

Solliveien 12

Solliveien 12

Prisantydning	6 900 000
Omkostninger	193 490
Totalpris	7 093 490
Bruksareal	173,0 m²
BRA-I	142,0 m²
BRA-E	31,0 m²
TBA	62,0 m²
Soverom	3
Etasje	1
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	987 m²
Byggeår	1982

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik
Eiendomsmegler / Partner
+47 902 39 540
js@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Solliveien 12 på attraktive Skalle vold!

Frittliggende enebolig med alle funksjoner på ett plan. Svært praktisk og funksjonell bolig som har flere fine rom og romløsninger. Arkitektonisk en stilren og tøff bolig med fine vindussammensetninger. Ekstra god takhøyde i stuen og store fine vindusflater - dette bidrar til at det strømmer inn rikelig med herlig lys og gir en god romfølelse. Interiørmessig stort sett originalt fra byggeår - utrolig fint innredet med flere, spennende og gjennomtenkte løsninger og finesser. Huset og interiøret har virkelig noe ved seg og bør sees!

Kjøkkenet må fremheves - virkelig hjertet i huset. God plass og fin spise plass. Praktisk med vaskerom og bod i tilknytning til kjøkkenet. Boden helt super med henhold til å ha kjøkkenutstyr, tørrvarer med mer lett tilgjengelig. Spisestuen ligger i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke til langbord og hyggelige lag for familie og venner.

Boligen os er av god atmosfære! Til tross for at det meste er originalt så vil dette appellere til mange da det er bygget med gode kvaliteter den gang og interiøret byr på mange fine løsninger som er i tiden i dag.

Velkommen til en hyggelig visning!























Beliggenhet

Drømmer du om å bo nær sjø og strand? Da er du velkommen til Solliveien 12. Like ved sjøen og stranden på Skallevold ligger denne flotte eiendommen. Dette er et av områdets kanskje mest attraktive plasser med Skallevoldstranden og store friarealer i lokalområdet!

Skallevold og Karlsvika er et stille og barnevennlig boligområde. Det er kun er kort spasertur til populære Skallevoldstranda, Karlsvikabukten og flotte friarealer med blant annet fine fiskemuligheter. Det er også umiddelbar nærhet til Essoskogen for gåturer, løping og sykling. Her bugner av hvitveis og blåveis på våren - virkelig idylliske omgivelser og turområder.

Skallevold- og Karlsvikaområdet er ideelt for barnefamilier da man har trygg skolevei og kort vei til barnehager og gode idrettstilbud. Herunder Slagenhallen og Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisanlegg og fin sandvolleyballbane.

Det er kun få minutters kjøring til Tolvsrød og Olsrød Park som har et bredt tilbud av forretninger, dagligvarebutikker, leger/tannleger og kaféer. Kort vei også til Vallø småbåthavn. Bussholdeplass kun en liten spasertur unna med flere avganger i timen til Tønsberg sentrum.

Solliveien 12

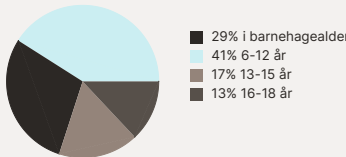
Offentlig transport

Skallevold	3 min
Linje 116B, N116	0.2 km
Tønsberg stasjon	14 min
Linje RE11, RX11	7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

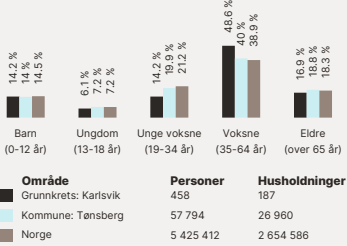
Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.)	19 min
543 elever, 31 klasser	1.7 km
Volden skole (1-7 kl.)	5 min
174 elever, 9 klasser	3.3 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
312 elever, 24 klasser	1.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	12 min
Slottsfjellet videregående Steinersk...	15 min
56 elever, 3 klasser	7.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

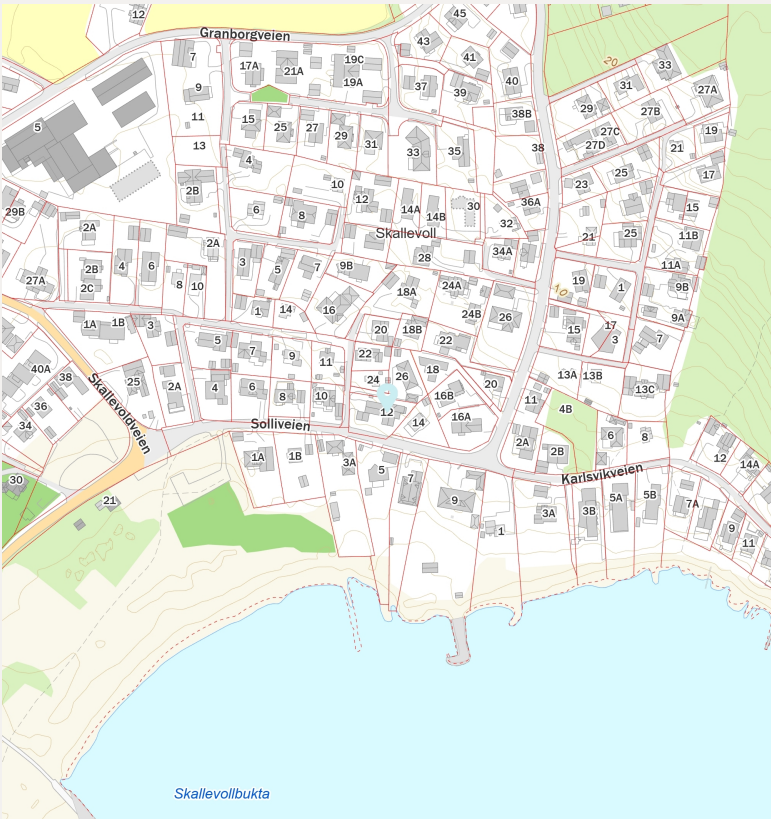
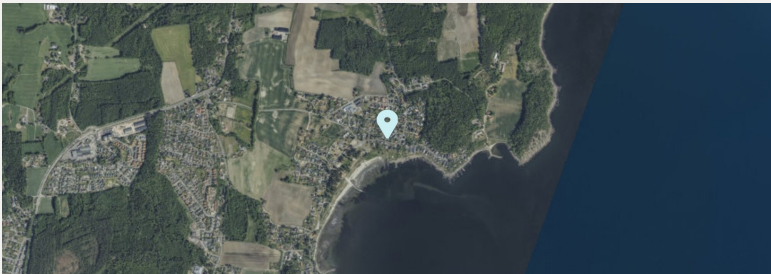
Ringshaug barnehage (1-5 år)	20 min
63 barn	1.7 km
Solsikken Kanvas-barnehage (0-5 år)	20 min
84 barn	1.8 km
Ilebrekke barnehage (1-5 år)	4 min
68 barn	2.2 km

Dagligvare

Coop Extra Ilebrekke	22 min
Kiwi Gauterød	5 min
PostNord, søndagsåpent	3.7 km

Sport

Ringshaug Skole	19 min
Aktivitetshall, ballspill	1.7 km
Basbergørningen	22 min
Ballspill	1.8 km
Level treningssenter	7 min
Pro Gym Vallø	8 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 2025





Innhold

Frittliggende enebolig med alle funksjoner på ett plan, som inneholder: Entré, hall, separat toalett, kjøkken med stor spiseplass og utgang til frokost terrasse, vaskerom med utslagsvask, kjølerom, bod, innredet rom/bod, spisestue, stue med peis, soveromsgang, 3 soverom, dusjbad/wc med dobbelservantinnredning.

Garasje integrert i boligen.

Anneks (verksted/uthus).

BRA 173,0 m²

BRA-I 142,0 m²

BRA-E 31,0 m²

TBA 62,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 173,0 m²

- BRA-i: 142,0 m²
- BRA-e: 31,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 62,0 m²

Enebolig

1. etasje:

BRA: 149 m² er bruksareal.

BRA-i: 142 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, gang, toalettrom, bad, 3 soverom, vaskerom, bod, kjølerom, kjøkken, bibliotek (rom innenfor kjøkken) og stue.

BRA-e: 7 m² er eksternt bruksareal.

TBA: 62 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Anneks

1. etasje:

BRA: 24 m² er bruksareal.

BRA-e: 24 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Stue, kjøkken og toalettrom.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 19.12.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Velkommen til Solliveien 12 på attraktive Skallevoll!

Frittliggende enebolig med alle funksjoner på ett plan. Svært praktisk og funksjonell bolig som har flere fine rom og romløsninger. Arkitektonisk en stilren og tøff bolig med fine vindussammensetninger. Ekstra god takhøyde i stuen og store fine vindusflater - dette bidrar til at det strømmer inn rikelig med herlig lys og gir en god romfølelse. Interiørmessig stort sett originalt fra byggeår - utrolig fint innredet med flere, spennende og gjennomtenkte løsninger og finesser. Huset og interiøret har virkelig noe ved seg og bør sees!

Kjøkkenet må fremheves - virkelig hjertet i huset. God plass og fin spiseplass. Praktisk med vaskerom og bod i tilknytning til kjøkkenet. Boden helt super med henhold til å ha kjøkkenutstyr, tørrvarer med mer lett tilgjengelig. Spisestuen ligger i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke til langbord og hyggelige lag for familie og venner.

Boligen osrer av god atmosfære! Til tross for at det meste er originalt så vil dette appellere til mange da det er bygget med gode kvaliteter den gang og interiøret byr på mange fine løsninger som er i tiden i dag.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adkomst

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Garasje integrert i boligen.

Byggemåte

Enebolig fra 1982 som ble tilbygget i 1986. Boligen går over ett plan og har krypkjeller. De fleste bygningsdeler er fra byggeår, men takteking er skiftet i 2014 i tillegg til noen andre mindre utskiftinger. Som følge av alder er det naturlig med avvik på enkelte bygningsdeler som har en forventet levetid. Bygningen bærer preg av manglende utvendig vedlikehold, noe som har medført stedvis råte. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og takteking med pappshingel. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Innvendig

På gulvene er det fliser, parkett, furuplank, belegg og teppe. Vegger har panel, tapet og strie. Himlinger har trepanel.

Våtrom

Bad: Badet inneholder toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med 2 servanter. Rommet har fliser på gulv, strie på vegger og panel i himling. Det er elektriske varmekabler i gulv og naturlig ventilerings i himling.

Vaskerom: Vaskerommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har belegg på gulv, strie/tapet på vegger og panel i himling.

Kjøkken

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom: Toalettrom inneholder toalett og servant. Det er fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himling. Kjølerom: Kjølerom med overflater og trepanel og furugulv. Rommet var ikke i bruk som kjølerom på befaringsdagen, men eier opplyser at aggregatet fungerer.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i krypkjeller. Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen. Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg.

Anneks
Byggeår 1989. Bygningen holder enkel standard. Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Utvendig tilstand er på samme nivå som hovedbygning, og de samme vedlikholdstiltak må påregnes. Annekset er oppført i trekonstruksjon med kledning av trepanel og vinduer i tre med 2-lags glass. Det er påvist div. råte- og fuktskader som vil medføre behov for tiltak. Utover dette er bygningen ikke tilstandsvurdert, da den kun er ansett som en tilleggsbygning. Det bemerkes at bygningen ikke er godkjent for beboelse, da den er byggemeldt som verksted/uthus. Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 6 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Det er påvist råte i

- utvendig del av limtredrager (mot syd og øst).
- Utvendig > Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke tilstrekkelig klaring mellom sidelister/kledning og vannbrett, noe som har medført råte i enkelte av listene.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket har store skjevheter/sprekker. Det er også noen merkbare skjevheter i selve gulvet.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er påvist vesentlige skjevheter og råte i konstruksjonen.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet tilstandsgrad 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet tilstandsgrad 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 15 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vindskier og gesimser.

- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Garasjeporter.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Krypkjeller.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

- Det er utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom. I 2005 og 2011 er det utført arbeid av faglært ved Henriksen Rørleggerbedrift. Installert nytt toalett i toalettrom i ytre gang og to nye kraner på baderom og toalettrom. Det foreligger ikke dokumentasjon for nytt toalett. Det foreligger dokumentasjon for to nye kraner.
- Det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade. I 2011 er omlegging av shingeltak inkludert nye takrenner og nedløp utført av faglært

- ved Byggmester Bjarne W. Sørensen. I 2018 ny garasjeport og lagt inn elektrisk portåpner utført av faglært ved Fasade Produkter. I 2019 skifte verandadør i stua utført av faglært ved Skallevoid trevaresalg. I 2019 nytt tak på utebod utført av faglært ved Hamborgs snekkeri. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- Det er utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget. Ny AMS-måler er utført av faglært.
- Varmekabler gulv nedsatt funksjon.
- Det er utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg. Installer Dakin varmepumpe stue. Utført av faglært ved Pelles verksted. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- Sprekk i to-tre fliser i yttergang.
- Kjøkken fornyet i 2016, 2 nye benkeplater og nye fronter på alle skap, ny kran og dobbel vask er utført av faglært ved Smart kjøkken. Dokumentasjon foreligger.
- Noe tilløp til råte i kjøkken og i stuevinduer i annekset.
- Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
- 2002: Nytt parkettgulv i stue og gang og maling av stue.
- 2005: Nytt toalett på toalettrom.
- 2011: Nytt shingeltak, nye takrenner og nye avløp samt nye kraner på begge servantene på bad og toalettrom.
- 2016: Kjøkken fornyet, 2 nye benkeplater og nye fronter på alle skap, ny kran og dobbel vask.
- 2018: Ny garasjeport med elektrisk portåpner.

- 2019: Ny verandadør i stue mot syd og nytt tak på utebod.
- Varmepumpe er installert i stua.

Selger opplyser om følgende som ikke fungerer/feil:

- Vindu på soverom via a vis badet hvor det er noe lekkasje når det står på med styrtregn fra sør.
- Lite vindu på rom (det grønne rommet) mot nabo er punktert.
- Sprekk i to-tre fliser i yttergang.
- Noe tilløp til råte i kjøkken og i stuevinduer i annekset.
- Varmekabler gulv har nedsatt funksjon.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 20.01.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Tomten er eiet 987,50 kvm. Plan og lettstelt tomt som er anlagt med plen og beplantet med ulike prydbusker. Herlig terrasse utfra stuen. Peis på terrassen. Her kan man nyte lange og herlige sommerdager og kvelder. Solrik uteplass utfra kjøkkenet - en fin plass for å nyte morgenkaffen.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse tilbygg garasje datert 14.05.1982 og denne er vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før

01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kommunen etter-utsteder ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 01.01.1998.

Megler har ikke mottatt dokumentasjon for innredning av anneks. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Kommunen opplyser:

- Lekestue + gjerde 1985
- Tilbygg enebolig 1986
- Verksted/uthus 1989

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for enebolig, men det er avvik fra disse. Tilbygget bod mot øst fremgår ikke av tegninger, rommet innenfor kjøkken (benevnt hobbyrom) er byggemeldt som to boder, samt byggemeldt garderobe mellom bad og soverom er innlemmet som en del av soverom. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for anneks, men de stemmer ikke med dagens bruk. Bygningen er byggemeldt som verksted/uthus.

Godkjente bygningstegninger tilbygg garasje og bolig 1981, godkjente bygningstegninger lekestue og gjerde 1985, godkjente bygningstegninger tilbygg bolig 1986 og godkjente bygningstegninger verksted/uthus 1989 er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med peis i kjøkken og i stue, varmepumpe i stue og varmekabler gulv. Selger opplyser varmekabler gulv har nedsatt funksjon. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: E - Oransje.

Energiforbruk foregående år var 15 000 kwh. Energiforbruket er oppgitt av Lede og vil variere fra husstand til husstand.

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 03.05.2022. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 03.05.2022. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 900 000,-

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

172 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 093 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 20 682,- for 2025.

Dekker vann, avløp, tilsyn og feiegebyr samt renovasjon.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Viken Fiber utgjør kr. 1 466,- pr. mnd.
- Årlig medlemskap i Skallevold velforening utgjør kr. 200,-.
- Årlig betaling for snømåking av felles vei (Solfridsvei) utgjør kr. 1 000,-.
- Alarm i Sector Alarm utgjør ca. kr. 13 000,- pr. år. Alarm overføres ikke til kjøper. Kjøper er selv ansvarlig for evnt. å bestille alarm.
- Evnt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 593 686,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 374 743,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Oppgitt formuesverdi er innhentet på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med politenr. 95611163.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, strandlinje sjø, ras- og skredfare samt veg nåværende.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til

Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet adkomst fra offentlig vei over privat adkomstvei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Opplysninger i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Erklæring/avtale, tinglyst 13.01.1966, dagboknr. 500121, gjelder: Refusjon alt. I NOK 1 561, alt. II NOK 1 028. Ekspropriasjonsskjønn og refusjons- og repartisjonsskjønn i forbindelse med opparbeidelse av vei Solli-Skallevold. Servitutten foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om gjerde, tinglyst 08.06.1959, gjelder: Gnr. 137 Bnr. 126 plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet. Servitutten foreligger ved meglers kontor.
- Rettsbok, tinglyst 23.04.1986, dagboknr. 6541, rettighetshaver Gnr. 137 Bnr. 128, gjelder:

Bestemmelse angående utvidelse av avkjørsel.

Skjønnsbegjæring - krav om ekspropriasjon av grunn til innkjørsel. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel tilknyttet til salget av denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør kan medfølge etter nærmere avtale med selger: Hvitevarer på kjøkken.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre

annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

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

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr

dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Dag Aage Løkke og Ragnhild Løkke.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Solliveien 12. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 137, bnr. 126 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28251016.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger: Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

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

Dato
22.01.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din elertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukselendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse	Solliveien 12,		Postadresse	3150 TOLVSRØD	
Brukenhetsnummer	126	Boligtype	ENEBOLOG	Areal	ca. 154 m²
Antall våtrom	3	Byggeår	1982	Sidebygging ca 28 m²	

Påbygget i 1987, Sidebyggingen i 1989

Informasjon om selger

Hovedselger	Dag Løkke		
Medselger	Agnild Løkke	Medselger	
Medselger		Medselger	

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

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

☐ Ja ☒ Nei



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei Ikke som vi kjenner til.

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☒ Ja ☐ Nei Årstell 2005 og 2011

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

1. Installert nytt toalett i toalettrom i ytre gang
2. Nye kraner på badetrom og toalettrom

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

1. Henriksen Rørleggerbedrift, Tønsberg

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

2 ☒ Ja 1 ☒ Nei



Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som vi kjenner til.

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☒ Ja ☐ Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

1. Omlegging av skingeltak, inkludert nye takrenner og nedløp
Årstell 2011 + 4. 2018 Ny garasjeport
2. Skiftet vindusdør i stua 2019
3. 2019 Nytt tak på utebod.

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

1. Byggnester Bjørne W. Sørensen
2. Skalleudd trevaresalg
3. Hamburgs snekker
4. Byttet garasjeport og lagt inn e-portåpner
4. Fasade Produkter

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Kjeller

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

☐ Ja ☐ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

Ikke relevant for denne boligen.

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget:

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

☐ Ja ☒ Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei

Ikke som vi kjenner til

8.1

Beskriv feilen og omfanget:

9

Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei

9.1

Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært

☐ Ufaglært

9.2

Fortell kort hva som ble gjort:

Ny AMS-måler -

9.3

Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Rør

10

Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei

10.1

Beskriv feilen og omfanget:

11

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei

ikke som vi kjenner til

11.1

Beskriv feilen og omfanget:

12

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei

ikke som vi kjenner til

12.1

Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært

☐ Ufaglært

12.2

Fortell kort hva som ble gjort:

12.3

Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13

Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

13.1

Beskriv feilen og omfanget:

14

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☒ Ja

☐ Nei

14.1

Beskriv feilen og omfanget:

Varmekabler gulv nedsatt funksjon.

15

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei

15.1

Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært

☐ Ufaglært

15.2

Fortell kort hva som ble gjort:

Installert Dakin varmepumpe stue.

15.3

Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Pelles verksted

15.4

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16

Er det tegn på setningsskader?

☒ Ja

☐ Nei

Sprekker-

16.1

Beskriv feilen og omfanget:

Sprekk i to-tre fliser i yttergang

17

Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei

ikke som vi kjenner til

17.1

Beskriv feilen og omfanget:

18. Andre opplysninger:
Kjøkken flyttet i 2016
utført av SMART KJØKKEN
2 nye benkeplater og nye fronter på alle skap.
Ny vaskerom og dobbel vask
Faglærte har utført arbeidet
Dokumentasjon foreligger.

Side 8 av 12

46

47



Sopp og skadedyr

18

Har det vært skadedyr i boligen?
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja

☒ Nei

ikke som vi kjenner til

18.1

Beskriv feilen og omfanget:

19

Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke relevant for min boligtype

19.1

Beskriv feilen og omfanget:

20

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?
Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☒ Ja

☐ Nei

20.1

Beskriv feilen og omfanget:

Noe tilløp til råte i kjøkken- og stueviduer i annekset.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke relevant for min boligtype

21.1

Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?
Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei

ikke som vi kjenner til

22.1

Beskriv hva som ble gjort og når:

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

☐ Ja

☒ Nei

23.1

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

24

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

☐ Ja

☒ Nei

24.1

Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært

☐ Ufaglært

24.2

Fortell kort hva som ble gjort:

24.3

Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

24.5

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25

Er utleiedelen godkjent av kommunen?

☐ Ja

☐ Nei

☐ Ikke relevant for min boligtype

26

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei

ikke som vi kjenner til

26.1

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27

Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei

ikke som vi kjenner til.

27.1

Fortell kort hva som ble gjort:

28

Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke relevant for min boligtype

28.1

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29

Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Ikke relevant for min boligtype

29.1

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

- ☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Vi har tegnet
forsikring i
Gjensidige forsikring ASA.
Forsikringsnr. 95611163

Dagbjørn

Signatur hovedselger

Signatur medselger Dagbjørn Døpcke

06.01.26, Jansberg
Dato og sted

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Solliveien 12, 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 137, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 19.12.2025 Rapportdato: 20.01.2026 Oppdragsnr.: 20315-2040 Referansenummer: LD8398

Autorisert foretak: Vedvik Taksering
Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

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

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2040

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 2 av 23

Solliveien 12, 3150 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 126
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en 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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2040

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 3 av 23

Solliveien 12, 3150 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 126
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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 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

Oppdragsnr.: 20315-2040

Befaringsdato: 19.12.2025

Side: 4 av 23

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1982 som ble tilbygget i 1986. Boligen går over ett plan og har krypkjeller. De fleste bygningsdeler er fra byggeår, men takteking er skiftet i 2014 i tillegg til noen andre mindre utskiftinger.

Som følge av alder er det naturlig med avvik på enkelte bygningsdeler som har en forventet levetid. Bygningen bærer preg av manglende utvendig vedlikehold, noe som har medført stedvis råte. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og takteking med pappshingel. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG

På gulvene er det fliser, parkett, furuplank, belegg og teppe. Vegger har panel, tapet og strie. Himlinger har trepanel.

VÅTROM

Badet inneholder toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med 2 servanter. Rommet har fliser på gulv, strie på vegger og panel i himling. Det er elektriske varmekabler i gulv og naturlig ventilering i himling.

Vaskerommet inneholder utsagvask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har belegg på gulv, strie/tapet på vegger og panel i himling.

KJØKKEN

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom inneholder toalett og servant. Det er fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himling.

Kjølerom med overflater og trepanel og furugulv. Rommet var ikke i bruk som kjølerom på befaringsdagen, men eier opplyser at aggregatet fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i krypkjeller.

Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

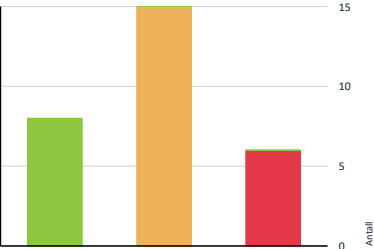
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

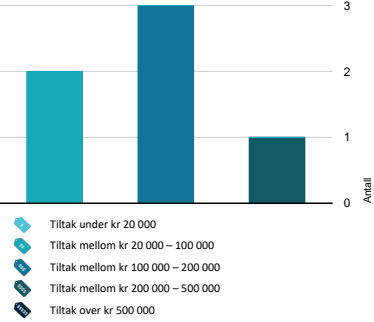
Sammendrag av boligens tilstand

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

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 og anneks 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.

Enebolig

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Vindskier og gesimser

Utvendig > Dører

Utvendig > Garasjeporter

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Overflater

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Krypkjeller

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktisikring og drenering

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

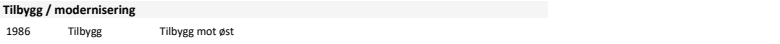
ENEBOLIG

Byggeår

1982

Anvendelse

tilbygg 1986/87



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med pappshingel. Besiktiget fra terrengnivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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: 2011 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist rust og løst plastbelegg på pipehatter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pipehatter bør skiftes eller utbedres.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør minimum gjøres lokal utbedring av råteskadet kledning, men det bør vurderes å kle om hele bygningen slik at alle detaljer som lufting og detaljer mot vannbrett kan gjøres korrekt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperer i tre med møneder. Det er panelt skråhimling som gjør at det ikke er noe loft å vurdere. Konstruksjonen er derfor kun

Tilstandsrapport

vurdert fra underliggende rom og utvendig fra terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råte i utvendig del av limtretrager (mot syd og øst).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trevirke må utbedres/skiftes. De øvrige limtretragerne ser ut til å ha noe sprekker, men kan ikke utelukke råte også i disse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



10.2 Vindskier og gesimser

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boigen har vindskier og gesimser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist råte i enkelte vindskier.
- Det er påvist rust på spiker i gesimser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vindskier med råte må skiftes.
- Spiker med rust er antagelig ikke egnet for utendørs bruk og bør skiftes ut.

10.3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3- og 2-lags glass. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke tilstrekkelig klaring mellom sidelister/kledning og vannbrett, noe som har medført råte i enkelte av listene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Noen vinduer må skiftes og det må gjøres div. utbedringer/vedlikehold. Det må etableres tilstrekkelig klaring mot vannbrett, og lister med råte må skiftes. Sett i sammenheng med kledning bør det vurderes også å skifte alle vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



10.2 Dører

Inngangsdør i tre fra byggeår.
Terrassedør mot øst av tre med 2-lags glass.
Dør inn til garasje av tre.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår har generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørbblad. Terrassedøren har noe treg åpningsmekanisme, noe eier opplyser varerer noe med været.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fra byggeår har behov for vedlikehold, men utskifting bør påregnes innen rimelig tid. Åpningsmekanisme på den nyere terrassedøren burde justeres/smøres.

10.2 Garasjeporter

Bygningen har en port av tre som er fra byggeår og en aluminiumsport fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Porten fra byggeår har påregnelig elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boigen har en terrasse på 55m2 bestående av betongdekke og rekkverk i lettlinkeblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket har store skjevheter/sprekker. Det er også noen merkbare skjevheter i selve gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må rives og gjenoppbygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse mot øst på 7m2 som er oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist vesentlige skjevheter og råte i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen må rives og gjenoppbygges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



10.2 Utvendige trapper

Trapp av betong foran inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avskallet/sprukket betong i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

INNENDIG

10.2 Overflater

På gulvene er det fliser, parkett, furuplank, belegg og teppe.
Vegger har panel, tapet og strie.
Himlinger har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er løse og sprukne fliser på gulv i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må legges nye fliser i vindfang.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling med nivåleringslasers i følgende rom:

1. Gang - Totalt avvik på inntil 9mm
2. Kjøkken- Totalt avvik på inntil 10mm

10.2 Pipe og ildsted

Boigen har to elementpiper. Det er lukket peis i kjøkken og stue. Ingen avvik registrert ved siste tilsyn av feiervesenet (2022).

Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Gjelder pipen i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

10.2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med asfaltplater. Det er støpt betonggulv nedenfor luke, og ellers er det stort sett pukket grunn. Ventilering ser ut til å være ivare tatt med ventiler i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset tilgang til å vurdere hele krypkjelleren, da høyden på taket er svært lav. Fra området under luken er det ikke påvist noen skader i konstruksjon, men det er påvist noen edderkopper og saltutslag som kan indikere tidvis høy luftfuktighet. Manglende dampsperre mot terreng kan gi risiko for avdampning fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere dampsperre mot grunn, og jevnlig følge med på fuktnivået i krypkjeller.



10.2 Innvendige dører

Boigen har furudører med profilert overflate.

Solliveien 12, 3150 TOLVSRØD Gnr 137 - Bnr 126 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er påvist at en soveromsdør subber mot terskel.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak: Justering av dør.		
VÅTROM		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 3 Generell		
Badet inneholder toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med 2 servanter.		
Rommet har fliser på gulv, strie på vegger og panel i himling. Det er elektriske varmekabler i gulv og naturlig ventilering i himling.		
Badet er opplyst å være fra byggeår og har påregnelig elde/slitasje på overflatene. Det kan ikke konstateres membran ihht. dagens krav.		
Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.		
Konsekvens/tiltak • Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.		
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000		
1. ETASJE > BAD		
1 TO 1 Tiliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.		
		
1. ETASJE > VASKEROM		
1 TO 3 Generell		
Vaskerommet inneholder utsagsvask og opplegg for vaskemaskin.		
Rommet har belegg på gulv, strie/tapet på vegger og panel i himling.		
Rommet er opplyst å være fra byggeår og har påregnelig elde/slitasje på overflatene. Det er konstatert noe sprekker i belegg.		
Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.		
Oppdragsnr.: 20315-2040	Befaringsdato: 19.12.2025	Side: 13 av 23

Solliveien 12, 3150 TOLVSRØD Gnr 137 - Bnr 126 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.		
Konsekvens/tiltak • Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.		
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000		
KJØKKEN		
1. ETASJE > KJØKKEN		
1 TO 1 Overflater og innredning		
Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Innredningen er av eldre dato, men det er foretatt fornying av fronter og benkeplater i 2016. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader, utover normal bruk og aldrings slitasje. Det ble ved befaring heller ikke indikert avvikende fukt ved søk med med fuktindikator.		
1. ETASJE > KJØKKEN		
1 TO 1 Avtrekk		
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.		
SPESIALROM		
1. ETASJE > TOALETTROM		
1 TO 2 Overflater og konstruksjon		
Toalettrom inneholder toalett og servant. Det er fliser på gulv, tapet på vegger og panel i himling.		
Vurdering av avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Rommet er av eldre dato og har påregnelig elde/slitasje. Det er registrert bom i gulvfliser.		
Konsekvens/tiltak • Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.		
Oppussing av rommet kan påregnes.		
1. ETASJE > KJØLEROM		
1 TO 1 Overflater og konstruksjon		
Kjølerom med overflater og trepanel og furugulv. Rommet var ikke i bruk som kjølerom på befaringsdagen, men eier opplyser at aggregatet fungerer. Det er ingen tegn til skader/avvik på synlige overflater.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
1 TO 2 Vannledninger		
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran plassert i krypkjeller.		
Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.		
Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak.		
Oppdragsnr.: 20315-2040	Befaringsdato: 19.12.2025	Side: 14 av 23

Solliveien 12, 3150 TOLVSRØD Gnr 137 - Bnr 126 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
1 TO 2 Avløpsrør		
Det er avløpsrør av plast.		
Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.		
Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.		
1. TO 1 Ventilasjon		
Boligen har naturlig ventilasjon.		
Varmesentral		
Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.		
1 TO 2 Varmtvannstank		
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i krypkjeller.		
Vurdering av avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år		
Elektrisk anlegg		
<i>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.</i>		
<i>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.</i>		
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg.		
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei		
Spørsmål til eier		
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1982		
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja		
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja		
Eksisterer det samsvarserklæring? Ja		
Oppdragsnr.: 20315-2040	Befaringsdato: 19.12.2025	Side: 15 av 23

Solliveien 12, 3150 TOLVSRØD Gnr 137 - Bnr 126 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Det foreligger div. samsvarserklæringer i boligmappa. Fordi boligen har hatt flere eiere, er det vanskelig å kartlegge alle el-arbeider med krav om samsvarserklæring. Det kan derfor ikke utelukkes at det er foretatt andre arbeider/oppraderinger som ikke er dokumentert med samsvarserklæring selv om det er krav.		
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei		
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei		
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei		
Generelt om anlegget		
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank Nei		
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei		
Inntak og sikringskap		
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei		
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja		
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja På generelt grunnlag anbefales det en faglig gjennomgang av bygningens el-anlegg med tanke på den opprinnelige alder og manglende oppgraderinger.		
TOMTEFORHOLD		
Byggegrunn		
Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.		
1 TO 2 Fuksikring og drenering		
Det er ingen tegn til å være etablert drenering langs grunnmur.		
Vurdering av avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.		
Konsekvens/tiltak • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.		
1 TO 1 Grunnmur og fundamenter		
Grunnmur av lettklinkeblokker. Utvednig puss ser ut til å kun gå ned til terrengnivå. Ingen tegn til sprekker/skader i muren.		
Oppdragsnr.: 20315-2040	Befaringsdato: 19.12.2025	Side: 16 av 23

Tilstandsrapport

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

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. Tørskelen 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 befaringstidspunktet.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
 - Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1989

Standard

Bygningen holder enkel standard.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold. Utvendig tilstand er på samme nivå som hovedbygning, og de samme vedlikeholdstiltak må påregnes.

Kommentar

Beskrivelse

Annekset er oppført i trekonstruksjon med kledning av trepanel og vinduer i tre med 2-lags glass. Det er påvist div. råte- og fuktskader som vil medføre behov for tiltak. Utover dette er bygningen ikke tilstandsvurdert, da den kun er ansett som en tilleggsbygning.

Det bemerkes at bygningen ikke er godkjent for beboelse, da den er byggemeldt som verksted/uthus.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

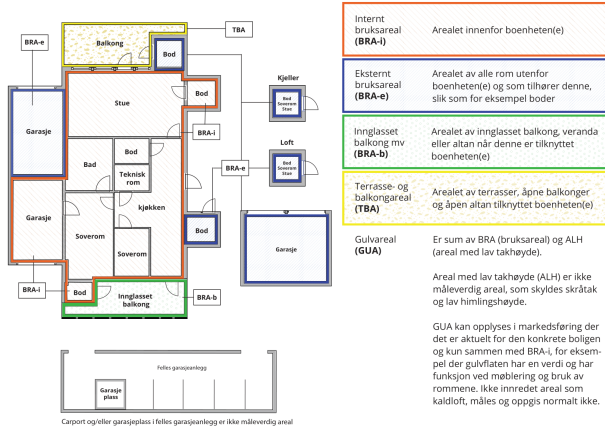
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 saknad 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	142	7		149	62
SUM	142	7			62
SUM BRA	149				

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, gang, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, vaskerom, bod, kjølerom, bibliotek (rom innenfor kjøkken)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Tilbygget bod mot øst fremgår ikke av tegninger.
- Rommet innenfor kjøkken (benevnt hobbyrom) er byggemeldt som to boder.
- Byggemeldt garderobe mellom bad og soverom er innlemmet som en del av soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue, kjøkken, toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er byggemeldt som verksted/uthus.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	133	9
Anneks	24	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
19.12.2025	Marius Vedvik			Takstingeniør			
	Dag Aage Løkke			Kunde			
	Ragnhild Løkke			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	137	126		0	987.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Solliveien 12							
Hjemmelshaver							
Løkke Dag Aage, Løkke Ragnhild							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider
Egenerklæring	06.01.2026			Gjennomgått	12
				Nei	

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjøre: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

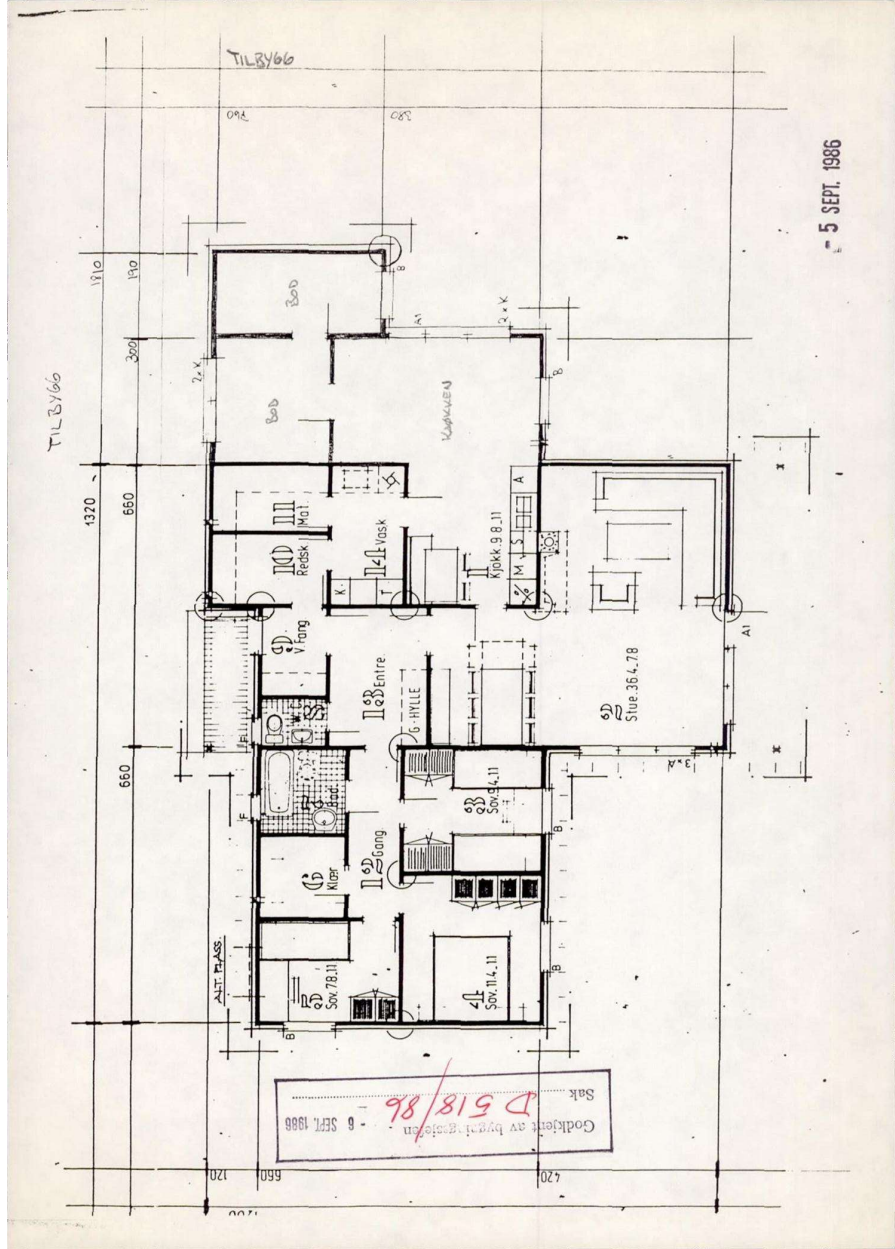
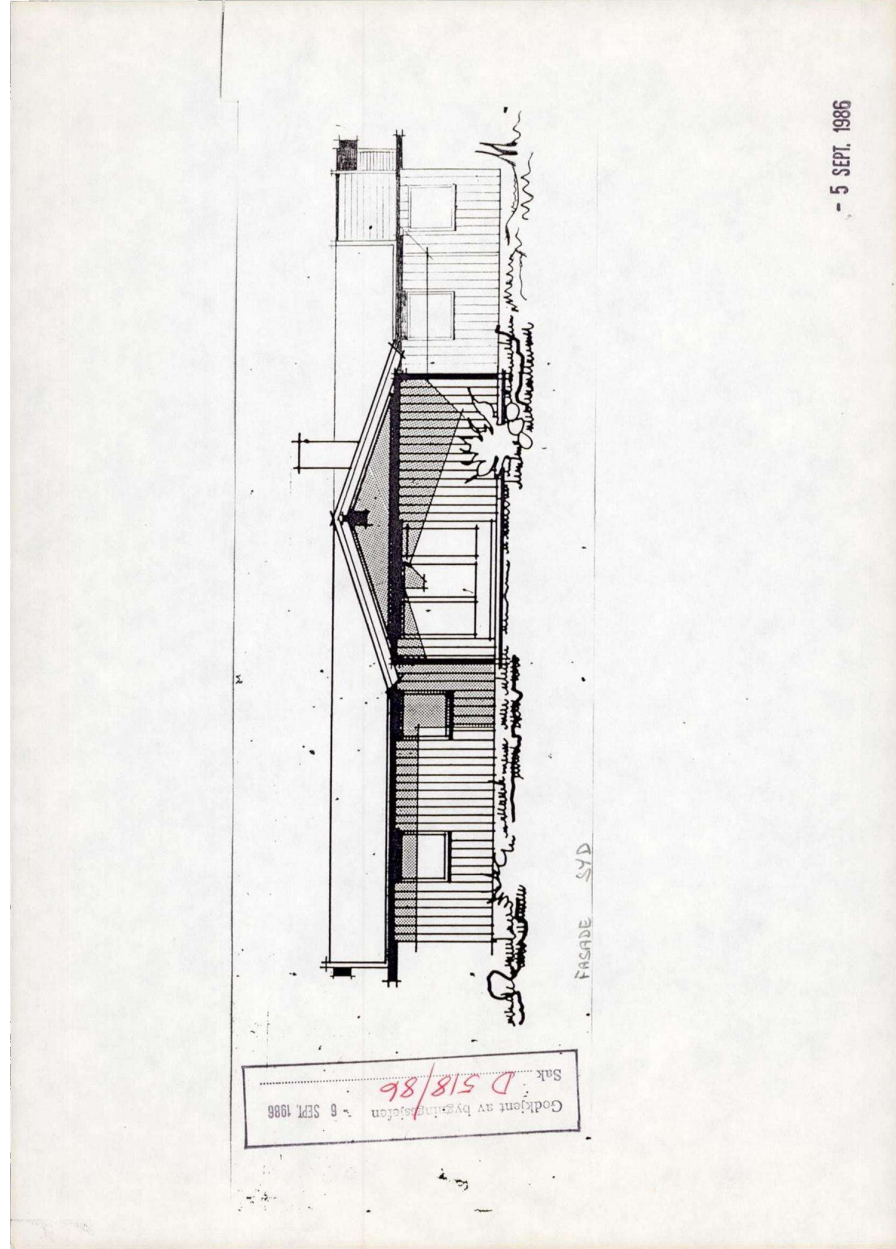
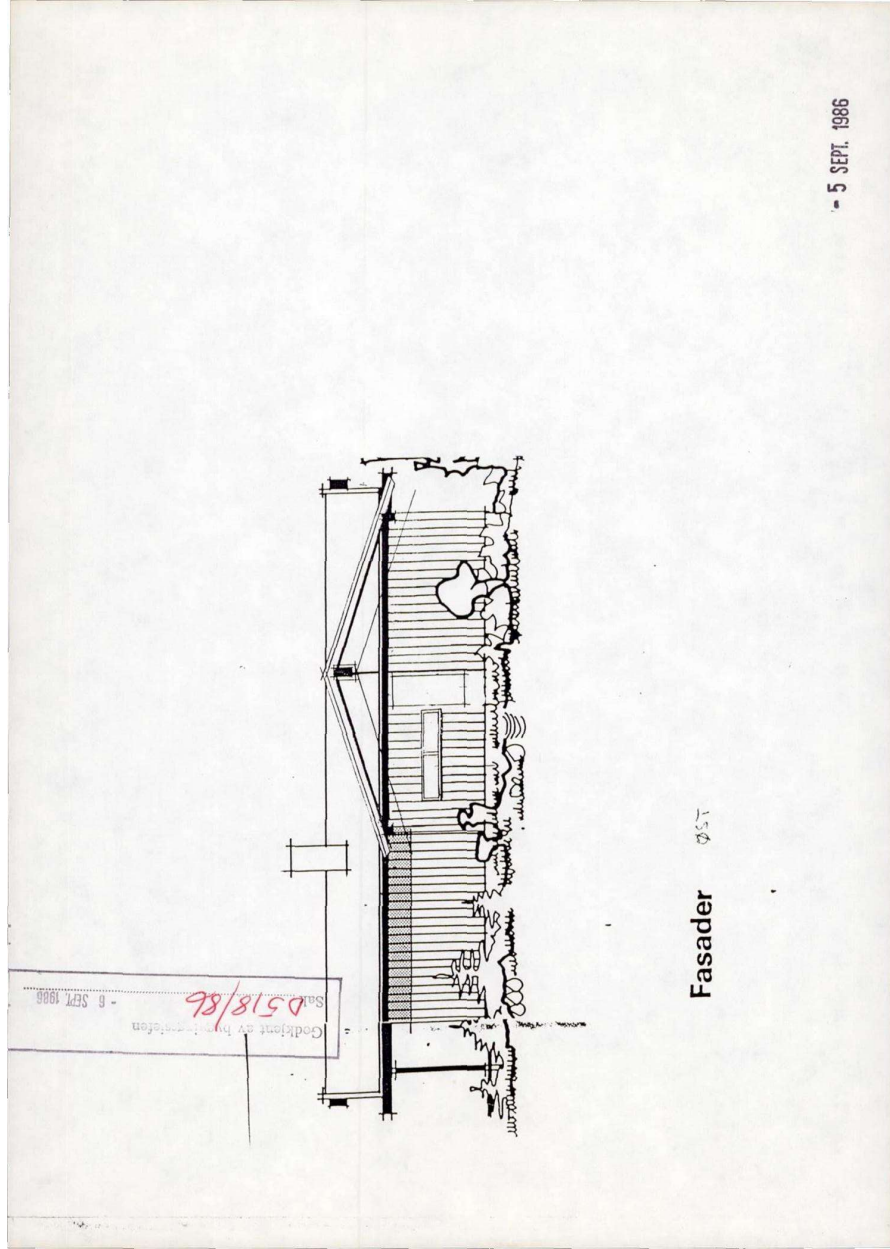
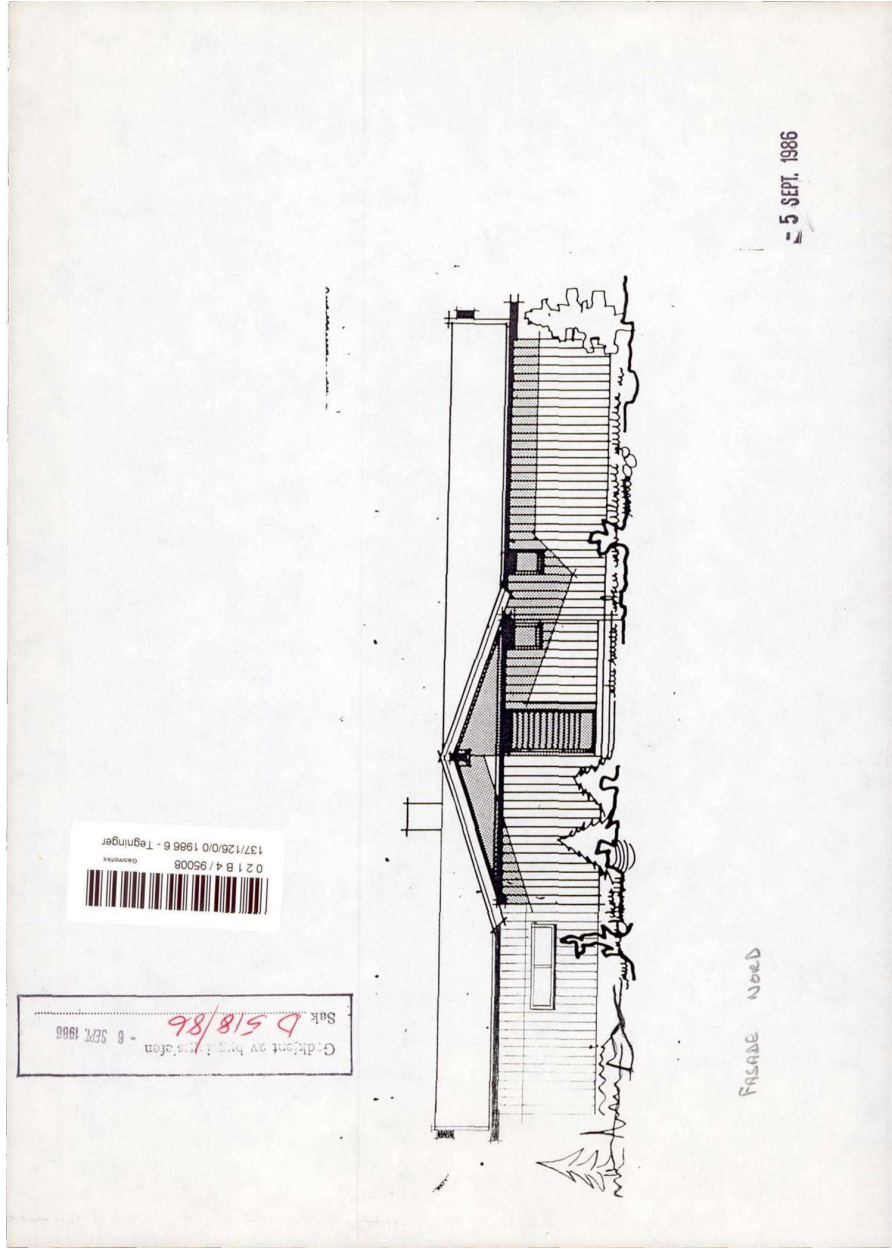
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/108798>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Arbeidstegning



2

De fire takstolene snekres. Tre av stolene har enkelt hanebånd. Her vises den med dobbelt hanebånd

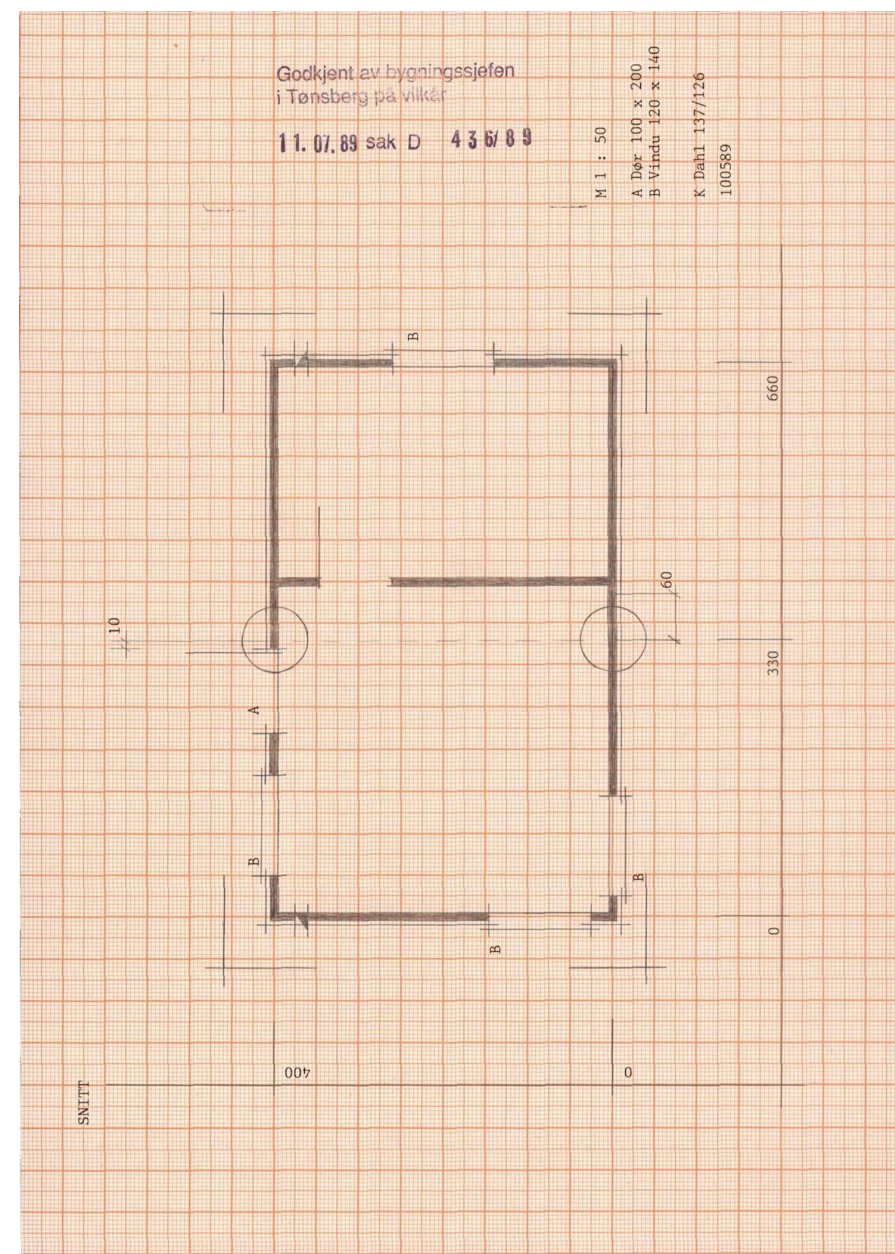
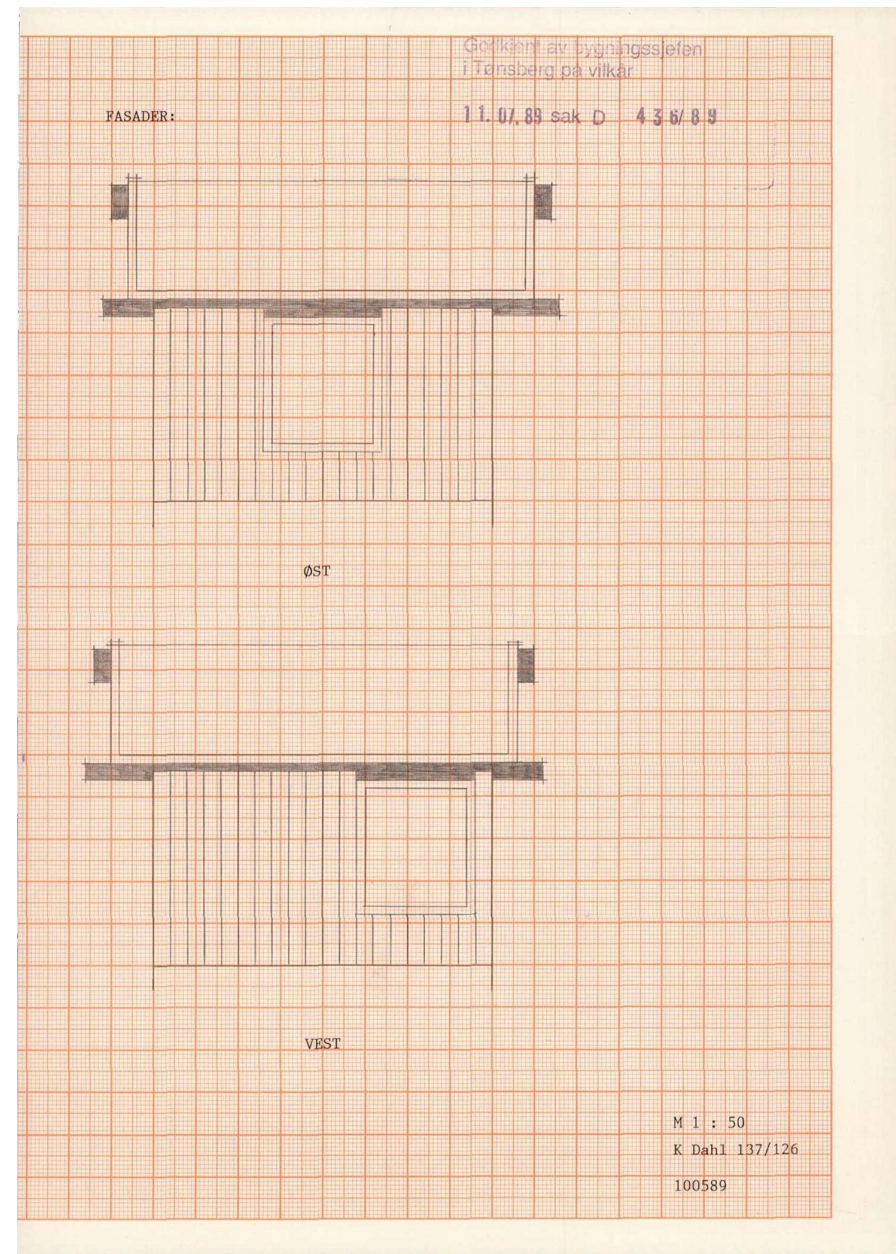
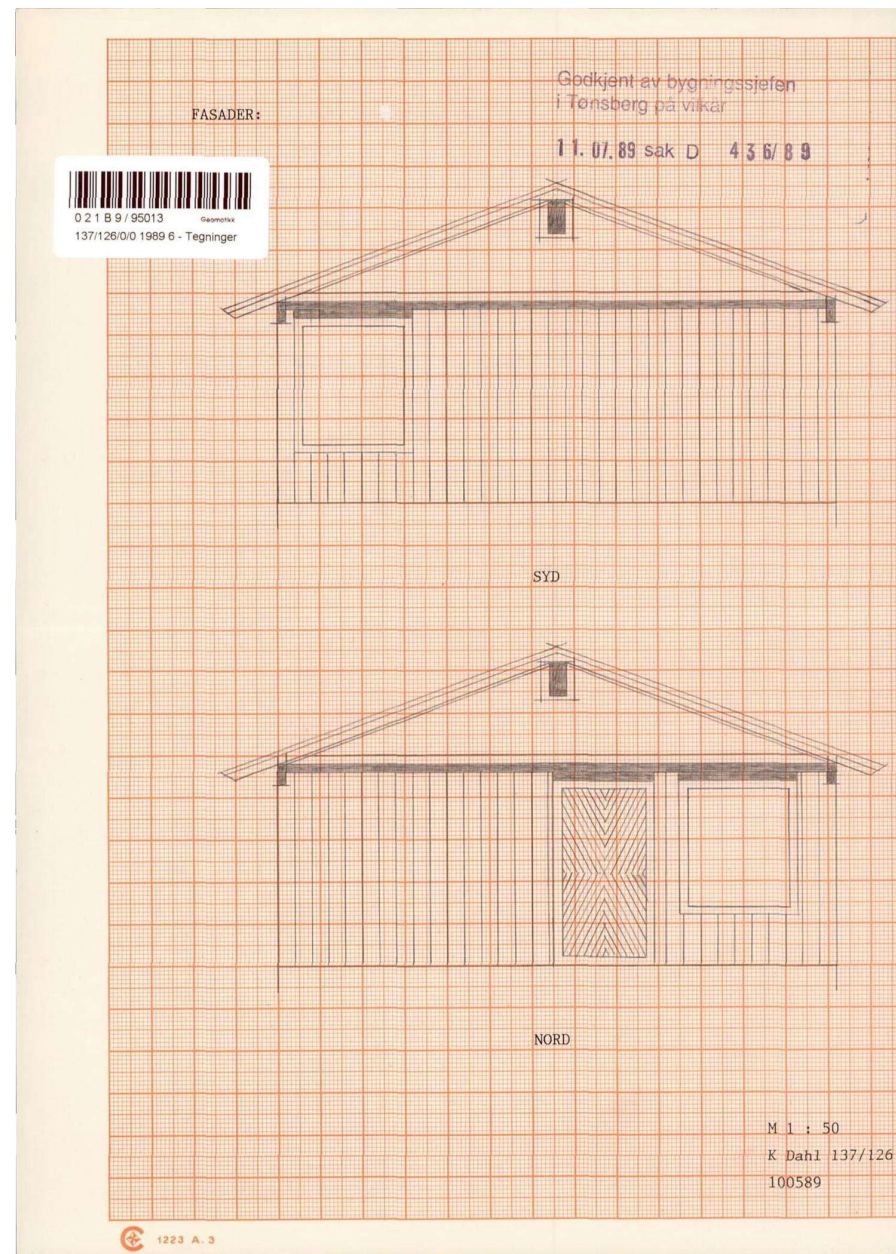
Godkjent av bygningssjefen
Sak 186/85 29 MAI 1985

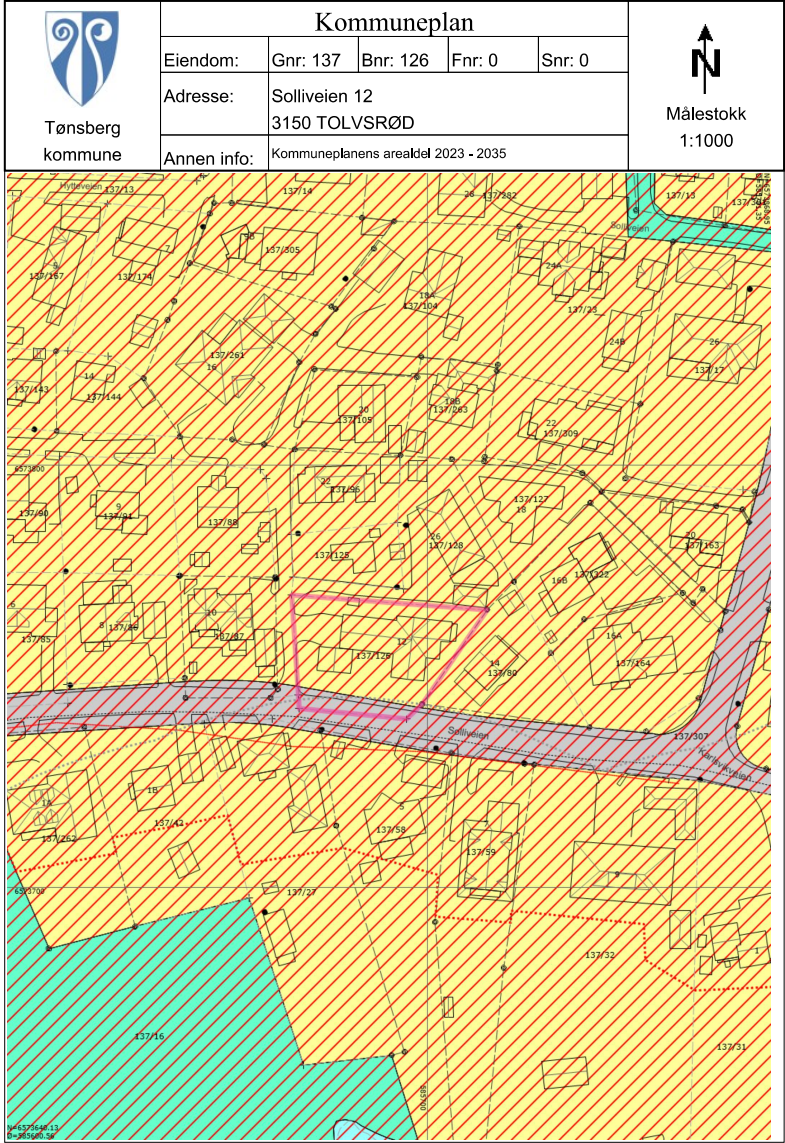


De to sideveggelementene lages ferdig og spikres til gulvet. Reisverket til gavlveggene settes opp.

Hjørnestolper og takstolene reises, og takbordene spikres opp.
Huset kles ferdig med panel.

Godkjent av bystyret 18.6.85 29 MAI 1985 Sak







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:
 ☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.
 Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 20.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

