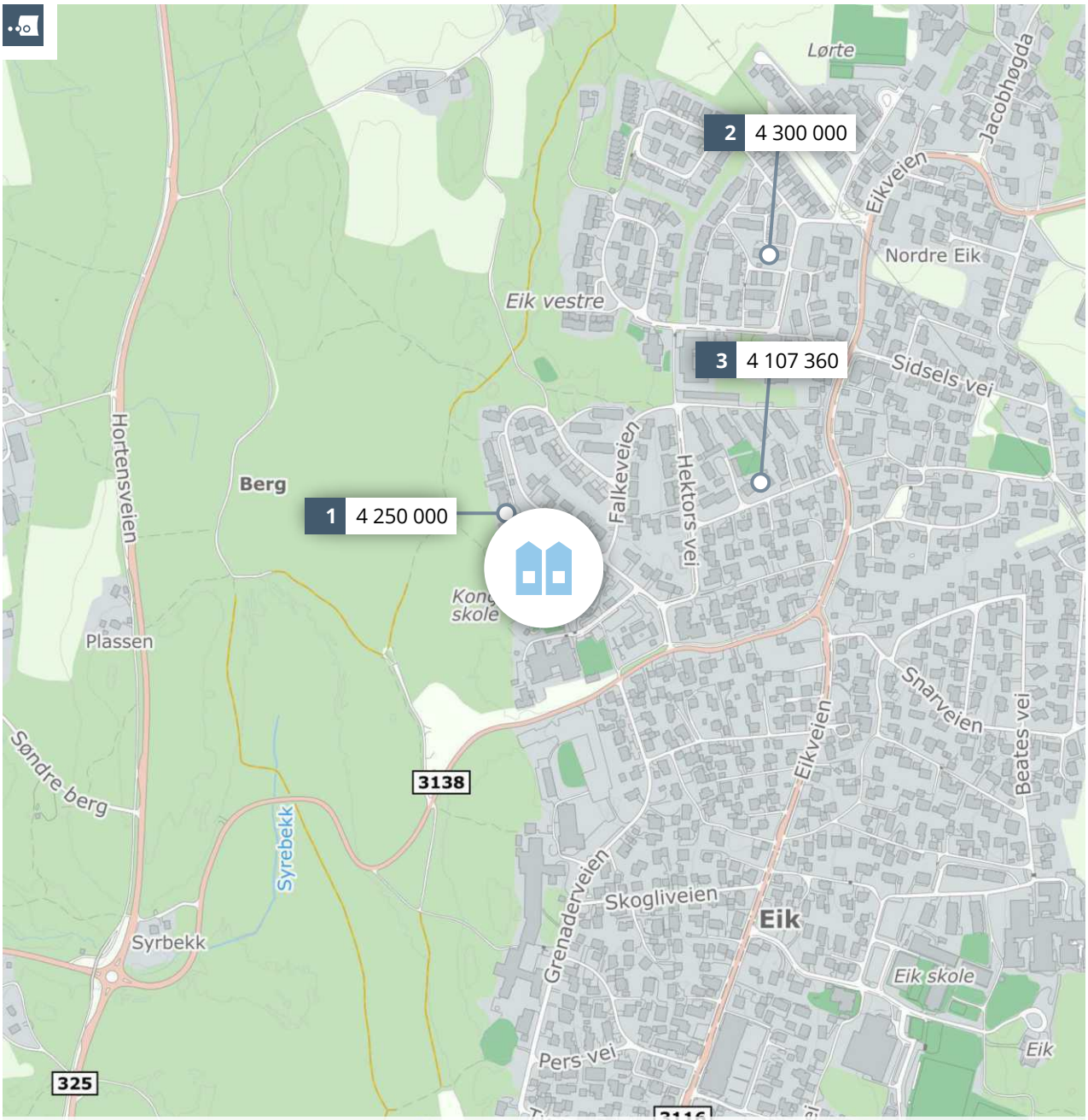


Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**431**	**0**	**0**

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjoneringssaker, godkjente seksjoneringstegninger o.l. kontaktes Tinglysingen.



Meglers verdivurdering

ÅRFUGLVEIEN 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 15.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Herman Homelien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årfuglveien 12 A, 3123 TØNSBERG

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 82 BNR 431 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Eik vestre

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	45 213
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	- m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Årfuglveien 18 A				01.07.2026	3 890 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**45 213**
	94 m²	1975	157 m²	3 sov						
2	Sildreveien 3 C				27.01.2025	4 400 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**42 574**
	101 m²	1976	196 m²	3 sov						
3	Prinsesseveien 29 F				15.06.2026	3 250 000	**3 350 000**	757 360	4 107 360	**32 598**
	126 m²	1964	1 484 m²	3 sov						

Velkommen til et velholdt rekkehus over to plan, plassert på enden av rekken. Boligen omkranses av hage med plen på tre sider og har utgang til en stor, overbygd terrasse utenfor hovedsoverommet og en romslig veranda fra stuen. Området er rolig og barnevennlig, med flotte turområder tett på og skjermende trær i tomtegrensen. Det er parkering i garasje og foran garasjen.

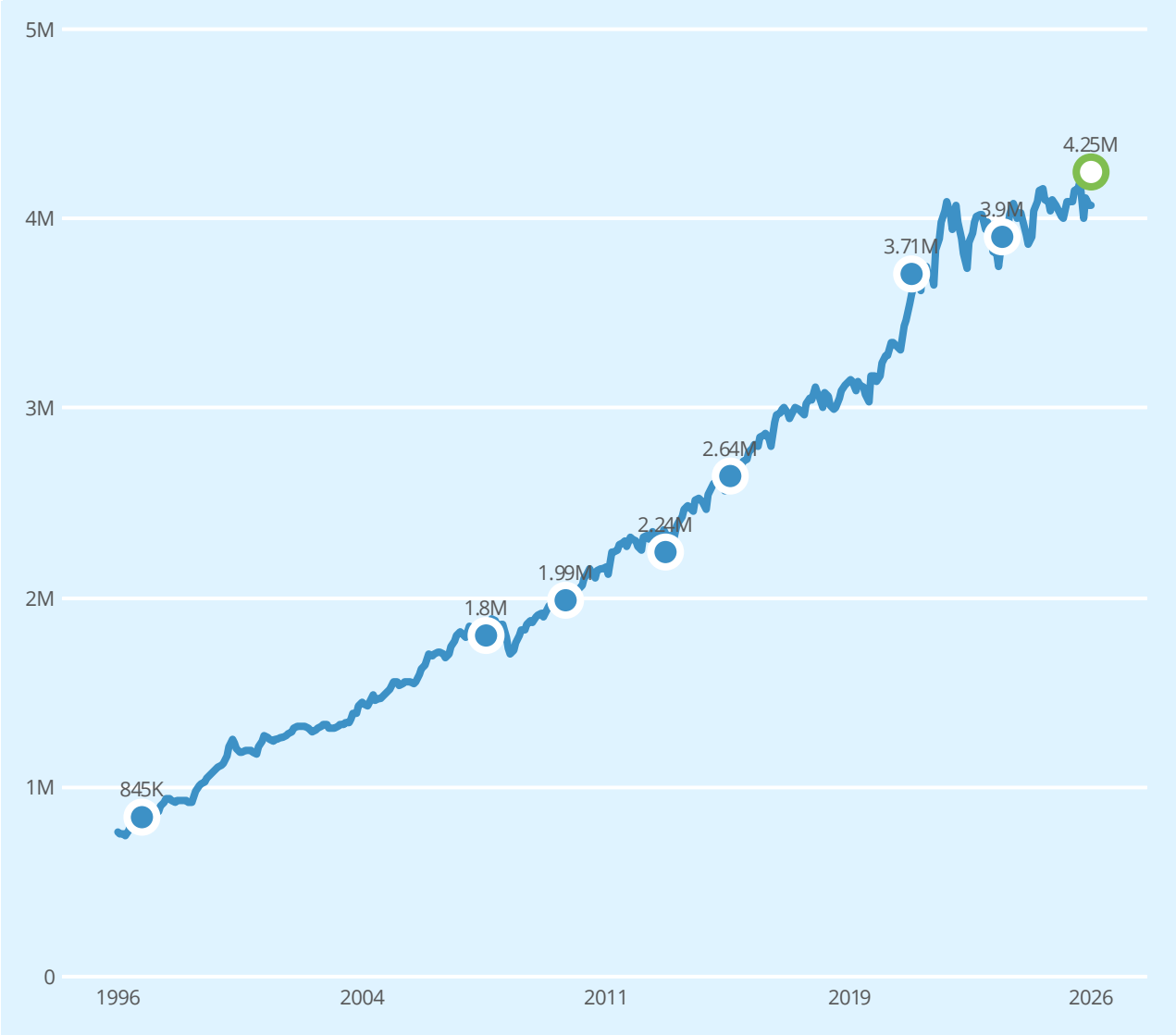
Rekkehuset ble påkostet i senere år med ny kledning, yttertak, flere vinduer og pipe, samt varmepumpe, ny peisovn i stuen, nye enstavs laminatgulv i oppholdsrom, maling, sparkling og nytt utstyr innendørs. Stuen og kjøkkenet er lyse, luftige rom som utgjør hele arealet i andre etasje. Nede er det et pent bad med regnfallsdusj og trendy innredning, et vaskerom og tre fine soverom, det ene med skyvedørsgarderobe.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.01.2024	22.01.2024	15.02.2024	4 100 000	3 900 000	0	3 900 000
09.04.2021	16.04.2021	02.07.2021	3 290 000	3 710 000	0	3 710 000
18.09.2015	25.09.2015	29.10.2015	2 390 000	2 640 000	0	2 640 000
30.08.2013	09.09.2013	08.10.2013	2 190 000	2 240 000	0	2 240 000
09.08.2010	16.08.2010	11.10.2010	1 990 000	1 990 000	-	1 990 000
12.02.2008	03.03.2008	03.04.2008	1 790 000	1 800 000	-	1 800 000
28.08.1997		28.08.1997	-	845 000	-	845 000

Rekkehus til salgs i TØNSBERG kommune nå

10
rekkehus til salgs

4.7M
4.5M
4 381 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Rekkehus solgt i TØNSBERG kommune siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

3.8M
3.7M
3 633 000 Prisantydning i snitt
3 559 000 Salgspris i snitt
3.5M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 213 Årfuglveien 12 A Totalpris 4 250 000

36 270 TØNSBERG kommune i snitt siste 3 mnd

33 490 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

Årfuglveien 12A

Nabolaget Eik vestre - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	9 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Syrbekk Eikveien Linje N02, 113A, 113B	6 min 0.6 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

BARNEHAGER

Kongseik barnehage (1-5 år) 130 barn	4 min 0.3 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.5 km
Mortenåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Eiktoppen	13 min
Rema 1000 Eik	16 min

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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	8 min
Apotek 1 Eik	13 min
Tønsberg Vinmonopol	9 min

SPORT

Sildreveien Balløkke	3 min
Årfuglveien Balløkke	5 min
Family Sports Club Tønsberg	5 min
EVO Tønsberg	9 min

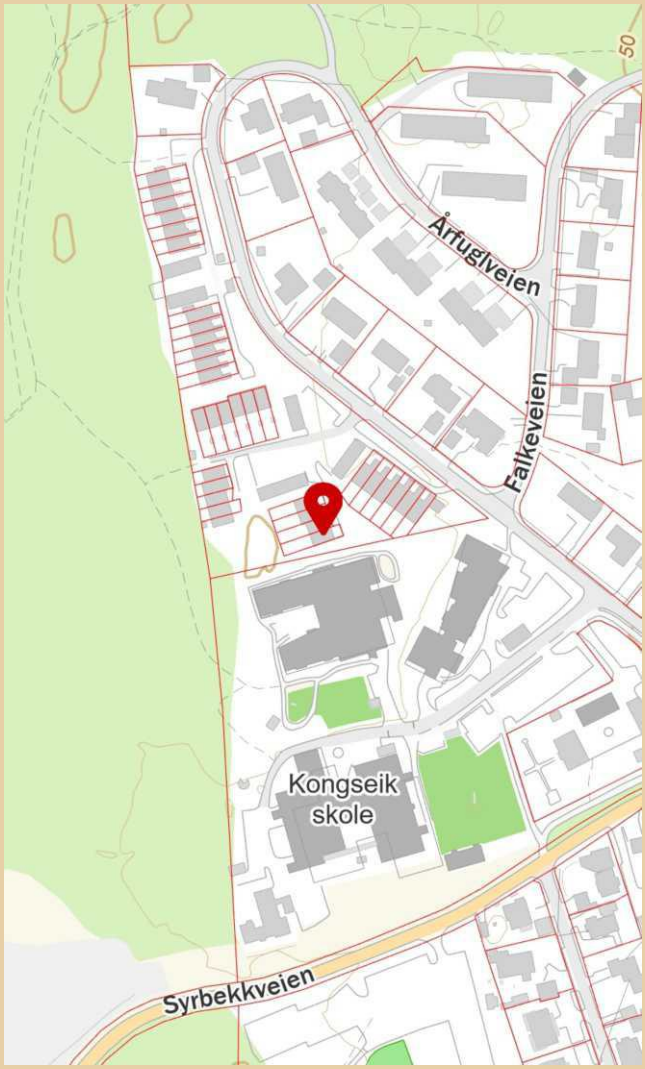
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

Årfuglveien 12A

Nabolaget Eik vestre - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	9 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Syrbekk Eikveien Linje N02, 113A, 113B	6 min 0.6 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

BARNEHAGER

Kongseik barnehage (1-5 år) 130 barn	4 min 0.3 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.5 km
Mortenåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Eiktoppen	13 min
Rema 1000 Eik	16 min

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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	8 min
Apotek 1 Eik	13 min
Tønsberg Vinmonopol	9 min

SPORT

Sildreveien Balløkke	3 min
Årfuglveien Balløkke	5 min
Family Sports Club Tønsberg	5 min
EVO Tønsberg	9 min

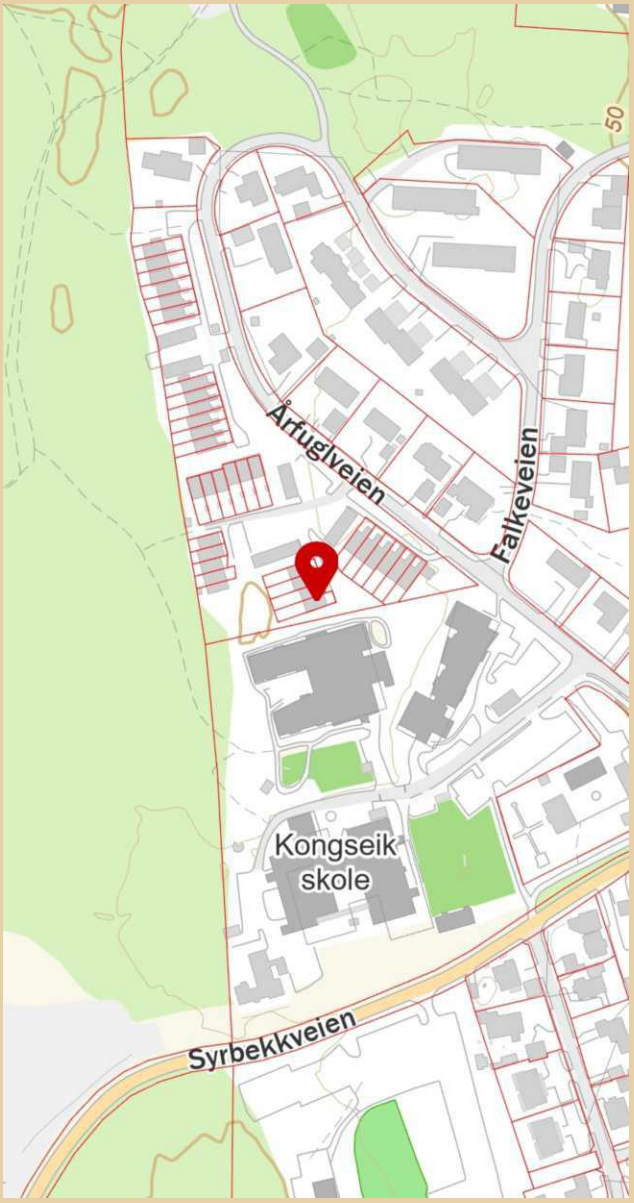
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

Årfuglveien 12A

Nabolaget Eik vestre - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	14 min 1.3 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	10 min 0.9 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	9 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Syrbekk Eikveien Linje N02, 113A, 113B	6 min 0.6 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

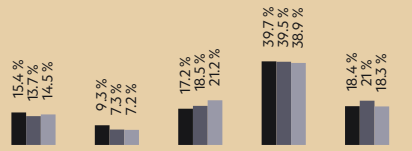
BARNEHAGER

Kongseik barnehage (1-5 år) 130 barn	4 min 0.3 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.5 km
Mortenåsen barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Eiktoppen	13 min
Rema 1000 Eik	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Eik vestre	1 006	461
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

SPORT

Sildreveien Balløkke	3 min
Årfuglveien Balløkke	5 min
Family Sports Club Tønsberg	5 min
EVO Tønsberg	9 min

«Nabolaget er rolig. Litt utenfor byen, men ikke for langt. Meget barnevennlig med store fellesarealer. Skogen og fine turmuligheter er like i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

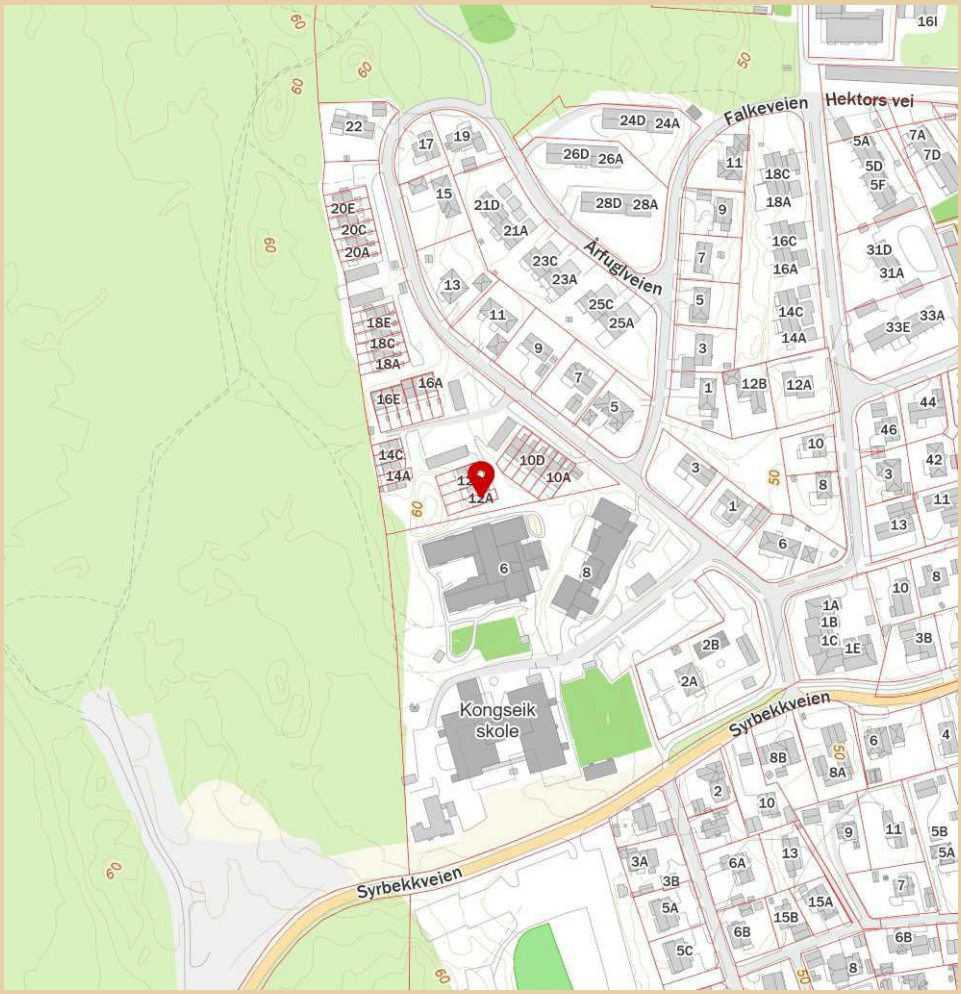
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Årfuglveien 12 A, 3123 Tønsberg
Gnr. 82, Bnr. 431, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260159

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Herman Homelien

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 994 55 505

E-post: herman.homelien@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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