

Øystein Møyilas vei 43B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Øystein Møylas vei 43B

Prisantydning	5 290 000
Omkostninger	153 240
Totalpris	5 443 240
Bruksareal	117,0 m²
BRA-I	95,0 m²
BRA-E	22,0 m²
TBA	69,0
Soverom	2
Eiendomstype	Vertikaldelt tomannsbolig
Tomteareal	849 m²
Byggeår	2024

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Øystein Møylas vei 43B

Velkommen til denne tilnærmet nye og lekre boligen innerst i Skjeggstadåsen!
Her bor du med umiddelbar tilgang til turstier i skogen, som er nærmeste nabo i syd og øst.

Boligen er oppført i 2024 og fremstår som ny. Her er det lagt vekt på gode materialvalg, gjennomført stil og praktiske løsninger kombinert med en fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld!

Kort fortalt:

- 2(3) soverom - mulighet for å etablere et tredje soverom
- 2 bad med dusj og wc
- Lekker og særdeles god standard
- Varmepumpe (både for varming og kjøling) samt peisovn
- 270 takhøyde (oppleves meget luftig)
- Store vinduer fra gulv til tak i stua
- Lekkert kjøkken fra "Drømmekjøkken" med bla. 70 cm kjøleskap (ekstra bredt) og 80 cm platetopp med nedfelt ventilator
- Utvendige screens på en del vinduer
- Stor, solrik terrassee mot vest
- Skogen skjermer hagen for vind, og skaper en lun og behagelig uteplass
- Usjenert og i enden av blindvei!
- Garasje med sportsbod

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



























Beliggenhet

Eiendommen er beliggende innerst i blindvei mot skogen i det nyere byggefeltet Skjeggstadåsen nær Revetal i Tønsberg kommune.

I nærområdet finnes mange flotte og grønne lunger, akebakke og skiløyper. Ellers kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, golfbane samt tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.

I Revetal sentrum er flere sentrumsfunksjoner som blant annet dagligvareforretning, bank, post, vinmonopol, spisesteder, klesforretninger, populær sportsbutikk, jernvarehandel, gode bussforbindelse til Tønsberg samt for Timeekspresen til Oslo.

Bussforbindelse på Bispeveien til og fra Tønsberg. Kort kjøreavstand til Sandefjord Lufthavn Torp og enkelt adkomst til E18 og øvrige Vestfoldbyer.

Et svært hyggelig og barnevennlig boligstrøk.

Velkommen til visning!

Øystein Møylas vei 43B

Nabolaget Revetal - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Skjeggestad Linje 120, 121	9 min ⚡ 0.7 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	18 min ⚡ 14.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡
✈ Oslo Gardermoen	1 t 44 min ⚡

Skoler

Røråstoppen skole (1-7 kl.) 210 elever, 14 klasser	9 min ⚡ 5.2 km
Ramnes skole (1-7 kl.) 204 elever, 13 klasser	10 min ⚡ 6.6 km
Kirkevoll skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	14 min ⚡ 10.3 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 369 elever, 30 klasser	8 min ⚡ 4.5 km
Re videregående skole 600 elever	10 min ⚡ 6.1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	18 min ⚡

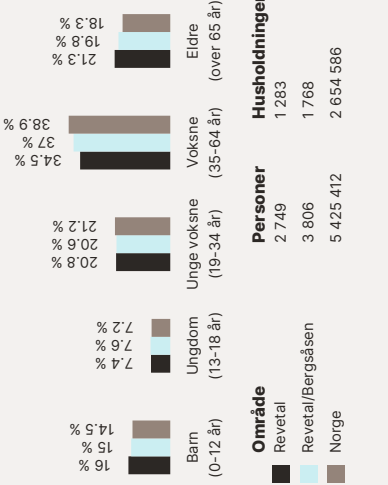
«Stille og fredelig, hyggelige mennesker, fine turområder»
Sitat fra en lokalkjent



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 2025

- 🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100
- 🎓 Kvalitet på skolene
Bra 74/100
- 🏡 Nabolskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skjeggestadåsen barnehage (1-5 år)	15 min ⚡ 1.3 km
Linnestad barnehage (1-5 år)	6 min ⚡ 3.8 km
Brår barnehage (1-5 år)	7 min ⚡ 4.4 km

Dagligvare

Meny Revetal PostNord	6 min ⚡ 4.1 km
Rema 1000 Revetal PostNord	6 min ⚡ 4.1 km

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚶 Gående

🅇 Gateparkering
Lett 94/100

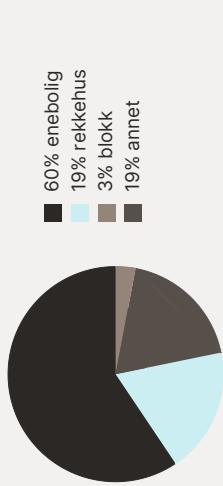
🏃 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

🔔 Støynivået
Lite støynivå 92/100

Sport

⚽ Linnestad Nærmiljøanlegg Ballø... Ballspill	6 min ⚡ 3.7 km
⚽ Revetal ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min ⚡ 4.5 km
🏊 Revetal Treningssenter	7 min ⚡
🏊 Sporty24 Sem	14 min ⚡

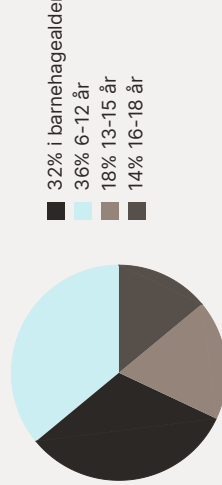
Boligmasse



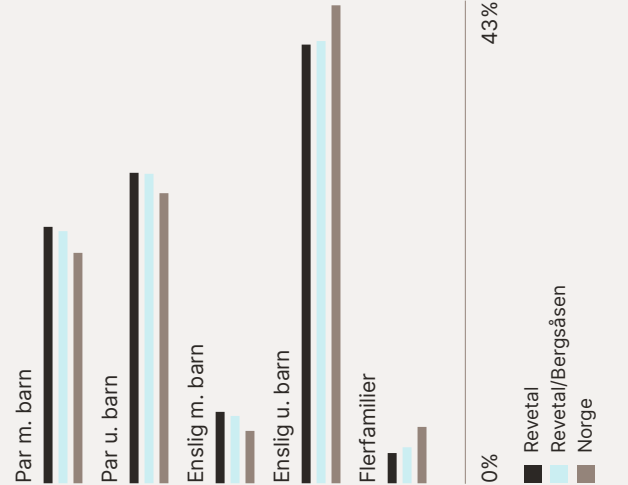
Varer/Tjenester

🛒 Re Torvet	6 min ⚡
🏪 Boots apotek Revetal	6 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

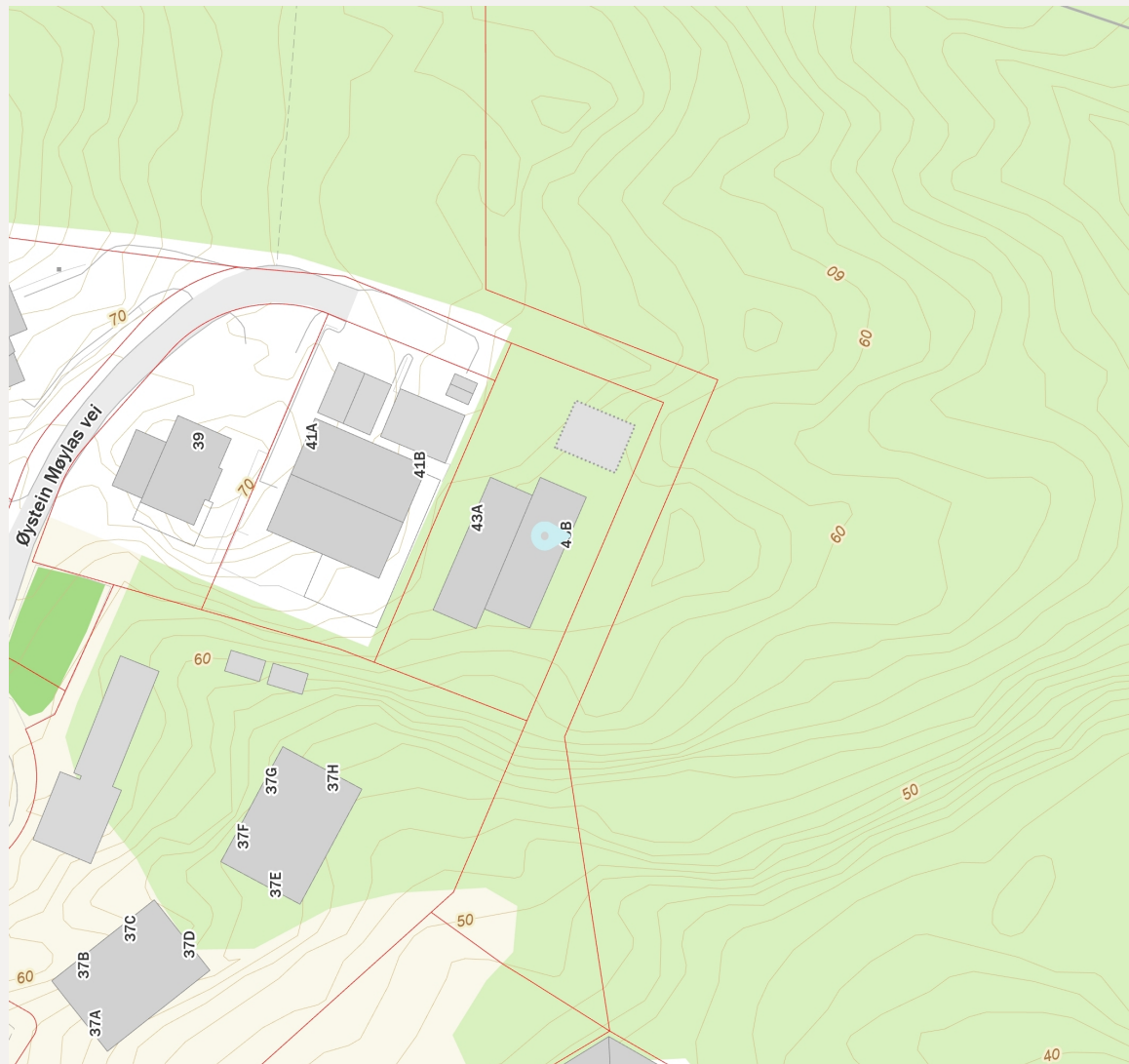


Sivilstand

Gift	33%	Norge
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 2025



Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nablaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025







Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig inneholder:
1. etasje: Entré med skyvedørsgarderobe, 2stk bad m/ dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt wc, praktisk innredet vaskerom, stor åpen stue- kjøkkenløsning, 2 soverom. Klargjort/mulighet for et tredje soverom (enkle grep).

Felles vertikaldelt garasje i sameiet med en medfølgende biloppstillingsplass. I tillegg er det biloppstillingsplass til hver seksjon i felles gårdsplass. 1 bod.

BRA 117,0 m²

BRA-I 95,0 m²

BRA-E 22,0 m²

TBA 69,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 117,0 m²

- BRA-i: 95,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²
- TBA (terrasse-/balkongareal): 69,0 m².
- Oppgitt arealer er totale arealer.

Halvpарт av vertikalдelt tomannsbolig

1. etasje:

BRA: 95 m².

BRA-i: 95 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, bad/wc, bad, vaskerom/teknisk, stue/kjøkken og 2 soverom.

TBA: 69 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Garasje vertikalдelt

1. etasje:

BRA: 22 m².

BRA-e: 22 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje og bod.

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

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet.

Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Anders Auen avholdt 15.12.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Det er en felles vertikalдelt garasje i sameiet med 1 plass hver i garasjen. I tillegg er det biloppstillingsplass til hver seksjon i felles gårdsplass. 1 sportsbod i enden av garasjen.

Byggemåte

Vertikalt delt tomannsbolig oppført i 2024. Alle utvendige bygningsdeler, innvendige overflater, innredninger og teknisk utstyr er fra byggeperioden foruten at noen overflater er overmalt. Boligen fremstår i normal forventet stand foruten et par bemerkninger på bad og vaskerom. Vertikalt delt garasje med bod. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for

øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i tilstandsrapporten.

Utvendig

Tak tekket med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Beisa vindskier og israfter med beslag. Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalset liggende panel, type "Nord" fra Bergene Holm. Denne er opplyst fra leverandør å være vedlikeholdsvennlig. Bygget har lukket sperrekonstruksjon. Vinduer av treverk med 3 lags glass. Utv. aluminiumsbeslått. Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Terrassedør med 3 lags glass. Utv. aluminiumsbeslått. Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Rekkverk og levegg av beisa treverk samt glass og stål. Det er også montert glassrekkverk på terrassen.

Innvendig

På gulver er det lagt herdet tregulv og fliser. Vegger og himlinger med malte plater. Gulver mot grunn av betong. Målinger av planavvik foretatt i stue/kjøkken og soverom mot vest. Isolert stålpipeline. Peisovn med rentbrennende kammer. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Praktisk skyvedørsgarderobe på hovedsoverom og entré.

Våtrom

Vaskerom/teknisk: Vaskerom: Flislagte gulver av betong med varmekabler. Det er valgt gode materialer gjennomgående i alle våtrom, med påkostede løsninger og innredninger. 60×60 flis samt skyvedørsløsninger. Sluk av plast. Vegger og himling med malte plater. Det er benyttet smøremembran på gulv. På malte overflater i våt sone er det benyttet våtromssystem. Rommet inneholder innredning med kum av kompositt, opplegg

for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg. Rommet er terskel fritt til badet.

Bad/wc: Flislagte gulver av betong med varmekabler. Det er valgt gode materialer gjennomgående i alle våtrom, med påkostede løsninger og innredninger. 60×60 flis samt skyvedørsløsninger. Sluk av plast. Flislagte vegger i dusjsone og malte plater på øvrige vegger. Malte plater i himlingen. Det er benyttet smøremembran på gulv og bak fliser. På malte overflater i våt sone er det benyttet komplett våtromssystem. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusj med vegger.

Bad: Flislagte gulver av betong med varmekabler. Det er valgt gode materialer gjennomgående i alle våtrom, med påkostede løsninger og innredninger. 60×60 flis samt skyvedørsløsninger. Sluk av plast. Flislagte vegger i dusjsone og malte plater på øvrige vegger. Malte plater i himlingen. Det er benyttet smøremembran på gulv og bak fliser. På malte overflater i våt sone er det benyttet komplett våtromssystem.

Kjøkken
Innredning fra Drømmekjøkkenet AS med malte fronter. 80cm stekeplate fra Bora med integrert ventilator. Integrerte hvitevarer fra AEG, stekeovn med pyrolyse, oppvaskmaskin og ekstra stort kjøl/fryseskap (70cm). Planlimt vask og steketopp gjør at det er lett å holde rent og vaske over benkeplater.

Tekniske installasjoner
Rør i rør system. Fordelingskap og skap for stoppekran plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert varmepumpe. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca.

200 l. Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 14 fordelingskurser. Stue, bad og vaskerom er belyst med LED downlights.

Tomteforhold
Det er byggegrunn av løsmasser. Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus. Nedløp i rør. Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Flatt og skrånet terreng.

Garasje vertikaldelt
Byggeår 2024. Biloppstilling og lagring.

Vi gjør oppmerksom på at det er ingen bygningskonstruksjoner aom har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Foreligger kun snitt tegning av bygget.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 3 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling. Vurdering av avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak • Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Ingen skader ble registrert ved befaringen.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom/teknisk > Overflater gulv. Vurdering av avvik: • Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk. Det er kullfilter.

Vi gjør oppmerksom på at ingen bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

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

- Lite svimerke i gulv ved peis.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Anders Auen datert 31.12.2025 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet 849,20 kvm.

Tomten er fellesareal i henhold til tinglyst seksjonering.

Pent opparbeidet uteområde med gruset, felles innkjøring og gode parkeringsmuligheter for begge enheter. Hagedel med gressplen (tilnærmet flatt) mot skogen i syd. Meget skjermet og usjenert beliggende, hvor skogen naturlig luner tomten for vind. Flott terrasse med dels glassrekkverk og rekkverk i tre.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg vertikaldelt tomannsbolig og carport datert 19.12.2024.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

- Opparbeidelse av lekeplass.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

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 luft/luft varmepumpe og peisovn i stua, samt varmekabler i entré/gang, begge bad og vaskerommet.

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Energikarakter: B - Oransje

Energiforbruk foregående år var ca. 13 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper 01.01.2027. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen registrert avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn 14.01.2025:

- Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås
- Brannvesenet har registrert tilfredstillende tilbakemelding på tilsynsrapport etter mottatt fremdriftsplan om at det blir montert sklisikring for stige i Øystein Møylas vei 43A og B den 20.03.2025.

Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen at de fikk melding om at det var montert ildsted i Øystein Møylas vei 43B den 09.12.2024, så skorstein er ikke feid enda.

Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Be om kopi av feie og tilsynsopplysninger, rapport etter tilsyn med fyringsanlegget, tilbakemelding til brannvesenet samt brannvesenets registrering av tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport ved henvendelse til meglers kontor.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 290 000,-

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

132 250,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 443 240,- 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.

Felleskostnader
Pt. er det ingen felleskostnader i sameiet.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 14 140,- for 2025.
Dekker vann, avløp og renovasjon.
I tillegg betales det kr. 20,13 pr. m³ vann og kr. 30,62 pr. m³ avløp. Grunnlag forbruk for denne seksjonen er oppgitt til 138 m³. De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk og betales kvartalsvis.
Man må kunne forvente feiegebyr for ildsted.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

- Løpende kostnader**
Spesifikasjon over løpende kostnader:
- I dag er TV/internettilknytning ved Telenor, men selger har sagt opp fra januar. Beløp pr. mnd. vil variere etter eget ønske av leverandør, abonnementvalg, kanalvalg etc.
 - Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring av egen seksjon og egen halvpart av dobbel garasje kommer i tillegg.
 - Man må kunne forvente pliktig medlemskap i velforeningen, og medlemskap utgjør kr. 500,- pr. år. Det oppfordres til å stille på dugnader.
 - Man må kunne forvente kostnad tilknyttet brøyting/vedlikehold for adkomst via privat vei fra offentlig vei.
 - For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 008 797,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 035 186,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.
Oppgitt formuesverdi er beregnet via nettsider hos Skatteetaten.

Sameiet
Boligen er del av eiersekssjonssameie bestående av 2 seksjoner.
Dette er ett lite og uformelt sameie uten etablert styre, regnskap/forretningsførsel, vedtekter eller husordensregler.
Plenklipping ordnes selv.
Det er et felles ansvar å sørge for snømåking i sameiet
gjeldende felles innkjørsel, og utføres av begge seksjonseierne etter behov.

Pt. er det ingen felleskostnader i sameiet.
Utgifter/kostnader til fellesareal, anlegg, installasjoner, vedlikehold, reparasjoner mv. fordeles normalt etter sameiebrøken.
Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.
Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.
Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av evnt. fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse med plannavn "Skjeggestadåsen B11 og B12" (vedtatt 11.02.2014, planID 20120017).
Relaterte planer som kan berøre eiendommen er "Skjeggestadåsen felt B13" (vedtatt 13.06.2017, planID 20110011), "Søndre del av felt B11" (vedtatt 11.12.2018, planID 20150028), og "Skjeggestadåsen" (vedtatt 22.06.2010, planID R10/0014).
I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende.
Skjeggestadåsen er et område under stadig utvikling, og man må kunne forvente fremtidig utbygging.
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler eller Tønsberg kommune.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.
Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke:

https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat vei. Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Sameiet er ansvarlig for felles ledningsnett.

Det er lagt vannledning over tomten på diagonalt fra innkjøringen og frem til boligen i Øystein Møylas vei 43A. Spillvannsledning er lagt over tomten på diagonalt fra Øystein Møylas vei 43B og til hjørnet av tomten mot sørvest. Det er en brannventil/kran i innkjøringen. Se forøvrig vedlagte oversiktskart med VA som er vedlagt i salgsoppgaven.

- Rettigheter og heftelser**
Det er registrert følgende servitutt/heftelse som følger eiendommen:
- Seksjonering, tinglyst 12.12.2024, dagboknr. 2362629, gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 2, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 1/2. Servitutten 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.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrerte hvitevarer på kjøkken.

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

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

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger

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

Boligselgerforsikring
Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle

rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om

eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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 Lars Magnus Lie.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Øystein Møyilas vei 43B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 525, bnr. 21, snr. 2 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/2.

Vårt oppdragsnummer er 28251031.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger: Om meglers vederlag er det avtalt 0,95% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 43 750,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 7 950,- 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 Lars Ole Wittingsrud
+47 94 81 40 53 / low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

14.01.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Oystein Møyas vei 43B, 3174 REVETAL

04 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Oystein Møyas vei 43B

Oystein Møyas vei 43B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

jauuar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Fra 01.01.2025

Til dags dato

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Lie, Lars Magnus

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 gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

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

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

I din leilighet, 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 leiligheten 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

Side 2

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ 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

Side 3

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller 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

Skriv opplysningene her:

Lite svimerke i gulv ved peis

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

52

53

Egenerklæringsskjema

Name Date
Lie, Lars Magnus 2025-12-04

Identification
bankID Lie, Lars Magnus

Egenerklæringsskjema

Signed by:
Lie, Lars Magnus 04/12-2025 20:31:50 BANKID

Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Øystein Møylas vei 43 B, 3174 REVETAL

TØNSBERG kommune

gnr. 525, bnr. 21, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 12451-2090

Referansenummer: BG1464

Autorisert foretak: Auen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen

Vår ref: Anders Auen



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

Norsk takst

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

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

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

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

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014. Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof. Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark. Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseieendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.

Rapportansvarlig

Anders Auen

Uavhenglig Takstingeniør
anders@auentakst.no
975 26 915

Oppdragsnr.: 12451-2090

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 2 av 20

55

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 fuktsk.

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre • utvendige trapper • støttewurer • 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 hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 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 eksemplarfermstilling 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 Verdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 12451-2090

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 3 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

T

Tiltak under kr 20 000

20

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

100

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

200

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

500

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikalt delt tomannsbolig oppført i 2024. Alle utvendige bygningsdeler, innvendige overflater, innredninger og teknisk utstyr er fra byggeperioden foruten at noen overflater er overmalt. Boligen fremstår i normal forventet stand foruten et par bemerkninger på bad og vaskerom. Vertikalt delt garasje med bod. Denne er ikke teknisk vurdert. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

Tak teknet med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Beisa vindskier og israfter med beslag. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål. Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalset liggende panel. Bygget har lukket sperrekonstruksjon. Vinduer av treverk med 3 lags glass. Utv. aluminiumsbeslutt. Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Terrassedør med 3 lags glass. Utv. aluminiumsbeslutt. Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Rekkverk og leveg av beisa treverk samt glass og stål.

INNVEDIG

På gulver er det lagt herdet tregulv og fliser. Vegger og himlinger med malte plater. Enkelte overflater nylig overmalt. Gulver mot grunn av betong. Målinger av planavvik foretatt i stue/kjøkken og soverom mot vest. Målt opp til 5 mm avvik i begge. Da det er utstedt ferdigattest forutsettes det at det er lagt radonsperre. Isoliert stålpipe. Peisovn med rentbrennende kammer. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Vaskerom/teknisk Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Vegger og himling med malte plater. Det er benyttet smøremembran på gulv. På malte overflater i våt sone er det benyttet komplett våtromssystem ifølge eier. Eier opplyser også at det er fuget bak ramme til fordelingskamp til rør i rør system. Rommet inneholder innredning med kum av kompositt, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg. Rommet er terskel fritt til badet. Sluk i vaskerom ligger 8 mm under topp membran ved skyvedør. Lekkasjevann fra vaskerommet har også tilgang til sluk i badet. Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk umulig mot våte soner

Oppdragsnr.: 12451-2090

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 5 av 20

Beskrivelse av eiendommen

målinger i våte soner. Det bemerkes at denne type målinger er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Risikoen er at fukt i konstruksjonen kan oppstå uten at dette blir avslørt. Dette kan igjen føre til skader på konstruksjoner, sopp etc. På befaringen er det ikke observert noen form for visuelle avvik.

KJØKKEN

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykklaminert overflate. Kum av kompositt e.l. Integreerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøp/fryseskap. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet. Det er kjøkkenventilator integrert i koketopp. Denne er med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system. Fordelingskap og skap for stoppekran plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert varmpumpe. Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 200 l. Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 14 fordelingskurser. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus. Nedløp i rør. Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong. Flatt og skrånet terreng.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligen samsvarer med plan og fasadetegninger.

Garasje vertikalt delt

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Garasje samsvarer med plan og fasadetegninger.

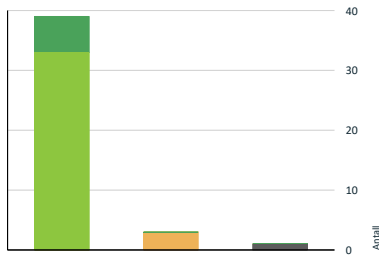
Oppdragsnr.: 12451-2090

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 6 av 20

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

Oppdragsnr.: 12451-2090 Befaringsdato: 15.12.2025 Side: 7 av 20

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2024

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tettet med dobbeltkrummet betongstein. Forenklet undertak. Beisa vindskier og israfter med beslag. 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

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Vegger av bindingsverk kledd med dobbeltfalsert liggende panel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bygget har lukket sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Foreligger kun snitt tegning av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør om mulig innhentes detaljert dokumentasjon på hvordan takkonstruksjonen er bygget opp. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for kontroll er at det kan foreligge skjulte feil eller mangler i konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

Vinduer

Vinduer av treverk med 3 lags glass. Utv. aluminiumsbeslutt.

Dører

Isolert inngangsdør med malte finerte overflater. Terrassedør med 3 lags glass. Utv. aluminiumsbeslutt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført på støpte fundamenter. Impregnerte bjelker og gulvbord. Rekkverk og levegg av beisa treverk samt glass og stål.

INNSENDIG

Overflater

På gulver er det lagt herdet tregulv og fliser. Vegger og himlinger med malte plater. Enkelte overflater nylig overmalt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulver mot grunn av betong. Målinger av planavvik foretatt i stue/kjøkken og soverom mot vest. Målt opp til 5 mm avvik i begge.

Radon

Da det er utstedt ferdigattest forutsettes det at det er lagt radonsperre.

Pipe og ildsted

Isolert stålpipe. Peisovn med rentbrennende kammer.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger i dusjone og malte plater på øvrige vegger. Malte plater i himlingen. Det er benyttet smøremembran på gulv og bak fliser. På malte overflater i våt sone er det benyttet komplett våtromssystem ifølge eier. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusj med vegger. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.



1.ETASJE > BAD

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Flislagte vegger i dusjone og malte plater på øvrige vegger. Malte plater i himlingen. Det er benyttet smøremembran på gulv og bak fliser. På malte overflater i våt sone er det benyttet komplett våtromssystem ifølge eier. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt wc og dusj med vegger. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg.



1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen skader ble registrert ved befaringen. For å lukke avviket bør det utføres overflatebehandling av dør og foringer med fuktbestandige produkter beregnet for våtsoner. Det bør også iverksettes tiltak for å hindre fukttransport bak flislagte overflater og ut i åpning for dør. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene

Oppdragsnr.: 12451-2090 Befaringsdato: 15.12.2025 Side: 9 av 20

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt



1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > BAD

Ventilasjon

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk umulig mot våte soner på vegg. I tillegg er det lagt vekt på at boligen er kun et år og at deler av membran på vegg er synlig. Det er da benyttet fuktindikator på erfaringsmessige utsatte områder. Det er ikke avdekket unormale forhold/verdier. Målinger er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på vegg i tørr sone som sammenligner målinger i våte soner. Det bemerkes at denne type målinger er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt. Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Risikoen er at fukt i konstruksjonen kan oppstå uten at dette blir avslørt. Dette kan igjen føre til skader på konstruksjoner, sopp etc. På befaringen er det ikke observert noen form for visuelle avvik.



1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Generell

Flislagte gulver av betong med varmekabler. Sluk av plast. Vegger og himling med malte plater. Det er benyttet smøremembran på gulv. På malte overflater i våt sone er det benyttet komplett våtromssystem ifølge eier. Eier opplyser også at det er fuget bak ramme til fordelingskamp til rør i rør system. Rommet inneholder innredning med kum av kompositt, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventil koblet til ventilasjonsanlegg. Rommet er terskel fritt til badet. Sluk i vaskerom ligger 8 mm under topp membran ved skyvedør. Lekkasjevann fra vaskerommet har også tilgang til sluk i badet



1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 12451-2090 Befaringsdato: 15.12.2025 Side: 10 av 20

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TO 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må høyden på membranen ved dør økes slik at differansen mellom topp sluk og membran er minimum 25 mm. Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Dette kan igjen føre til fuktskader

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt



1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TO 1 Ventilasjon

1.ETASJE > VASKEROM/TEKNISK

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk umulig mot våte soner på vegg. I tillegg er det lagt vekt på at boligen er kun et år og at membran på vegg er synlig. Det er da benyttet fuktindikator på erfaringsmessige utsatte områder.

Det er ikke avdekket unormale forhold/verdier. Målinger er foretatt ut fra et referansepunkt høyt på veggen i tørr sone som sammenligner målinger i våte soner. Det bemerkes at denne type målinger er usikre da instrumentet kan påvirkes av andre ting en fuktighet. Det er kun en indikasjon ut fra et referansepunkt.

Det er da knyttet noe usikkerhet rundt dette. Risikoen er at fukt i konstruksjonen kan oppstå uten at dette blir avslørt. Dette kan igjen føre til skader på konstruksjoner, sopp etc. På befaringen er det ikke observert noen form for visuelle avvik.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Innredning med folierte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykklaminert overflate. Kum av kompositt e.l.. Integrerte hvitevarer som komfyrtopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Hvitevarer er ikke vurdert eller testet

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i koketopp. Denne er med kulfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kulfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forstret avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelingskap og skap for stoppekran plassert i vaskerom.



TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

TO 1 Varmesentral

Det er montert varmepumpe.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 200 l.

TO 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg med hovedsakelig skjult ledningsnett. Sikringskap med automatsikringer. 40 amp hovedsikring og 14 fordelingskurser

- 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.
2024
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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?
Nei
- Har det vært brann, brannbiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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, almenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.

TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Naturlig drenering i løsmasser av stein og grus. Nedløp i rør.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på isolerte ringmurselementer armert og fylt med betong.

TO 0 Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Garasje vertikalt delt



Anvendelse

Biloppstilling og lagring.

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

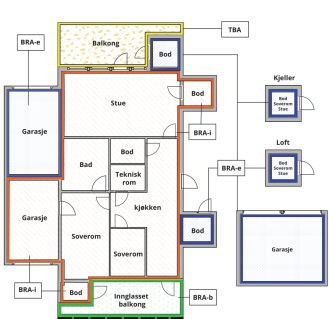
Hva er måleverdig areal?

Areal 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) Arealen innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong m.v. (BRA-b) Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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 byggningskonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	95			95	69
SUM	95				69
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad/wc, bad, vaskerom/teknisk, stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen samsvarer med plan og fasadetegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte vegger nylig overmalt.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje vertikalt delt

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje samsvarer med plan og fasadetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	95	0
Garasje vertikalt delt	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Anders Auen	Takstingeniør
	Lars Magnus Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	525	21		2	849 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Øystein Møyilas vei 43 B							
Hjemmelshaver							
Lie Lars Magnus							
Kommentar							
Ideell andel av felles tomt.							

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert område med ca 3,5 km til Revetal hvor det er skole, butikker og de fleste andre servicefunksjoner.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Gruset felles gårdsplass. Opparbeidet plen.

Tinglyste/andre forhold

Felles vertikalt delt garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

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, TGO:**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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 TGU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TGO og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det forventes 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 utsiden fra loftet og utvendig fra stige/balkeni.vå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting 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)

AREÅLBEREGNING 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 innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 rent 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 eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi 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 - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/651464>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidsid, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon

Tønsberg kommune
Byggesak



Vårdal Arkitekter AS
Korniveien 1
3157 BARKÅKER

Saksbehandler: Kathinka Marie Urke

JpID: 24/159611
Vedtaksdato 19.12.2024
Saksnummer 1791/24

Vårdal Arkitekter AS, Korniveien 1, 3157 BARKÅKER
K Lie Blikk & Ventilasjon AS, Ramnesveien 359, 3171 SEM

Gårdsnr. 525
Bruksnr. 21
Festnrs. 1 og 2
Seksjonsnr. 1 og 2

Bygningsnummer: 301377197 – Øystein Møyilas vei 43 A - Seksjon 1
301377201 – Øystein Møyilas vei 43 B - Seksjon 2

Bruksenhet: H0101
H0101

Tiltakets formål: Vertikaldelt tomannsbolig, carport

Tiltakets art: Nybygg

Arkivsaksnummer: 24/4549

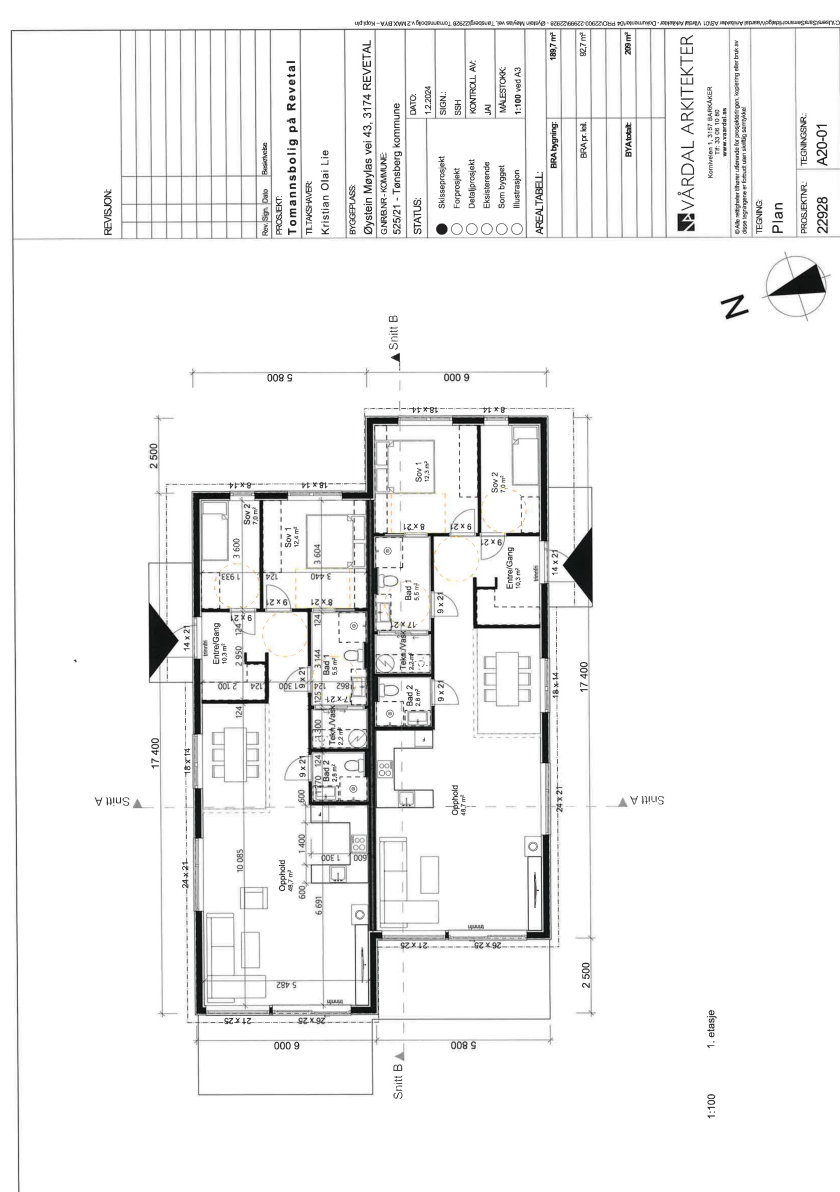
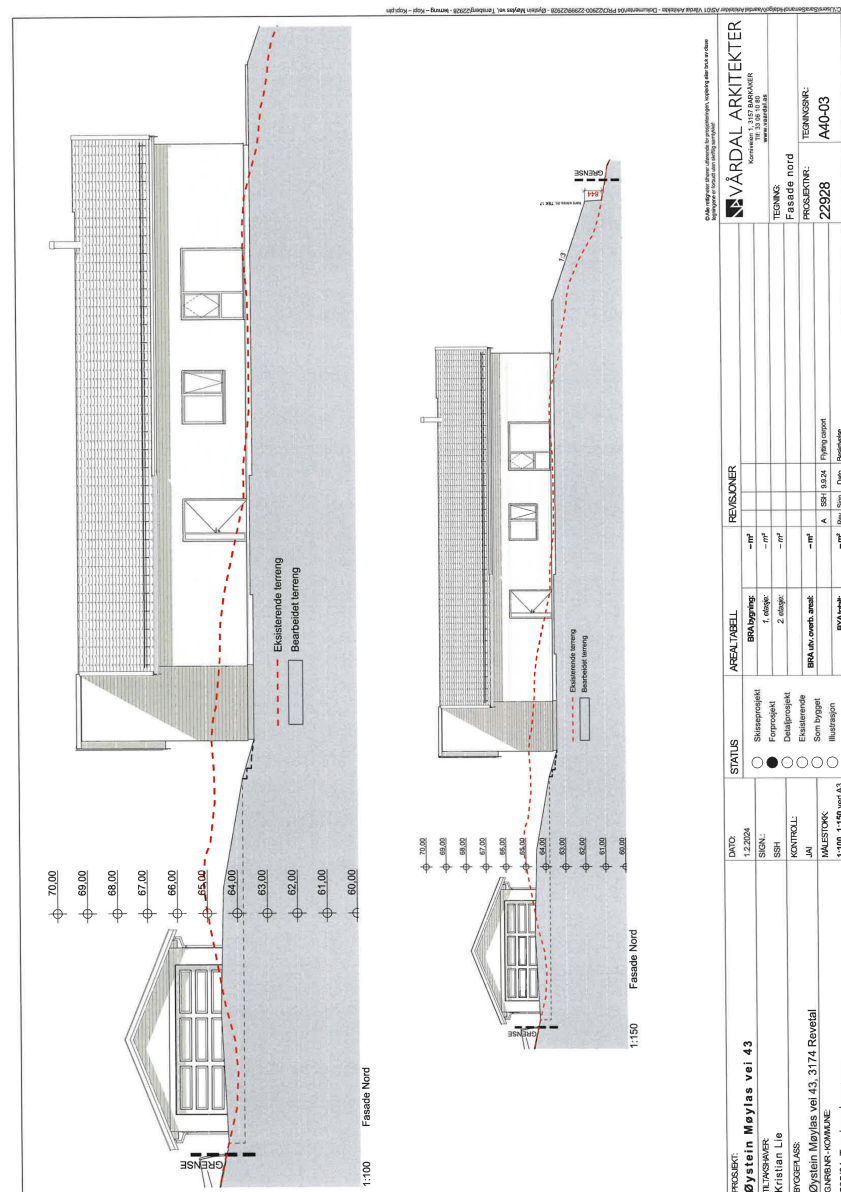
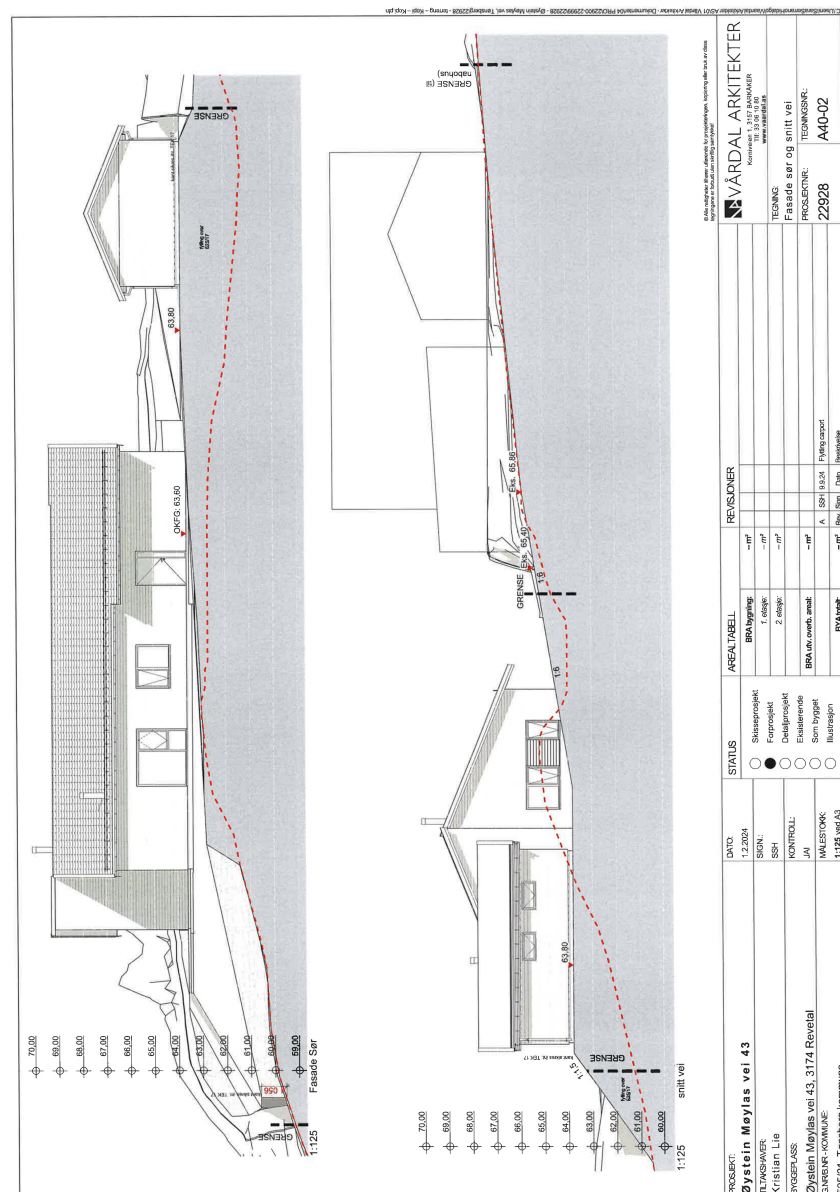
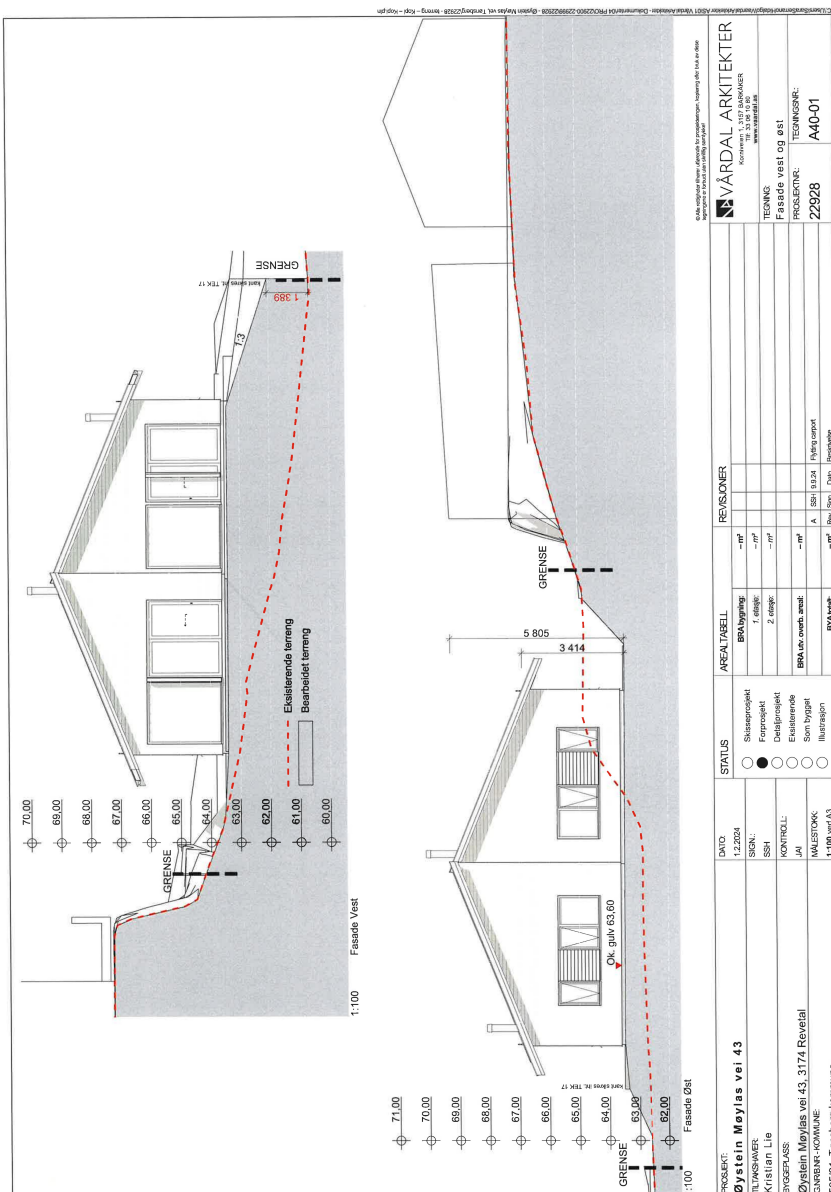
Vedtaksnummer: DPB 550/24
DPB 1381/24
DPB 1791/24

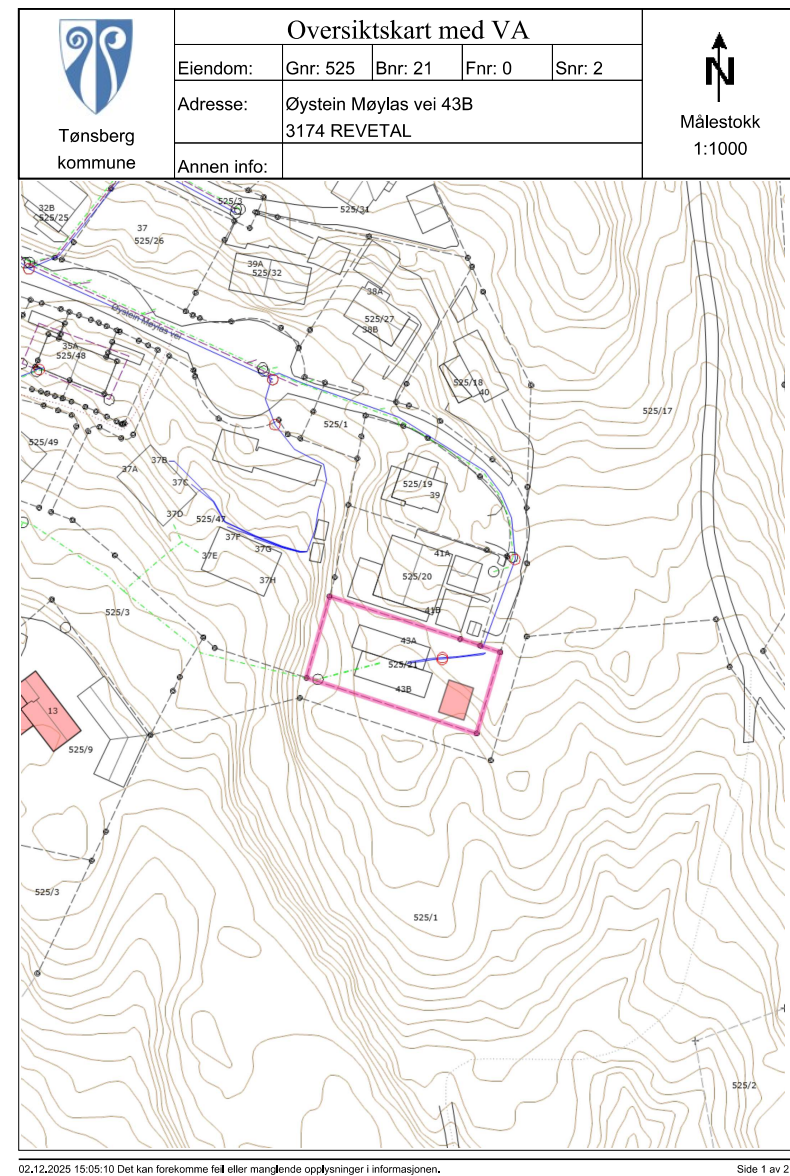
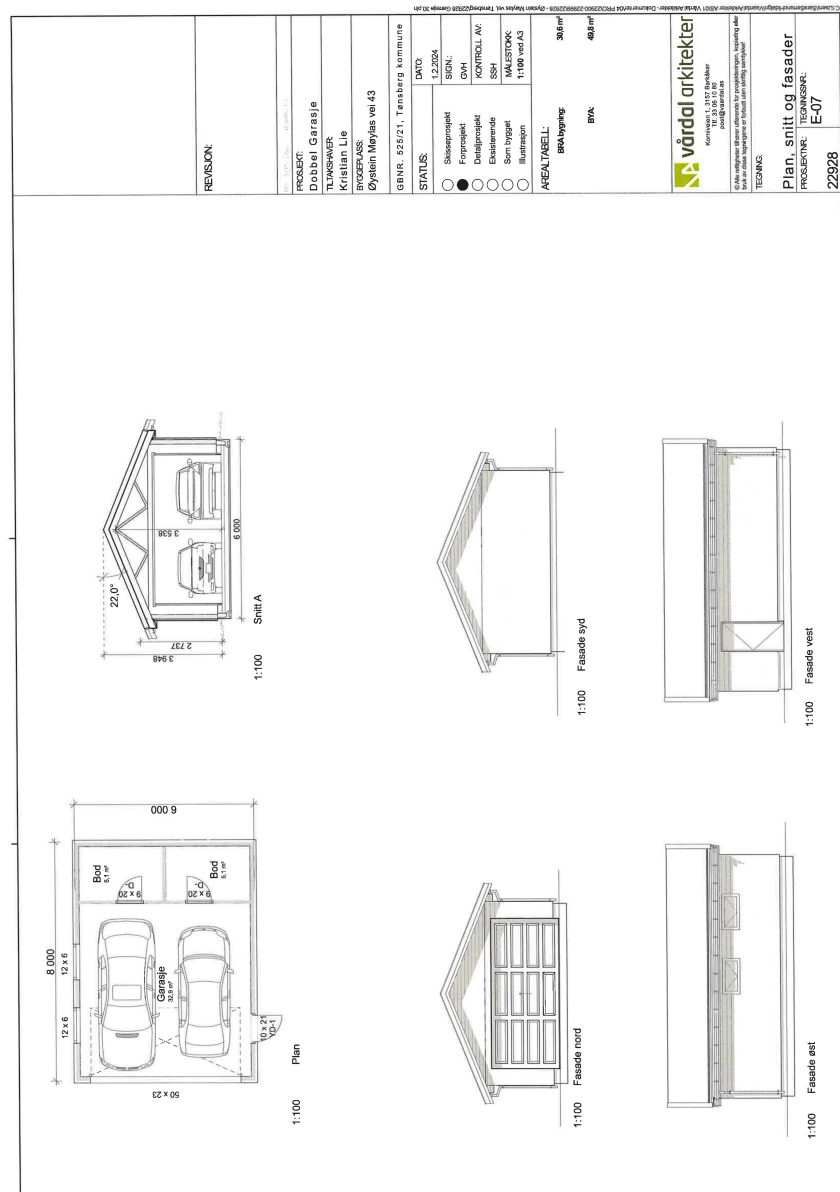
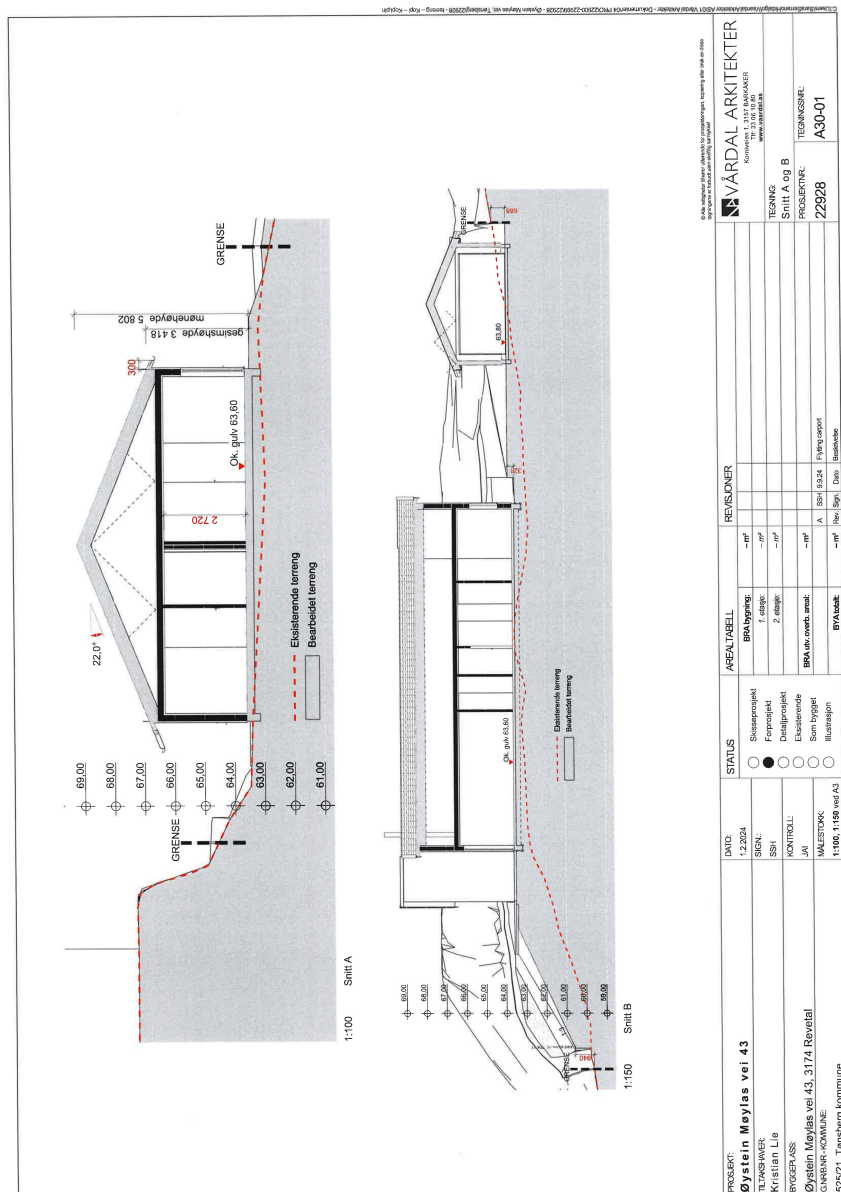
MED HEIEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

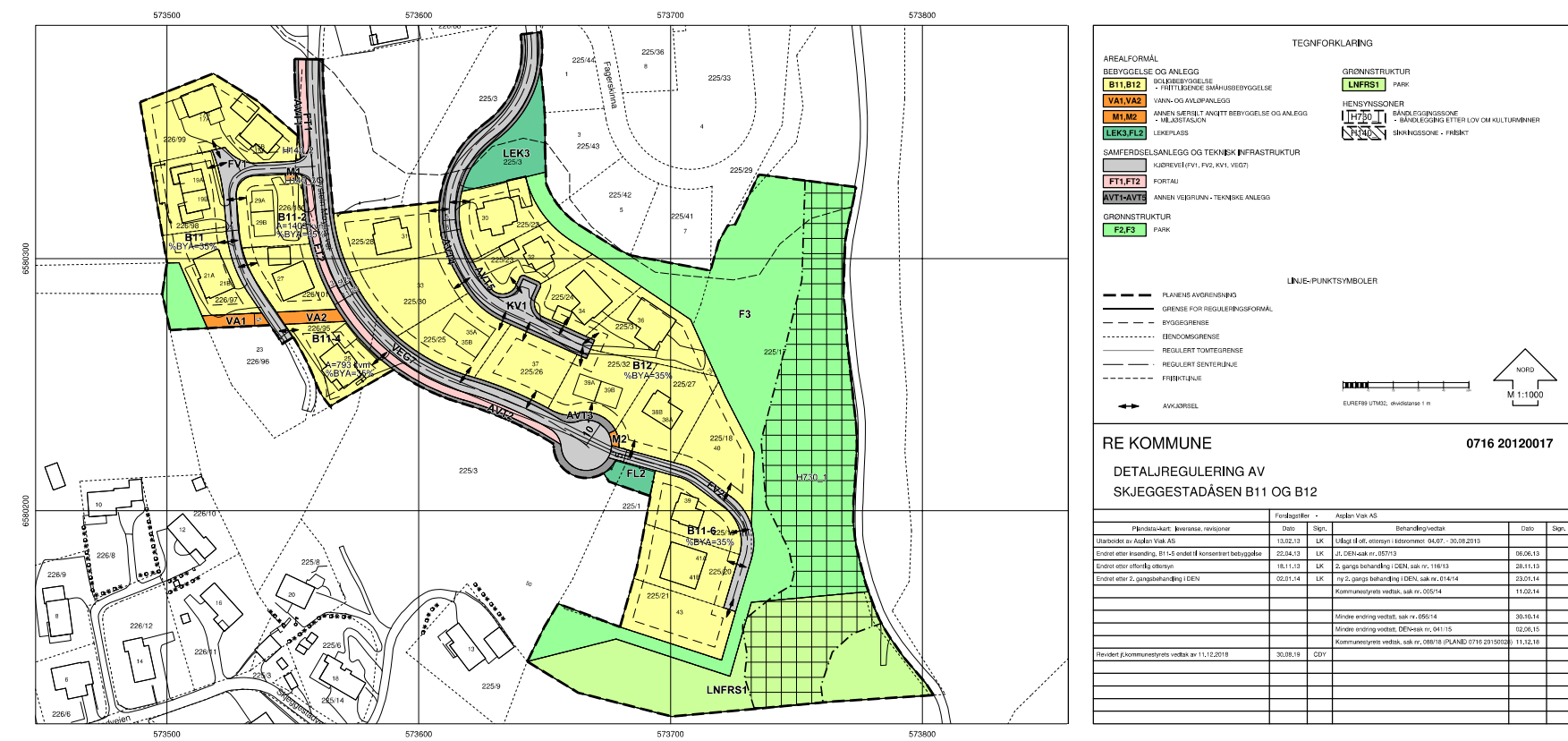
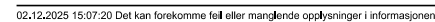
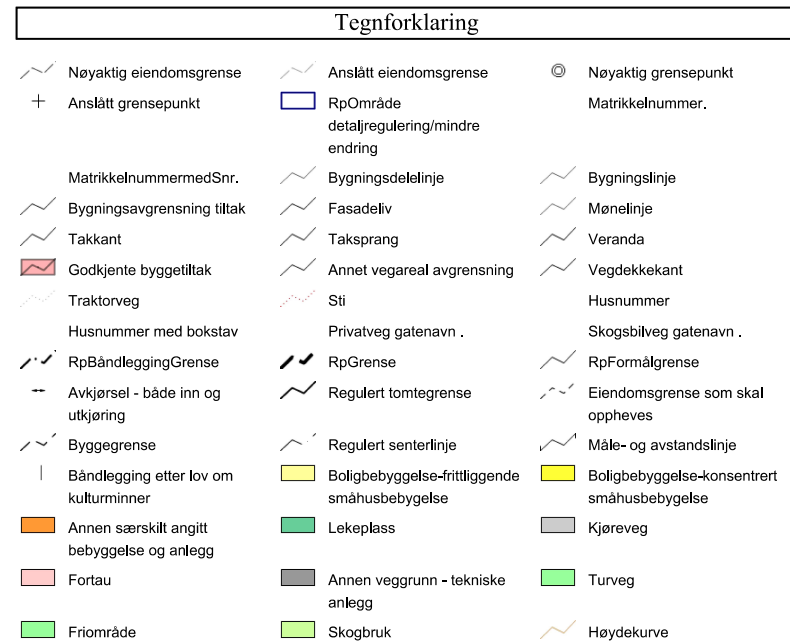
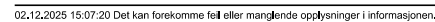
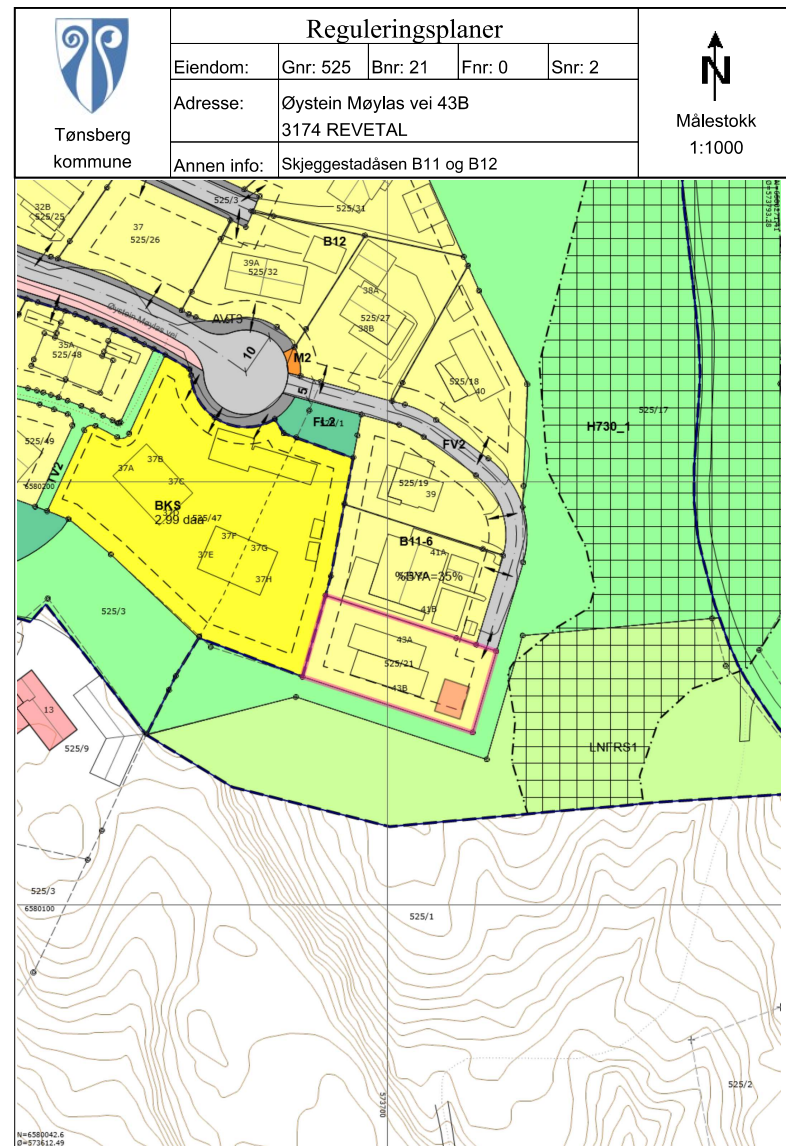
1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdiggjøtt:
 - Opparbeidelse av lekeplass.

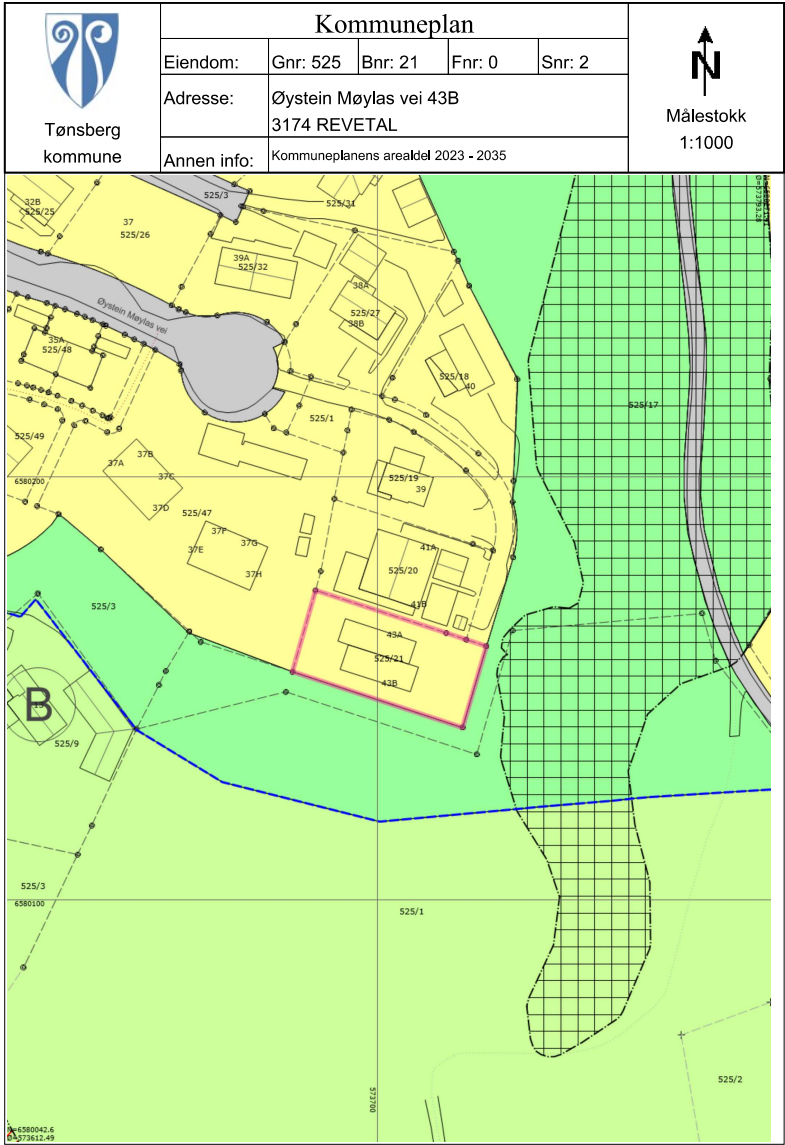
Sted Tønsberg
Dato 19.12.2024
Underskrift Kathinka Marie Urke
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.





Tegnforklaring		
 Brannventil	 Kran	 Kum - annen eier
 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Matrikkelnummer.	 Matrikelnummer med Snr.
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Fasadeliv	 Menelinje	 Takkant
 Taksprang	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekat	 Traktorveg
 Sti	 Husnummer	 Husnummer med bokstav
 Privatveg gatenavn	 Skogsbilveg gatenavn	 Høydekurve





02.12.2025 15:07:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
* LNF_Bolig Tekst	Langsiktig utviklingsgrense	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Privatveg gatenavn .	Skogsbilveg gatenavn .
Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner	Grense for faresoner
Båndlegging etter lov om kulturminner - Náværende	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Náværende
Veg - Náværende	Frrområde - Náværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende
KpOmråde gjeldende	Høydekurve	

02.12.2025 15:07:37 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2362692/200
Attesterings tidspunkt 2025-12-02 12:13

Side 1 av 6

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 921383681
Navn TØNSBERG KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orignr 240493
Navn LIE KRISTIAN OLAI

Matrikkelnummer(er) som er seksjonert
Knr Gnr Bnr
3905 525 21

Nye seksjoner
Knr Gnr Bnr Fnr Snr
3905 525 21 0 1
3905 525 21 0 2

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Løppenummer for forretning: 614807279
Vedlegg: ja

Doknr.: 2362692 Tinglyst: 12. 12. 2024
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

05.12.2024 13:10



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2362692/200
Attesterings tidspunkt 2025-12-02 12:13

Side 2 av 6

Søknad om seksjonering

Tinglysningsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn Tønsberg
Kommunens adresse PØ 2410, 3104 TØNSBERG
Kontaktperson TRULS FROST

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn Kristian O. Lie
Fødselsnr./Org.nr. 240493
E-postadresse kristian@klieblikk.no
Adresse Øystein Møylas Vei 33A
Postnummer 3174
Poststed Revetal
Telefonnummer 92493384

2. Opplysninger om eiendommen
Kommunensnr. 3905
Kommunens navn Tønsberg
Gårdsnr. 525
Bruksnr. 21
Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) Navn Eierandel (oppgis som brøk)
240493 Lie Kristian Olai 1/2
050396 Lie Lars magnus 1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksi seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Seksjonens formål	Tilleggsareal	Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Seksjonens formål	Tilleggsareal		
	B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sameie/seksjon bolig	SN = sameie/seksjon næring		B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sameie/seksjon bolig	SN = sameie/seksjon næring
1	B	1	13		25		37		49
2	B	1	14		26		38		50
3			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: 2				Nevner = 2					

Dato 20.11.24
Innsenderens underskrift Kristian O. Lie

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

[illegible]

The diagram illustrates two rectangular sections, labeled 'SEKSIJON 1' and 'SEKSIJON 2', positioned side-by-side. They are separated by a gap of width 'L'. Arrows point from the text 'TB SEKSIJON 1' and 'TB SEKSIJON 2' to their respective rectangles. To the right of the diagram is a north arrow pointing towards the top right. Below the diagram, there are two labels: 'SEKSIJON 1' and 'SEKSIJON 2'. At the bottom left, the text 'SEKSIJONIRING' is written, and at the bottom right, 'ARIAL ANIKTER' is written.

Hand-drawn floor plan of a two-story building. The plan is divided into four quadrants by a central horizontal corridor labeled "Galeri" (2.0 x 1.0). The top-left quadrant is labeled "Bod 2.0 x 1.0" and "Bod 2.0 x 1.0". The top-right quadrant is labeled "Bod 2.0 x 1.0" and "Bod 2.0 x 1.0". The bottom-left quadrant is labeled "TB SEKSIJON 1" and "TB SEKSIJON 1". The bottom-right quadrant is labeled "TB SEKSIJON 2" and "TB SEKSIJON 2". The overall dimensions are 2.0 x 12.0 on the left and 10.0 x 21.0 on the right.



vårdal arkitektur

Marstrand 1, 3003 Sandness
70 31 00 10 | kontakt@vardal.no

TEKNISKE

Plan til seksjonering

garasje

PROSJEKT

TEGNINGSNR:
E-05



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 eiendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

- 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.
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:

Adresse:

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined 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 budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

