

Viges vei 3 B

Viges vei 3 B

Prisantydning	5 190 000
Omkostninger	150 740
Totalpris	5 340 740
Bruksareal	123,0 m²
BRA-I	116,0 m²
BRA-E	3,0 m²
TBA	24,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Vertikaldelt tomannsbolig
Tomteareal	1 050 m²
Byggeår	2008

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til en velholdt og innbydende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet midt på Tolvsrød. Her bor du i et etablert og familievennlig område med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk, kollektivtransport og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Boligen går over to plan og har en praktisk planløsning med gode oppholdsrom og flere soverom. I underetasjen finner du entré/hall, bad, vaskerom, to soverom samt et ekstra rom som i dag benyttes som soverom. Rommet er opprinnelig godkjent som bod, og bruksendring til varig oppholdsrom er søknadspliktig.

Boligens oppholdsrom ligger i andre etasje, som oppleves lys og trivelig med vindusflater fra tre sider. Dette gir rikelig med naturlig lys gjennom dagen og en luftig romfølelse. Stue og kjøkken har en åpen og sosial løsning som gjør det enkelt å samle familie og venner. Kjøkkenet er praktisk utformet med god skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold og rikelig med oppbevaringsmuligheter.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene. I mai 2026 ble tak og vegger i stue/kjøkken samt trappeoppgang malt. Veggene i gangen i første etasje og soverommene ble også malt samtidig. På det ene soverommet er to vegger malt, mens de øvrige er beholdt for å skape en moderne kontrastvegg-effekt. Taket på badet ble også malt i mai 2026. Den elektriske markisen ble oppgradert i juni 2025 med ny duk, ny bærearmer og ny wire. Integrert stekeovn og platetopp ble skiftet ut i 2024, og den frittstående uteboden ble malt sommeren 2025.

Til boligen følger carport, frittstående utebod. Dette er en lettstelt og trivelig bolig som passer godt for både førstegangskjøpere, småbarnsfamilier og andre som ønsker en praktisk bolig med sentral beliggenhet på Tolvsrød.



















Beliggenhet

Eiendommen ligger rolig og solrikt til i en blindvei grensende til Presterød skole på Tolvsrød. Området er meget populært og attraktivt boligstrøk. Super beliggenhet i svært barnevennlige og familievennlige omgivelser med gangavstand til skole, barnehager og Tolvsrød med apotek, lege, klesforretninger og hyggelig kafé som serverer nydelig kaffelatte. I tillegg har man alt av ulike aktiviteter for barn og ungdom rett i nabolaget som blant annet kort vei til Slagenhallen med et godt innendørstilbud. Også Flint idrettsanlegg er å finne i nærområdet med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nærheten - noe som er ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling.

Kort vei til småbåthavn på Vallø samt til Ringshaugstranda. Det er søndagsåpen Kiwibutikk på Gauterød og et butikkssenter på Olsrød med mange hyggelige forretninger samt treningssenteret Level med badeland. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Viges vei 3B

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Presterød skole Linje 116A, 116B, N116	2 min ⚡ 0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min ⚡ 3.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min ⚡

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Sandåsene skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	17 min ⚡ 1.5 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	11 min ⚡ 3.6 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min ⚡ 4.3 km

«Stille, trygt og familievennlig. Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehager, matbutikker, strand og båthavn, skog og turmuligheter og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

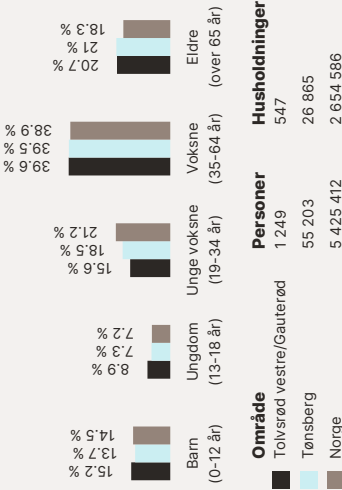


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tolvsrød vestre/Gauterød	1 249	547
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min ⚡ 0.7 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min ⚡ 0.8 km

Dagligvare

Meny Tolvsrød	6 min ⚡
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

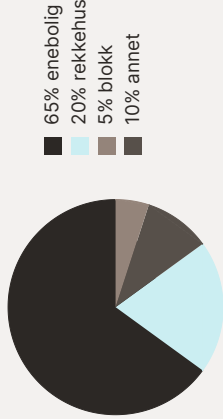


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Presterød Skole Aktivitetshall, ballspill	1 min ⚡ 0.1 km
⚽ Presterød U-skole Ballbane Ballspill	5 min ⚡ 0.5 km
🏊 Level treningssenter	7 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	14 min ⚡

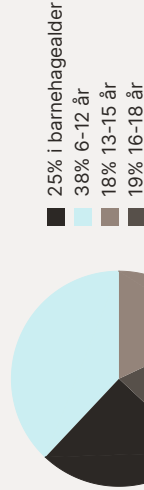
Boligmasse



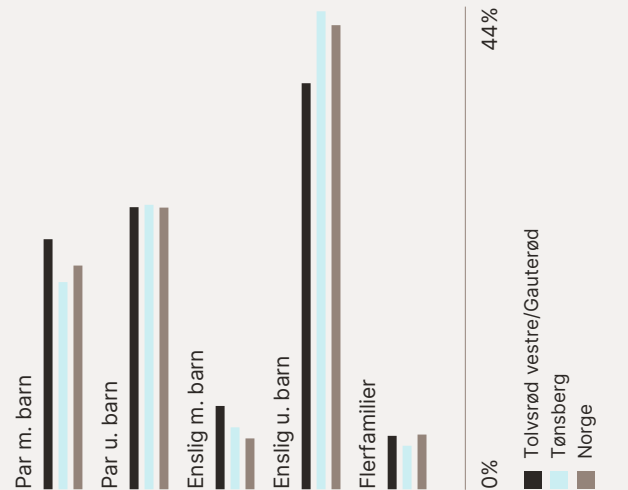
Varer/Tjenester

🛒 Olsrød senter	7 min ⚡
🏪 Boots apotek Olsrød	7 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

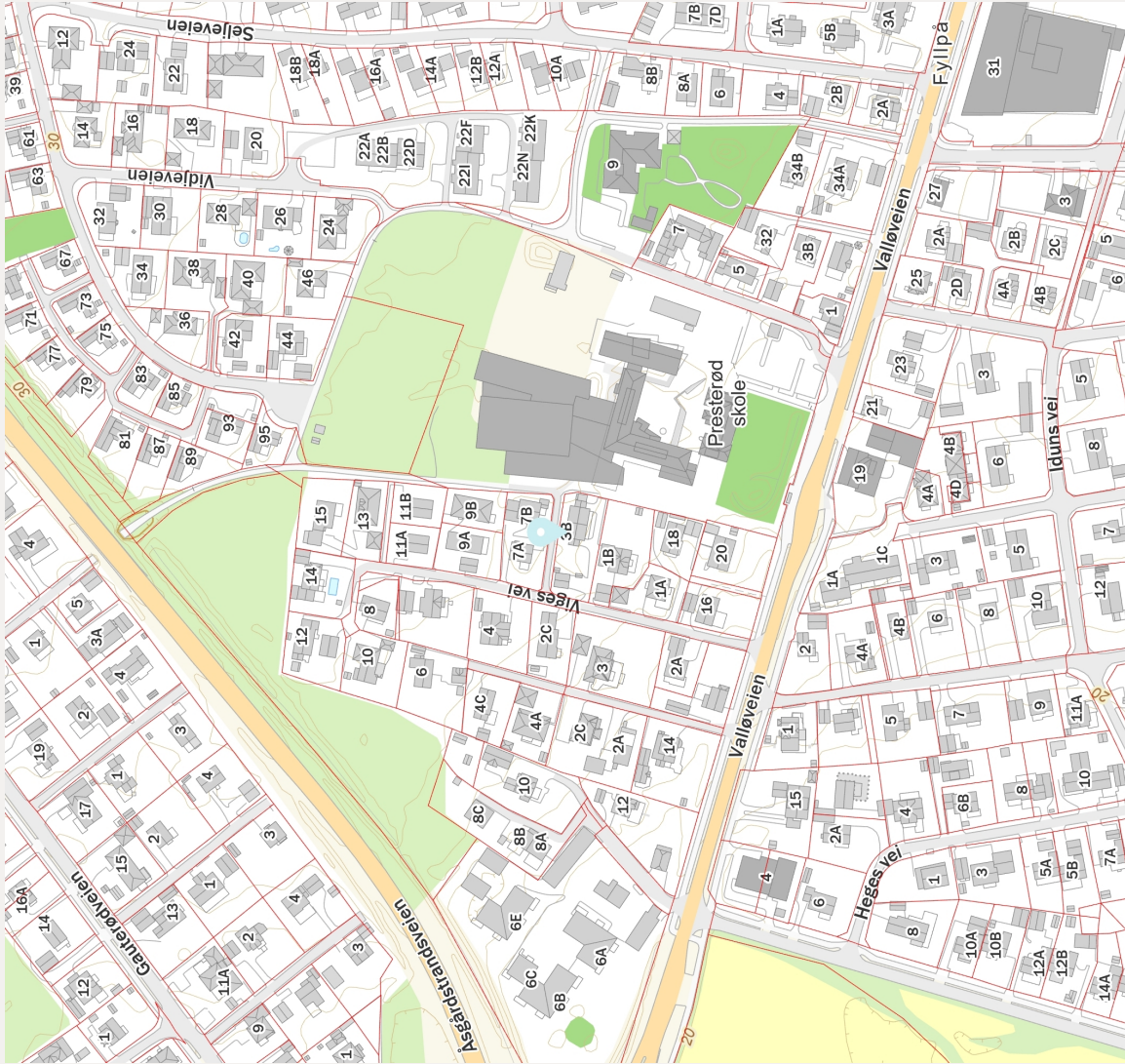
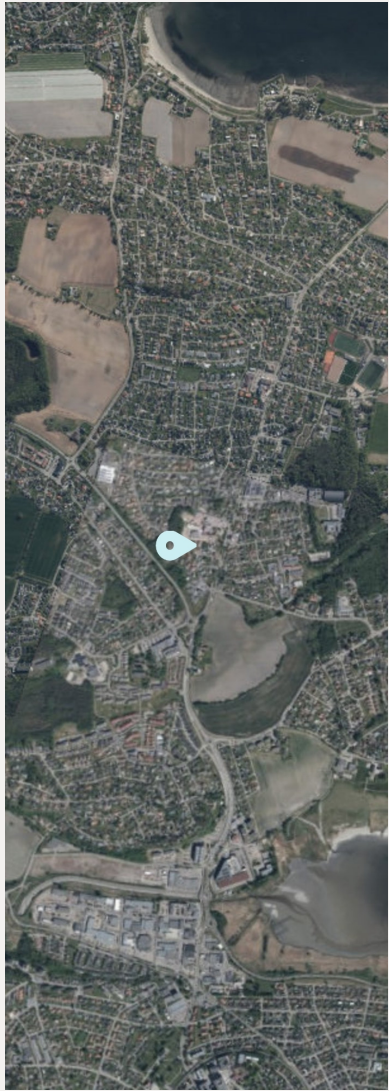


Sivilstand

Gift	36%	Norge	33%
Ikke gift	48%		54%
Separert	13%		9%
Enke/Enkemann	4%		4%



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



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



Viges vei 3B

Nabolaget Tolvstrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

☒ Presterød skole Linje 116A, 116B, N116	2 min ⚡ 0.2 km
☒ Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min ⚡ 3.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min ⚡

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	4 min ⚡ 0.3 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	17 min ⚡ 1.5 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Slottsfellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	11 min ⚡ 3.6 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min ⚡ 4.3 km

«Stille, trygt og familievennlig. Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehager, matbutikker, strand og båthavn, skog og turmuligheter og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene
veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min ⚡ 0.7 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min ⚡ 0.8 km

Dagligvare

Meny Tolvstrød	6 min ⚡
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 0.6 km



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



Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan inneholder:
 1. etasje: Hall med trapp, 2 soverom, bod/soverom, bad/wc, vaskerom, kott og bod. Bod/soverom i 1. etasjen vises på tegning som bod. Bruksendring til varig oppholdsrom (fra bod til soverom) er søknadspliktig.
 2. etasje: Stue/kjøkken.

Carport.

Frittliggende utebod.

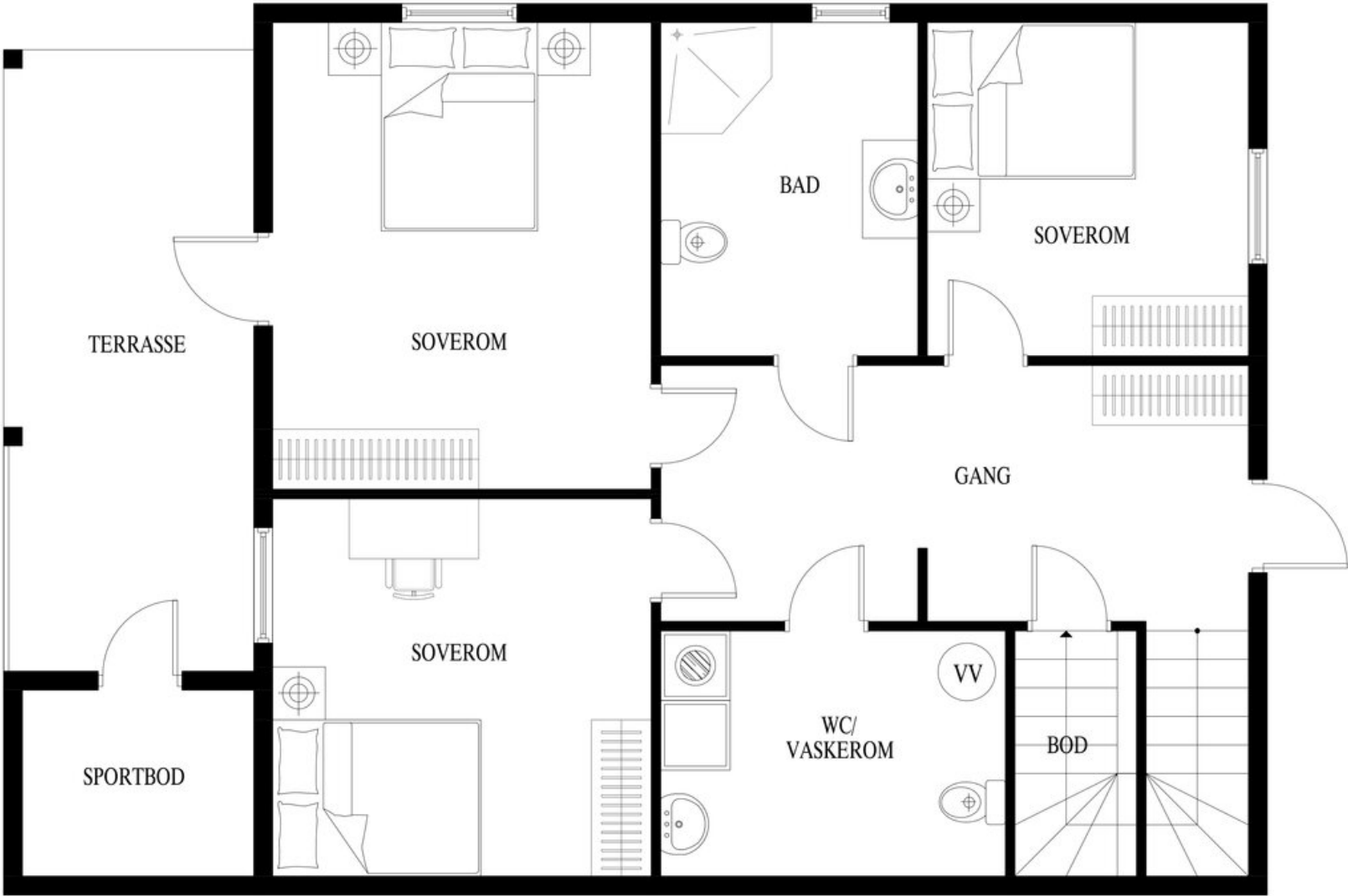
Felles søppelskur.

BRA 123,0 m²

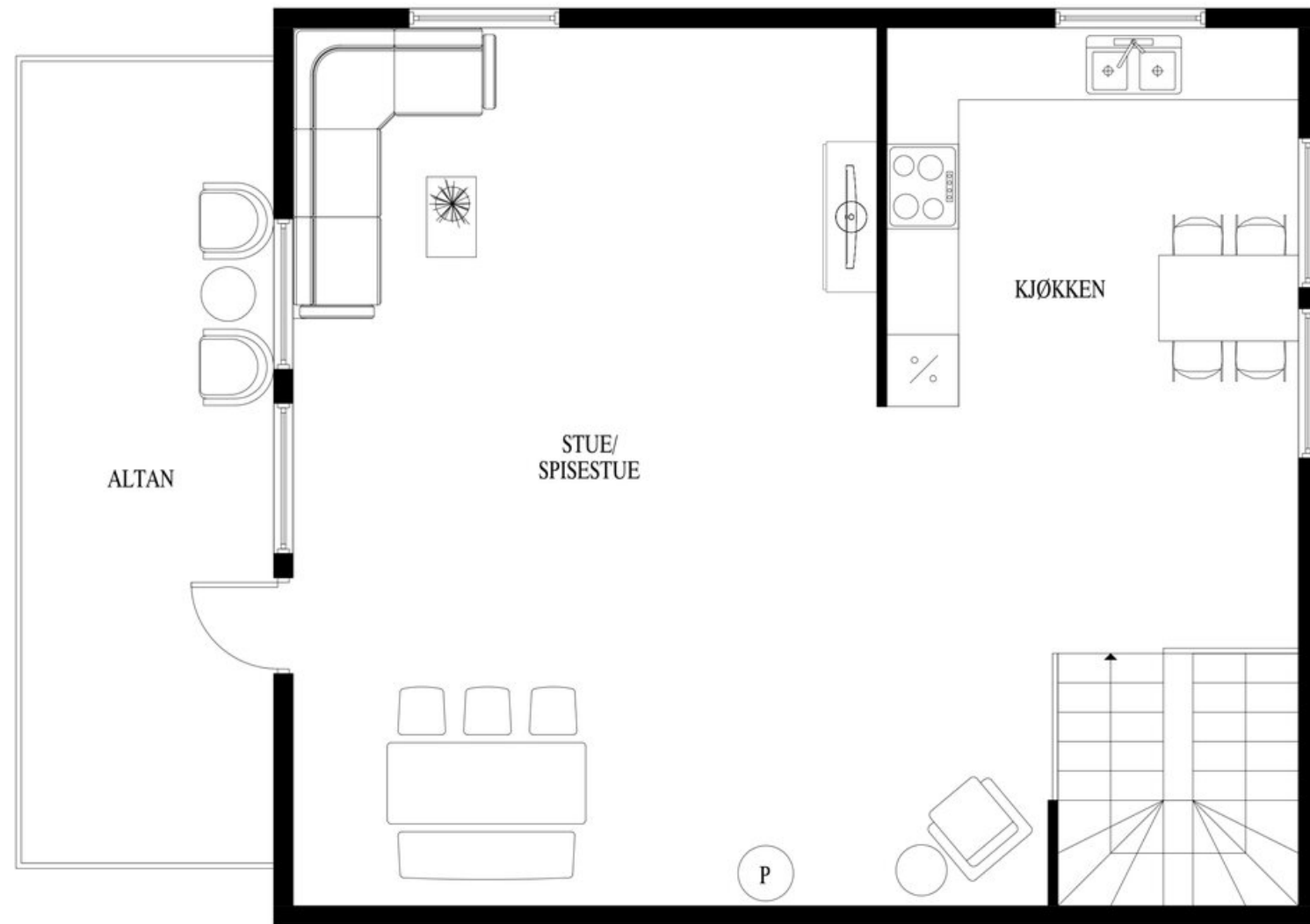
BRA-I 116,0 m²

BRA-E 3,0 m²

TBA 24,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal/BRA: 123,0 m²

- BRA-i: 116,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
BRA: 119 m²

1. etasje:

BRA-i: 58 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Hall med trapp, 2 soverom, bod/soverom, bad/wc, vaskerom og kott.

BRA-e: 3 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

TBA: 9 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:

BRA-i: 58 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Stue/kjøkken.

TBA: 15 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Bod

BRA: 4 m²

1. etasje:

BRA-e: 4 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

Takstmannen kommentar til areal i henhold til tilstandsrapporten:

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler. Loft er ikke måleverdig i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023. Et rom er benevnt som bod/soverom fordi rommet er

byggemeldt som bod men pr. i dag benyttes rommet som soverom.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 27.05.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Adkomst

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

Parkering

Carport.

Det er montert Easee el-billader. Selger opplyser at det også er en "gammeldags" ladeboks med stikkontakt.

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre på støpt betong i 2008. Boligen er oppført i to etasjer samt loft. Frittliggende sport-/redskapsbod oppført i tre.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2008/byggeår. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn mot vaskerom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2008/byggeår. Selger opplyser om følgende:

- Skjerm til taklampe i vaskerommet mangler.
- Har nylig malt de fleste innvendige overflater.
- Har ikke selv bebodd eiendommen.

Utvendig

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak. Taktekkningen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer og dører i tre. Veranda i tre. Terrasseplattning i tre. Utvendig trapp i mur/betong belagt med fliser.

Innvendig

Gulvoverflater for det meste med parkett og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Isolert stålpipeline og peisovn. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom

Bad/wc: Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plasts luk. Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør. Vaskerom 1. etasje: Fliser på gulv. Sökkelflis og malt strie

på veggene. Platet/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist i luke i vaskerom. Ventilering via luftespalte i vinduer. Oppvarming dels med varmepumpe (luft til luft), panelovner og dels med varmekabler. Varmtvannsbereder på 200 l. Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført i 2010.

Tomteforhold
Det er ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Isolerte ringmurselementer. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Bod
Byggeår 2017 i følge selger. Frittliggende redskapsbod oppført i tre. Synlige fuktskader i bod. Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 11 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Vinduer.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

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

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Renovera Bygg og Håndverk AS . Malt tak på bad.
- Innvendig bod gjort om til soverom.

Selger opplyser videre om følgende oppgraderinger den seneste tiden, utført av av Renovera Bygg og Håndverk AS i mai 2026:

- Tak og vegger er malt i stue/kjøkken og trappeoppgang.
- Vegger er malt i gang nede, samt soverommene. På det ene soverommet er 2 vegger malt, og resten er beholdt for å få en kontrastvegg-effekt.
- Taket på badet ble også malt i mai 2026.

Selger opplyser videre om følgende oppgraderinger:

- Elektrisk markise ble det skiftet duk på i juni 2025, og det ble også skiftet bæream og wire. Utført av Willys Markiser AS.
- Integreert platetopp og stekeovn er av nyere dato.
- Frittstående utebod ble malt sommeren 2025.

Tekniske installasjoner som selger vil fremheve:

- Elektrisk markise på veranda i 2. etasje.

Andre forhold selger ønsker å opplyse om/fremheve:

- Stor plen med svært gode solforhold på vestsiden av huset - ideell for lek og ballspill, grilling og uteaktiviteter.
- Tilbaketrukket og rolig nabolag i umiddelbar nærhet til Presterød barneskole, og nærhet til Presterød ungdomsskole, Flint håndball/fotball, Meny Tolvsrød, Tolvsrød Torg etc.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 01.06.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 1050,70 kvm. Tomten er fellesareal i henhold til matrikkelkart mottatt fra kommunen.

I henhold til tinglyst seksjonering disponeres tomten ved at innkjørsel og gårdsplass er felles, samt ved egen adskilt hagedel som naturlig tilligger hver seksjon. Megler gjør oppmerksom på forenklet situasjonskart over disposisjon viser feil plassering av seksjon 1 og seksjon 2. Seksjon 2 er den del av tomannsboligen som er beliggende først på tomten og seksjon 1 er den del av tomannsboligen som er beliggende innerst på tomten mot Presterød skole. Jf. vedlagte seksjonering tinglyst 21.08.2008 som er vedlagt i salgsoppgaven. I mottatt Vedtak garasje datert 22.04.2016 følger avtale angående bruk av uteareal mellom snr. 1 og 2 og kart.

Kommunen bekrefter at adresse for seksjon 2 er Viges vei 3 B. Megler gjør oppmerksom på at eiendommen kan være vist med Viges vei 3 A i kart og i mottatt informasjon fra kommunen.

Hagedel er opparbeidet med gressplen og hekk mot nabo i seksjon 1. Det er gjerde i tomtegrensen mot Viges vei og hekk langs asfaltert innkjørsel i tomtegrensen mot Viges vei 1B.

Utebod som er oppført innenfor carport tilknyttet seksjon 1 står nær tomtegrensen mot nabo i øst. Sameiet grenser til Presterød skole i øst.

Garasje er tilhørende seksjon 1 i henhold til vedtak garasje datert 22.04.2016. I vedtaket følger dispensasjon fra avstandskrav til vei og avtale angående bruk av uteareal mellom snr. 1 og 2. Be om kopi ved henvendelse til meglers kontor.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest tomannsbolig datert 26.11.2008 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 uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen opplyser:

- Garasje 2016, seksjon 1. Vedtak garasje datert 22.04.2016 med dispensasjon fra avstandskrav til vei og avtale angående bruk av uteareal mellom snr. 1 og 2 foreligger ved meglers kontor. Megler har ikke mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for garasje.
- Drivhus som tilbygg til bolig - meldt inn som unntatt søknadsplikt 2023, seksjon 1.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ett soverom i 1. etasjen vises på tegning som bod. Bruksendring er utført før selgers eiertid. Bruksendring til varig oppholdsrom (fra bod til soverom) er søknadspliktig. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke rommet som soverom. På tegning er det tegnet inn wc i 2. etasje. Det er ikke wc i denne etasjen.

Takstmannens kommentar til byggetegninger i henhold til tilstandsrapporten er at boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i 1. etasje er bruksendret fra bod til soverom (endret

status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Ved meglers kontor foreligger:

- Godkjente bygningstegninger 2008.
- Tegning tilbygg 2023.
- Godkjente bygningstegninger garasje 2016.

Godkjente bygningstegninger 2008, vedtak garasje datert 22.04.2016 og tegning tilbygg 2023 er vedlagt i salgsoppgaven.

Megler har ikke mottatt dokumentasjon for tiltak for utebod oppført øst for garasje, for søppelskur som er oppført på felles gårdsplass eller for utebod som er oppført innenfor carport. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er innmeldt til kommunen. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med Jøtul peisovn, varmepumpe (luft til luft), varmekabler og panelovner. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Gul.

Estimert årlig strømforbruk er 17 500 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen 2025 på tak: Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås. Selger opplyser om at nabo har har montert sklisikring.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 190 000,-

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

129 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 340 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 712,- for 2026. 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:
- Det er montert bredbåndstilgang til boligen (Altibox). Selger opplyser om at det ligger Telenorkabel i gata, men at denne ikke er ført frem til huset. Kostnad pr. mnd. vil variere etter eget ønske av abonnementvalg, kanalvalg, leverandør etc.
 - Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
 - For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 130 813,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 523 252,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

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

Sameiet
Sameiet består av 2 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 2 - har sameiebrøk 1/2. Dette er ett lite og uformelt sameie uten etablert styre, regnskap/forretningsførsel, felleskostnader, vedtekter eller husordensregler.

Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, brøyting fellestomt, evnt. felles bygningsforsikring mv. fordeles normalt etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår.

I dette sameiet er det praktisert at hver seksjon vedlikeholder hver sin del. Således kun fellesansvar for felles søppelskur, fellestomt, tekniske føringer i grunn samt vegg mellom enhetene. Garasje er fullt og helt seksjon 1 sitt eie og ansvar. Grensesnitt og ansvarsfordeling anbefales formaliseres/nedfelles i form av en avtale og/eller inntas i vedtekter. Selger opplyser det er ingen kjente vedlikeholdsplaner i sameiet.

Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. 5877917.

Regulering
Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn "Presterød skole", planID 20210208, vedtatt 06.09.2023.

Relaterte planer:
Plannavn "Gang- og sykkelveg langs Valløveien", planID 53014, vedtatt 06.12.1995.

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare.

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det er ført vann- og spillvannsledning fra Viges vei i vest og frem til frem til krav/brannventil og kum omtrent midt på hagedel til seksjon 2. Det er kum i tomtegrensen mot nabo i øst/ved bod som er oppført innenfor carport. Se forøvrigre vedlagte oversiktskart med VA som er vedlagt i salgsoppgaven.

- Rettigheter og heftelser**
Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:
- Bestemmelse om veg, tinglyst 26.04.2006, dagboknr. 5426, rettighetshaver gnr. 151 bnr. 9, gjelder: Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Gnr. 151 bnr. 9 (Viges vei 1 B) gis veirett over gnr. 151 bnr. 9 (Viges vei 3). Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
 - Seksjonering, tinglyst 21.08.2008, dagboknr. 676120, gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 2, formål bolig, sameiebrøk 50/100. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht.

eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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.

Konsesjon og odel
Det er ingen konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger el-billader.

Følgende tilbehør kan avtales nærmere med selger: Vaskemaskin.

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. Selger har ikke bebodd eiendommen.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

bindende for seg.

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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 Jon Anders Næss og Kjell Håvard Næss.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Viges vei 3 B. Kommunen bekrefter riktig adresse for seksjon 2 er Viges vei 3 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 151, bnr. 581, snr. 2 i Tønsberg.

Sameiebrøk: 1/2.

Vårt oppdragsnummer er 28251013.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,80% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. 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 Rikke Steneby
+47 40 64 71 53/rs@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Viges vei 3 X, 3151 TOLVSRØD

15 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Viges vei 3 X

Postadresse

Viges vei 3 X

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2017

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5877917

Informasjon om selger

Selger

Næss, Jon Anders

Selger

Næss, Kjell Håvard

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Målt tak på bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Renovera Bygg og Håndverk AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasj n og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på l dsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Innvendig bod gjort om til soverom, ref. Salgsprospekt fra 2017

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med ufeiladel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59290431



Norsk takst

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Viges vei 3 B, 3151 TOLVSRØD

 TØNSBERG kommune

 gnr. 151, bnr. 581, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 116 m²

Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 15278-2023

Eiendomsverdi ref nr: SA2370

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR

Rapporten kan brukes i inntill 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.



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 forbedret.

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitvarer
- 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.



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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Halvpant av vertikaldelt tomannsbolig oppført i tre på støpt betong i 2008. Boligen er oppført i to etasjer samt loft. Frittliggende sport-/redskapsbod oppført i tre.

Utført fuktsøk med hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2008/byggeår.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til vaskerom samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn mot vaskerom. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2008/byggeår.

Selger opplyser om følgende:

- skjerm til taklampe i vaskerommet mangler.
- har nylig malt de fleste innvendige overflater.
- har ikke selv bebodd eiendommen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utevendig kledd med liggende kledning. Vinduer og dører i tre. Veranda i tre. Terrasseplattning i tre. Utevendig trapp i mur/betong belagt med fliser.

INNENDIG

Gulvoverflater for det meste med parkett og fliser. Malte vegger og tak. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Trebjeikelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Isolert stålpipeline og peisovn. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc: Fliser på gulv og vegg. Plater/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Vaskerom 1. etasje:

Fliser på gulv. Sokkelflis og malt strie på veggene. Plater/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, skyllkar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist i luke i vaskerom. Ventilering via luftespalte i vinduer. Oppvarming dels med varmepumpe (luft til luft), panelovner og dels med varmekabler.

Varmtvannsbereider på 200 l.

Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført i 2010.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Isolerte ringmurselementer. Tilnærmet flat tomt. Utevendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tomannsbolig

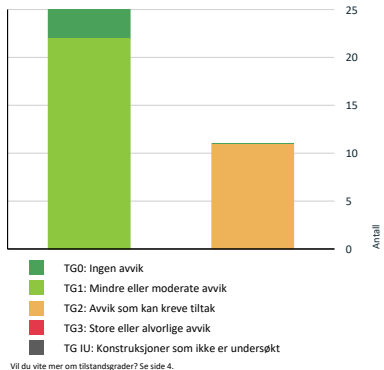
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i 1. etasje er bruksendret fra bod til soverom (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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 frittliggende redskapsbod 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.

Tomannsbolig

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-2023

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 7 av 21



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2008

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det er begynnende mosegroing på taket. Flueningting i gesims/takutstikk er delvis deformert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Mose bør fjernes fra taket for å hindre skade på taktekkingen og redusert levetid. Flueningting i gesims/takutstikk bør utbedres ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av skadedyr. Det anbefales at en fagperson foretar en nærmere undersøkelse av taket under sikre forhold, da begrenset adkomst kan medføre at skader ikke er oppdaget.

TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Sutakplater som undertak.

Oppdragsnr.: 15278-2023

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 8 av 21



Tilstandsrapport

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 13 mm i hele rommet i stue/kjøkken i 2. etasje. Tilsvarende for soverom sydvest i 1. etasje er henholdsvis ca. 10 mm og ca. 15 mm. Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm og/eller mindre i hele rommet i hall.

Målingene er utført i to tilfeldig valgte og relevante rom i boligen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipes og peisovn.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc: Fliser på gulv og vegg. Plaket/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Plaket/malt tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Vindu er plassert i en del av veggen som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige. Avviket gis med bakgrunn i kriterier gitt i forskrift til lov om tryggere bolighandel samt krav til minimumsavstand fra definert våtsone til vindu.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre dusjpløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen. Rommet/bygningsdelen fungerer til tross for avviket.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Fliser på gulv. Sökkelflis og malt strie på veggene. Plaket/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av smøremembranens forventede funksjonstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppdragsnr.: 15278-2023

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 9 av 21



Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan igjen føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi følgeskader. Overvåk tilstanden jevnlig, da membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det er ikke påvist eller dokumentert tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene er ivarettatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør og vindu.

1. ETASJE > BAD/WC

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom 1. etasje: Fliser på gulv. Sökkelflis og malt strie på veggene. Plaket/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sökkelflis og malt strie på veggene. Plaket/malt tak.

Oppdragsnr.: 15278-2023

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 10 av 21

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i slukets nærmeste område.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.

Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av smøremembranens forventede funksjonstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Det er viktig å merke seg forventet brukstid på en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan igjen føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi følgeskader. Overvåk tilstanden jevnlig, da membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, skyllekar, opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det er ikke påvist eller dokumentert tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene er ivarettatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via avtrekksventil i tak og luftespalte i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

Beskrivelse

Sökkelflis og malt strie på veggene. Plaket/malt tak.

Oppdragsnr.: 15278-2023

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 10 av 21

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tiliggende soverom og inn mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene på rør-i-rør-systemet i samleskapet for vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold. Det anbefales å merke rørkursene for å lette fremtidig drift og vedlikehold.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er påvist i luke i vaskerom.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i vinduer.

1 TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming dels med panelovner og dels med varmekabler (i tillegg til varmepumpe og eventuell ved).

1 TO 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre videre drift og redusere risiko for plutselige driftstans eller kostbare reparasjoner.

Manglende service og høy alder på anlegget medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert levetid.

1 TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 l.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring 50 A. El-billader 32 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Siste el-tilsyn ble utført i 2010.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny kurs til el-billader m.v. - ref. samsvarserklæring datert 10.03.2016.
Mangler samsvarserklæring fra bygget var nytt.

- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

- Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- 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 **Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende dokumentasjon på deler av utførte arbeider samt tidsintervall for siste el-tilsyn som ble utført i 2010.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Isolerte ringmurselementer.

1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan. Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.

Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helseerisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Bod		
	Anvendelse	
	Byggeår 2017	Kommentar I flg. selger
	Standard	
	Vedlikehold	

Beskrivelse

Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

Synlige fuktskader i bod.

NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

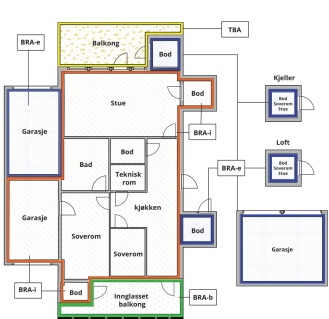
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenhete(n)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(n) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealen 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 bygningsskruksjoner 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 branncelleinnndeling

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	58	3		61	9
2. Etasje	58			58	15
Loft					
SUM	116	3			24
SUM BRA	119				

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, 2 soverom, bod/soverom, bad/wc, vaskerom, kott	Bod	
2. Etasje	Stue/kjøkken		
Loft			

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.
Et rom er benevnt som bod/soverom fordi rommet er byggemeldt som bod men pr. i dag benyttes rommet som soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Et rom i 1. etasje er bruksendret fra bod til soverom (endret status fra tilleggssdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utført diverse overflatearbeider/maling i (faktura) samt utført diverse overflatearbeider/maling ved egeninnsats.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se over vedrørende endret bruk av rom.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Tore Rønning Kjell Håvard Næss	Takstingeniør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	151	581		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Viges vei 3 B							
Hjemmelshaver							
Næss Jon Anders, Næss Kjell Håvard							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.12.2003	Stemplet rev. 02.06.2008	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.11.2008	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak 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. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TG0 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 bruker 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 tjenestetøyer.

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 damppermen 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 sokkeleetasje) 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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.

Oppdragsnr.: 15278-2023

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 19 av 21



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: Overflateskrap med egnet søkeutstyr (fukttindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktøk (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 kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) 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.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 15278-2023

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 20 av 21

• Areal 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadrater 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 eierseksjonssloven 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistiskformål, 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/personvernerklaering/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/SA2370>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 15278-2023

Befaringsdato: 27.05.2026

Side: 21 av 21



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 08/31012
Arkiv: GB-0151/0581
Deres ref.:

BEFA BYGG
Bjønneseveien 19
3140 NØTTERØY

Dato: 26.11.2008

Viges vei 3 - 0151/0581 - Tomannsbolig - Ferdigattest

Gbnr. : 0151/0581
DFUB-sak : 221/08
Jnr. : 2007/1217
Bygningsnr. : 23889129, 23889137
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Tomannsbolig

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTTEST FOR
OVENNEVNT BYGGEARBEID

Tove Westdahl
Tove Westdahl
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA



0 0 B 5 F / 14451
Geomatikk

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank: Org.nr.



REVIDERT TEGNING
sak 221/08
dato 02/06-08

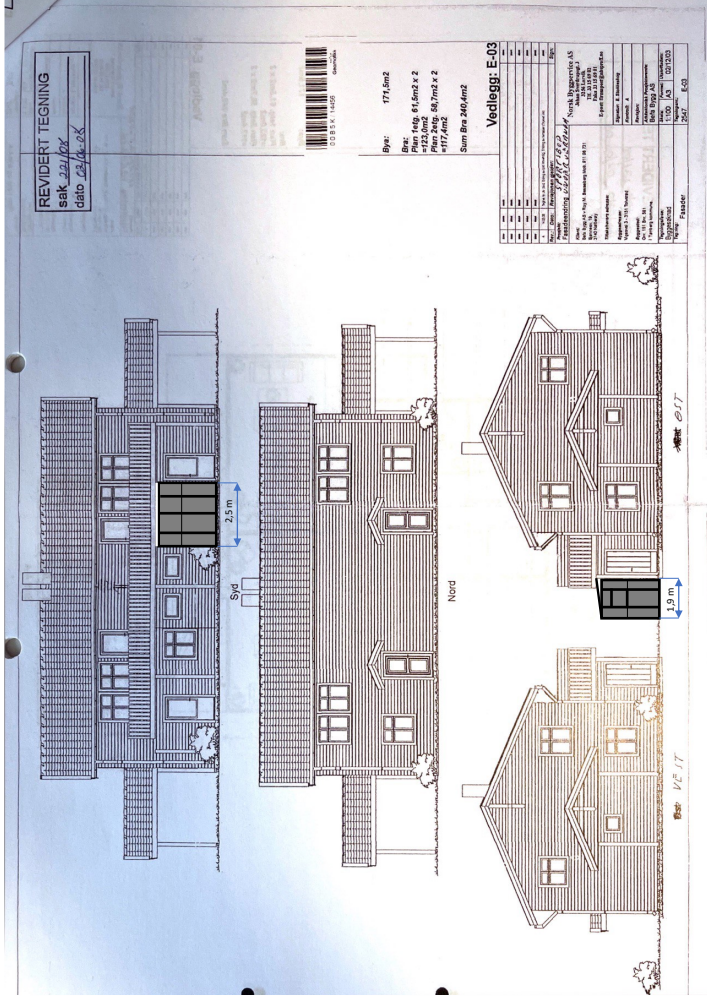


0 0 B 5 K / 14456
Geomatikk

By: 171,5m2
Bra: Plan 1etg. 61,5m2 x 2 =123,0m2
Plan 2etg. 58,7m2 x 2 =117,4m2
Sum Bra 240,4m2

Vedlegg: E-03

Rev.	Dato	Revisjonens beskrivelse	Sign.
1	02/06-08	Tegning av hus med tillegg av innvendig, utvendig og innvendig (huset)	
Prosjekt:	Sørvest		
Fasadeendring	Vest og øst		
Klient:	Norsk Byggservice AS		
Befa Bygg AS v/ Roy M. Bessetberg Mob. 911 98 731	Johan Sverdrupsgt. 3		
Byggesett: 19	3256 Larkv.		
3140 Nøtterøy	Tlf. 33 15 69 02		
	Faks 33 15 69 01		
	E-post: tomannsbolig@byggservice.no		
Tilskottens adresse:			
Byggesettens adresse:			
Vigevet 3 - 3151 Tønsberg			
Byggesett:			
Gnr 131 Bnr 561			
Tønsberg kommune			
Byggesettens adresse:			
Befa Bygg AS			
Skala:			
1:100 A3 02/12/03			
Tegningssett:			
Byggesettens			
Tegning:			
Fasader			
2547 E-03			



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Lasse Frednes
Direkte telefon: 33 34 86 30
Vår ref.: 16/25052
Arkiv: GBR-0151/0581
Deres ref.:

Dato: 22.04.2016

Fritz Lorentzen
Vigesvei 3
3151 TOLVSRØD

Vigesvei 3A - 0151/0581/0/1 - garasje - ett-trinnsvedtak § 20-3

Delegasjonssaker DFUB - Søknad

Saksnummer 196/16 Vedtaksdato

ArkivsakID. : 16/4163
Gbnr. : 0151/0581/IIII
Byggningsnummer : 300554526
Saksbehandler : Lasse Frednes

Tiltakshaver: Fritz Lorentzen Vigesvei 3 3151 TOLVSRØD
Søker:

Behandlingsgebyr : Kr. 6 345,- Type Gebyrreg. pkt. 2.1.1 Varenr 2121

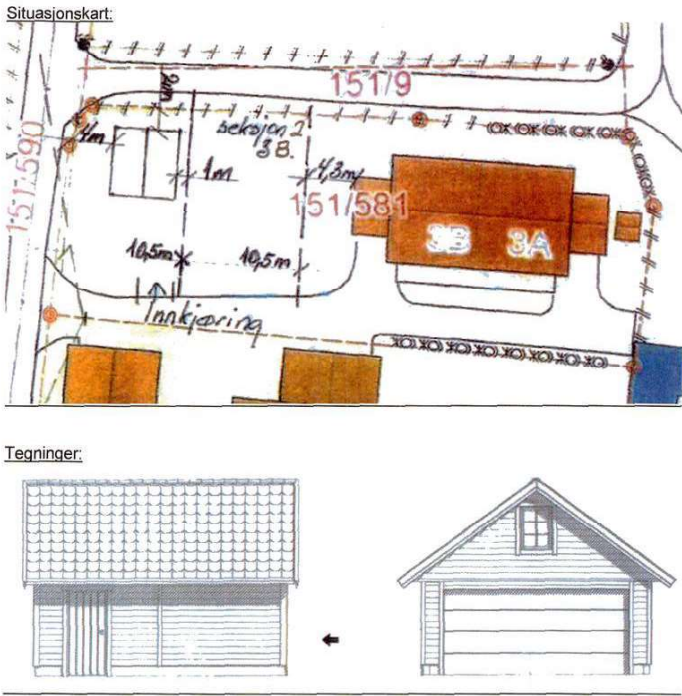
Sum Kr. 6 345,-

Søknaden består av:

Søknad : 06.04.2016
Situasjonskart : 22.02.2016
Byggetegninger : 19.11.2015
Nabovarsel : 04.04.2016

Saksopplysninger:

Til behandling foreligger søknad fra Fritz Lorentzen om oppføring av garasje på 34,7m².



Tegninger:

Areal:

Tomteareal: 524m².

Bebygd areal: 34,7m².

Utnyttelsesgrad (BYA): 26,4%.

Høyde:

Mønehøyde: 4,76 meter.

Nabomerknader:

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Rettslig grunnlag:

Eiendommen er uregulert, og er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplan:

Plankrav (pbl § 11-9, pkt. 1)

- 1.3.1. For tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kreves det reguleringsplan.

For alle nye avsatte byggeområder, med unntak av D45, kreves reguleringsplan.

- 1.3.2. Plankravet gjelder ikke (pbl. § 11-10, pkt. 1) dersom tiltaket ut fra en helhetlig vurdering:

- samsvarer med krav til uteoppholdsareal
- i boligområder ikke overskrider en utnyttelsesgrad på 30% BYA. I beregning av BYA skal krav til antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m2 pr. plass.
- ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
- ikke berører arealer som benyttes av barn- og unge
- ikke vanskeliggjør fremtidig regulering
- ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, terreng og landskap
- kan benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur eller videreutvikle dette i samsvar med vedtatt kommunal standard
- ikke har vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av flom, stormflo og bølgepåvirkning.
- Ikke utgjør fare for ødeleggelse som følge av grunnforhold.

Uttalelse andre myndigheter:

Vei, vann- og avløpsanlegg:

Det foreligger vedtak, datert 31.03.2016, fra Bydrift som veimyndighet. Bydrift har kommet til at det kan gis dispensasjon fra avstandskravet i Veglovens § 29. Avstanden må ikke på noe punkt være mindre enn den godkjente.

Vurderinger:

Eiendommen er uregulert, men er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Bygningsmyndigheten anser at oppføring av garasje i denne saken ikke fører til vesentlig endret eller utvidet aktivitet. Det anses heller ikke å vanskeliggjøre en fremtidig regulering. Plankravet gjelder derfor ikke, jf. pkt. 1.3.2 ovenfor.

Tiltaket er for øvrig i samsvar med plan- og bygningsloven og bestemmelser gitt i medhold av denne. Vilåårene for oppføring av omsøkte garasje er derfor oppfylt.

Grunnforhold:

Det er opplyst i søknaden at det ikke er dårlig grunnforhold på eiendommen.

Estetikk:

Tiltaket tilfredsstiller kravene til estetikk i plan- og bygningsloven § 29-2.

Biologisk naturmangfold:

Ved søk i relevante naturdatabaser fremkommer det ikke kjente forekomster som er underlagt særskilt vern.

Konklusjon:

Virksomhetsleder har ingen merknader til tiltaket som omsøkt.

Undertegnede har etter delegert fullmakt fattet følgende

VEDTAK:

Ett-trinns søknad om tillatelse til oppføring av garasje, bestående av dokumentasjon som angitt ovenfor, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven på følgende betingelser:

1. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.
2. Kravene i Bydrifts vedtak av 31.03.2016 må ivaretas.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra tiltakshaver.

Lasse Frednes
saksbehandler

Kontroll:

Kopi til:
Wenche Petersen

Saksbehandler
Geodata

Opplysninger om klagerett m.v:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Vestfold, jfr. vedlagte klageopplysningsskjema.

Evt. klager sendes byggesaks- og arealplansjefen innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Dersom vedtaket også omfatter igangsettingstillatelse, kan tiltaket vanligvis iverksettes straks, med mindre det treffes eget vedtak om utsatt iverksetting. Igangsetting før klagefristen er ute eller evt klage eller overprøving er avgjort, skjer for byggherrens/søkers egen økonomiske risiko. Iverksetting er avhengig av at evt vilkår i vedtaket oppfylles. Ansvar for oppfyllelse av vilkår ligger i regelen hos søker.

Vedtaket er fattet kun i forhold til reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig, og innebærer ingen rettigheter i forhold til andre lover og bestemmelser eller private avtaler og rettsforhold.

Side 5 av 5



Tønsberg kommune
Bydrift

Saksbehandler: Viggo Emdal
Direkte telefon: 33 34 86 65
Vår ref.: 16/17105
Arkiv: GBR-0151/0581
Deres ref.:

Dato: 31.03.2016

Laila Horrig og Fritz Lorentzen
Vigesvei 3 A

3151 TOLVSRØD

Dispensasjon fra avstandskrav til vei. Viges vei 3, Tolvsrød. Vedtak

Tønsberg kommune, Bydrift viser til dispensasjonssøknad vedrørende avstand til Viges vei, som er en kommunal vei. Det skal oppføres en garasje på angitt sted på eiendommen, Viges vei 3A, Tolvsrød gbnr.: 151/581.

Garasjen blir liggende i en avstand fra Viges vei lik 7 meter. Veglovens § 29 krever en avstand på 15 meter.

Vedtak:

Etter en samlet vurdering av sakens fakta finner Bydrift, som kommunal veimyndighet, at det kan gis dispensasjon fra avstandskravet satt i Veglovens § 29. Avstanden må ikke på noe punkt være mindre enn den godkjente.

Klagerett

Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at brevet er mottatt. Klagen sendes Tønsberg Kommune, Bydrift, postboks 2410, 3104 Tønsberg. Klagen behandles av Tønsberg kommunes klageutvalg.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede

Tønsberg, 31. mars 2016

Viggo Emdal
Fagansvarlig – vei

Vedlegg

1. Melding om rett til å klage

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@toneberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank: 950 611 839
Org.nr.

AVTALE ANG. BRUK AV UTEAREAL MELLOM GBNR.151/581 S.1 OG GBNR.151/581 S.2 I

Elere av gbnr.151/581 s.1 og gbnr.151/581 s.2 i Tønsberg Kommune er enige om at uteareal på eiendommen med gbnr.151/581 fordeles på følgende måte:

Seksjon 2 tilføres arealet som er merket med seksjon 2 i vedlagte kartskisse. Seksjonen strekker seg 10,5 meter fra grensemarkering for seksjon 2, som er 4,3 meter ut fra bygningsmassen.

Seksjon 1 tilføres arealet som er merket med seksjon 1 i vedlagt kartskisse. Arealet måler 10,5 meter ut fra grenselinjen, som er trukket 10, 5 meter fra grensemarkeringen for seksjon 2.

Partene er enige i fordelingen, og avtalen kan ikke slettes uten at partene er enige om det.

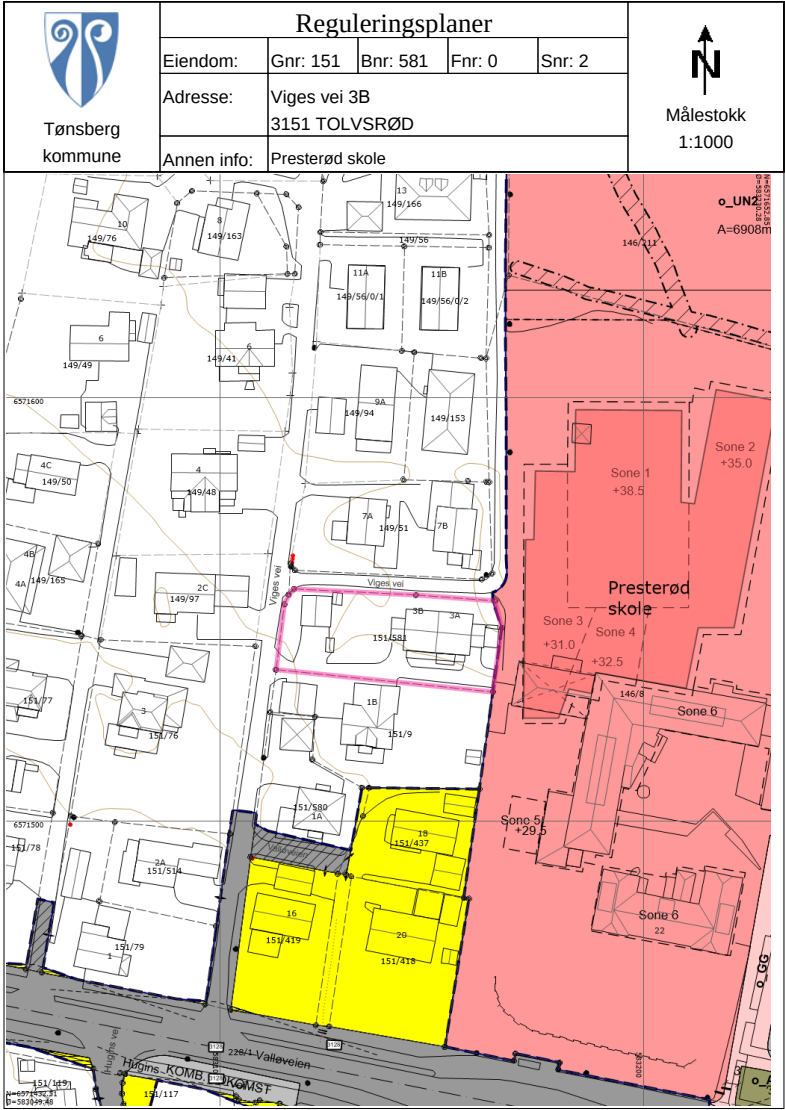
Tønsberg 23.2.2016

For seksjon 2:

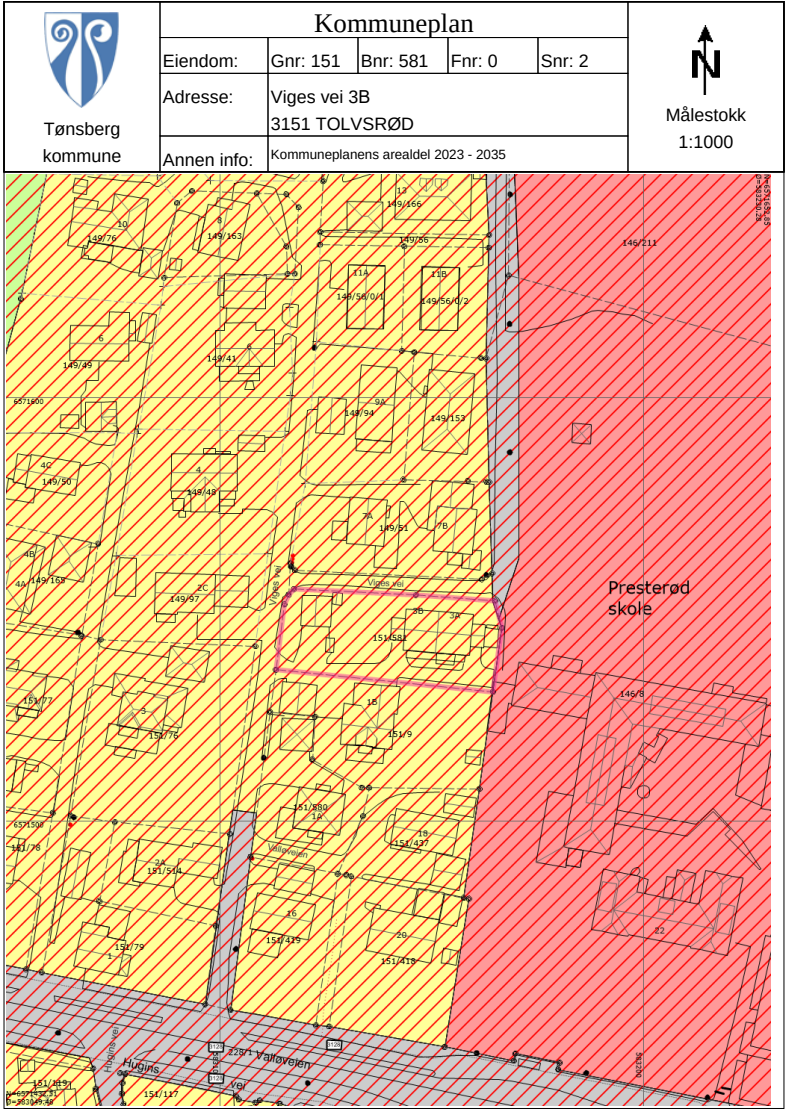
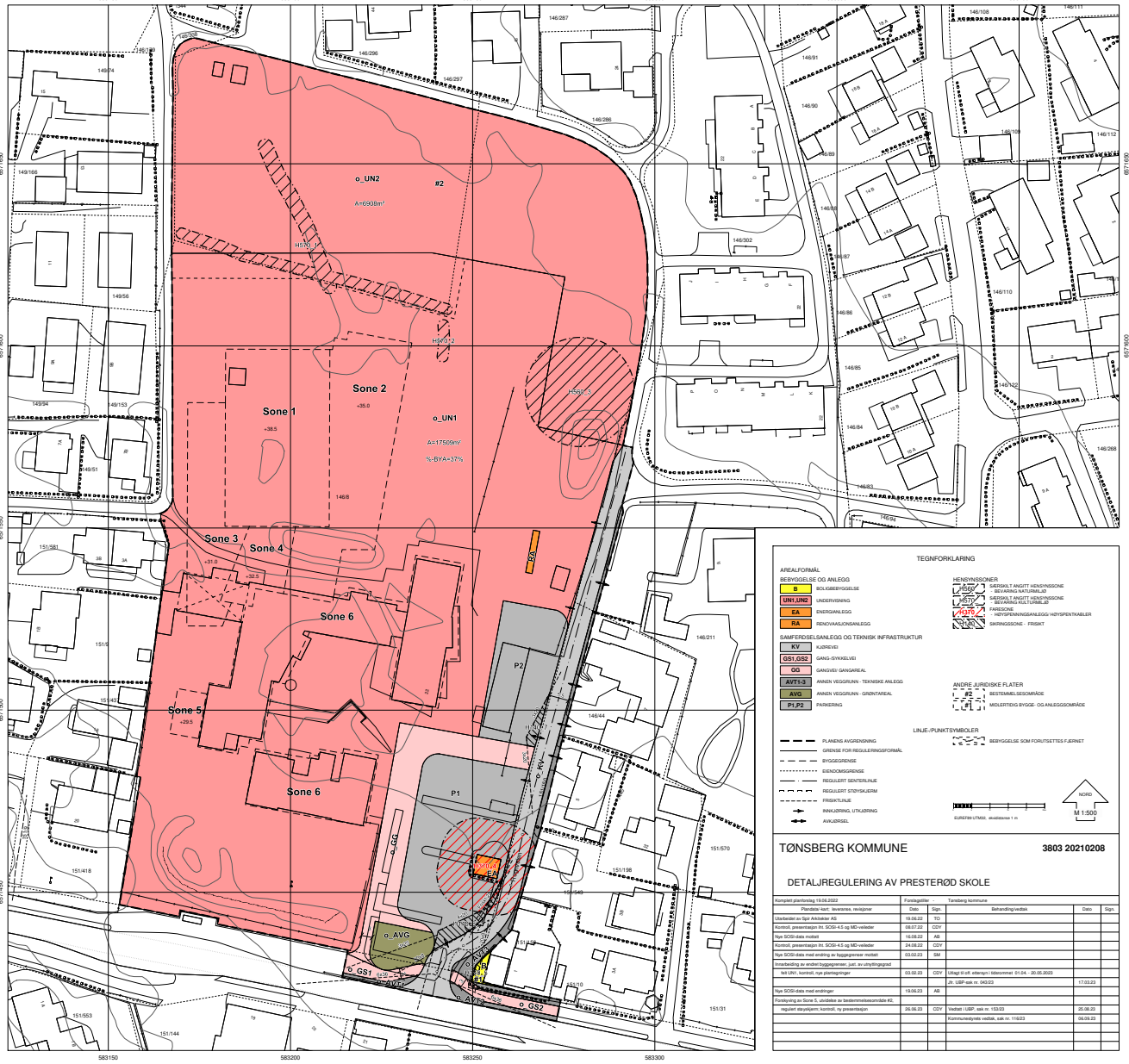
Trine Jordskar
Trine Jordskar

For seksjon 1:

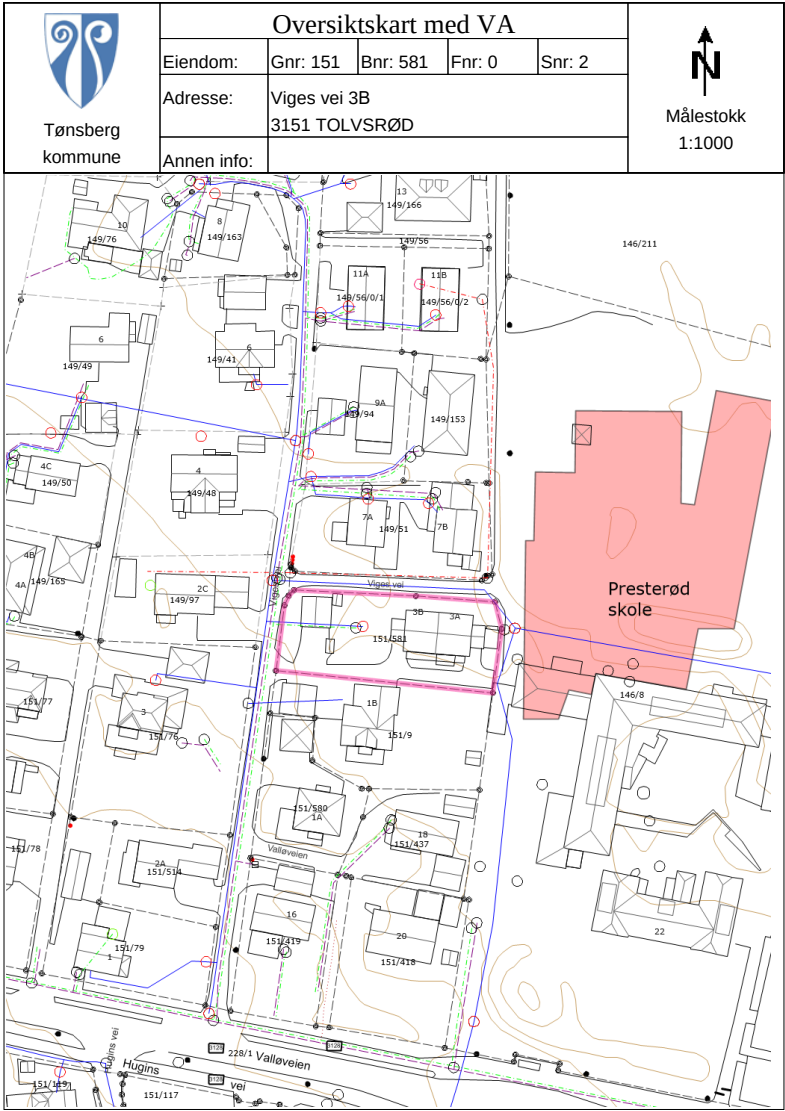
Laila Horrig Fritz Lorentzen
Laila Horrig *Fritz Lorentzen*



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboкс
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpAngittHensynGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpBestemmelseGrense	Stengning av avkjørsel	Avkjørsel
Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone	Boligområde	Offentlig trafikkområde
Gang-/sykkelveg	Felles avkjørsel	Bestemmelsesområde
Bevaring kulturmiljø	Undervisning	Gang- og sykkelveg
Gangveg, gangareal eller gågate	Annen veggrunn, grøntareal	Parkering
Høydekurve		



Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Bygg og anlegg	
	Skap	
	Byggningsavgrensning tiltak	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegbom	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn	
	Hovedveg - På bakken - Nåværende	
	Ras- og skredfare	
	Veg - Nåværende	
	Høydekurve	



Tegnforklaring		
Brannventil	Kran	Septiktank
Slamavskiller	Kum - annen eier	Sandfangskum
Sluk	Avløp felles	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	MatrikelnummermedSnr.	Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboкс
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Høydekurve		



Attestert kopi av dok.nr. 2008/676120/200
Attesterings tidspunkt 2026-05-15 12:18

Side 1 av 6

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611639

Begjæring¹⁾ om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirerendes navn
EDH Invest AS

Adresse
Grønyelien 10

Postnr.
3158

Poststed
Andebu

(Under-følgende opplysninger fyller ut)

Postnr.
Andebu

Doknr: 676120 Tinglyst: 21.08.2008

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommune: Tønsberg

151 581

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (119 siffer)²⁾ 884 887 002

Namn Edh Invest AS

Isdel antall³⁾ 4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S. nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teker) ⁵⁾	Til-vegg-areal ⁶⁾	S. nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teker) ⁵⁾	Til-vegg-areal ⁶⁾	S. nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teker) ⁵⁾	Til-vegg-areal ⁶⁾	S. nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teker) ⁵⁾	Til-vegg-areal ⁶⁾	S. nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teker) ⁵⁾	Til-vegg-areal ⁶⁾
1	B	50		13				25				37				49			
2	B	50		14				26				38				50			
				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				100				= nevner:				100							

4. Supplerende tekst⁷⁾

GBS1 Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Fellessarealer i henhold til situasjonskart datert 29.10.07.

5730304 På lager: Sem & Stensens Prokom AS, Oslo 9-2006



Attestert kopi av dok.nr. 2008/676120/200
Attesterings tidspunkt 2026-05-15 12:18

Side 2 av 6

5. Egenerklæring

Underleggende erklærer at:

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetilstand er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tilstøtelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilståelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller betyngningslovens behov

f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpetett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig

i) ☒ det er fastslått vedtekter (§ 28).

Underleggende er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjer og loft.

På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Santykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Andebu 12-08

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 43) Stein

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiesektoren reduseres) Ole

9. Kommunens tilføttelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Betaling er forestått

☐ Målebrevkart for tilleggddeler er utarbeidet og vedlagt ¹⁾

☒ Tilføttelsen er innatt nederst

☐ Tilføttelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tilføttelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
151	581		

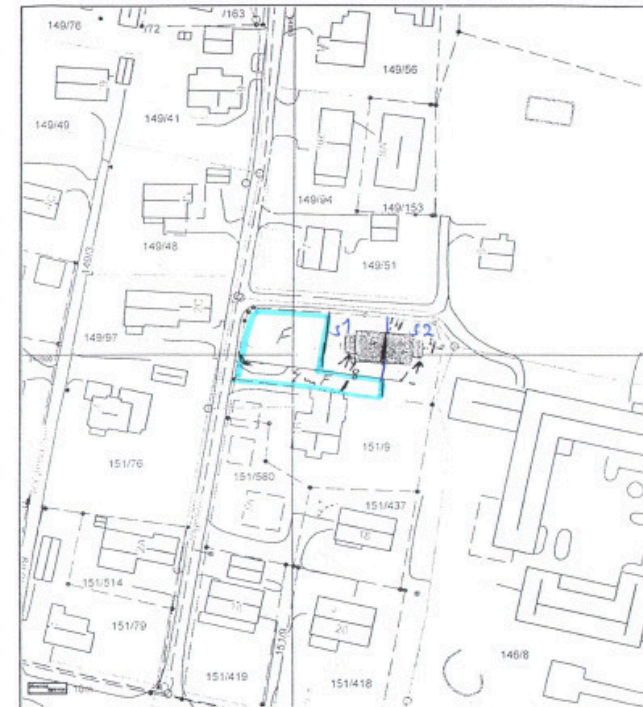
Dato: 07/08-08 Stempel og underskrift: [Signature]

- Noter:**
- 1) Kommunen skal give tilladelse til resekoneringsbesøgspæring og skal derefter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, sagsoplysning og påtæring sendes kommunen i de eksemplarer.
 - 2) Det er Erhverbsregisterets organisationsnummer som skal bruges.
 - 3) Fejlet for ideel andt udfyldes bare når det er fra et hjemmehjælpsvæ.
 - 4) B-bogssekop, N-næringssekop, SB-samlæsesnummer bolig, SN-samlæsesnummer natring.
 - 5) Ved opbejling skal det for hver sektion fastlæses en samlekæbe med hele tallet i teller og nævner.
 - 6) Set B dersons tillægsarealeret glæder bygning. G dersons tillægsarealeret glæder tårn, eventuelt BG hvis tillægsarealeret glæder både bygning og tårn.
 - 7) Det er bare rettsafstæfelse som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpantneret eller eierskopskoven § 25 første led kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantneret som kommer i tillæg, § 25 tredje led. Pantneret inntatt i opbejlingsbegjæringen og ikke hængende.
 - 8) Etter eierskopskoven § 25 skal styr i noen tilfeller samtykke til resekonerjng. I de tilfeller hvor sameiets samtykke er nødvendig, innstøt styr på at samtykke er innhentet, § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved måleavkavt med tinglysingsdepant.

[illegible][illegible]

Utskrift - Situasjonsskart

FORENKLET SITUASJONSKART




TORSBERG KOMMUNE
 Adresse: _____
 Dato: 29/10-2007
 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 151/581/0/0
 NGO III

Tegnforklaring:

--- Eiendomsgrense, anslått --- Eiendomsgrense, nøyaktig --- Vannledning --- Overvannsledning --- Avlop felles --- Spillvann	--- Mur --- Gjerde --- Hekk ☐ Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet ☐ Bygg fasadeiv - anslått beliggenhet ☐ Bygg fasadeiv - nøyaktig beliggenhet	Målestokk 1:1000 
---	--	--

Kontroller nyllestokk, rutenettstøt skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring 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 bygningsforsikring 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 bygningsforsikring. 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 bygningforsikring 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 legitimasjon 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28251013

Adresse: Viges vei 3 B, 3151 TOLVSRØD

Betegnelse: GNR 151, BNR 581, snr 2 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

ønsket overtagelse:

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 01.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

