

Valløveien 84B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Valløveien 84B

22

Beliggenhet

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter

Valløveien 84B

Prisantydning	8 990 000
Omkostninger	245 740
Totalpris	9 235 740
Bruksareal	193,0 m²
BRA-I	193,0 m²
TBA	46,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Tomteareal	1 694 m²
Byggeår	2024

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Valløveien 84B

Velkommen til Tolvsrød/Gårdbo og denne eksklusive eneboligen fra 2024. Her får du en nyere og topp moderne enebolig, beliggende med gangavstand til sjøen og nydelige badestrender. Boligen er bygget i henhold til TEK 10 og har mange lekre detaljer og løsninger. Fasademessig stilren og tøff arkitektur. Fine vindussammensetninger samt store og flotte vindusflater, som bidrar til at det slippes inn mye, herlig lys! De store vinduene gjør også at man enkelt kan nyte utsikten over omkringliggende omgivelser og ned mot sjøen og stranden. Med boligen følger det både garasje og carport. Store terrasseområder med fabelaktig utsikt og gode solforhold.

Vinduer og terrassedører av tre med trelags glass. Utvendig beslått med lakkert aluminium. Slette vegger og tak, listfritt i alle overganger, slik at man får et moderne og stramt uttrykk. Praktisk og funksjonelt kjøkken med innredning fra Strai. Alt av integrerte hvitevarer som induksjon steketopp, oppvaskmaskin, komfyr i høyden, kjøl/frys og ventilator. Brede og funksjonelle skuffer samt praktisk hyllearrangement.

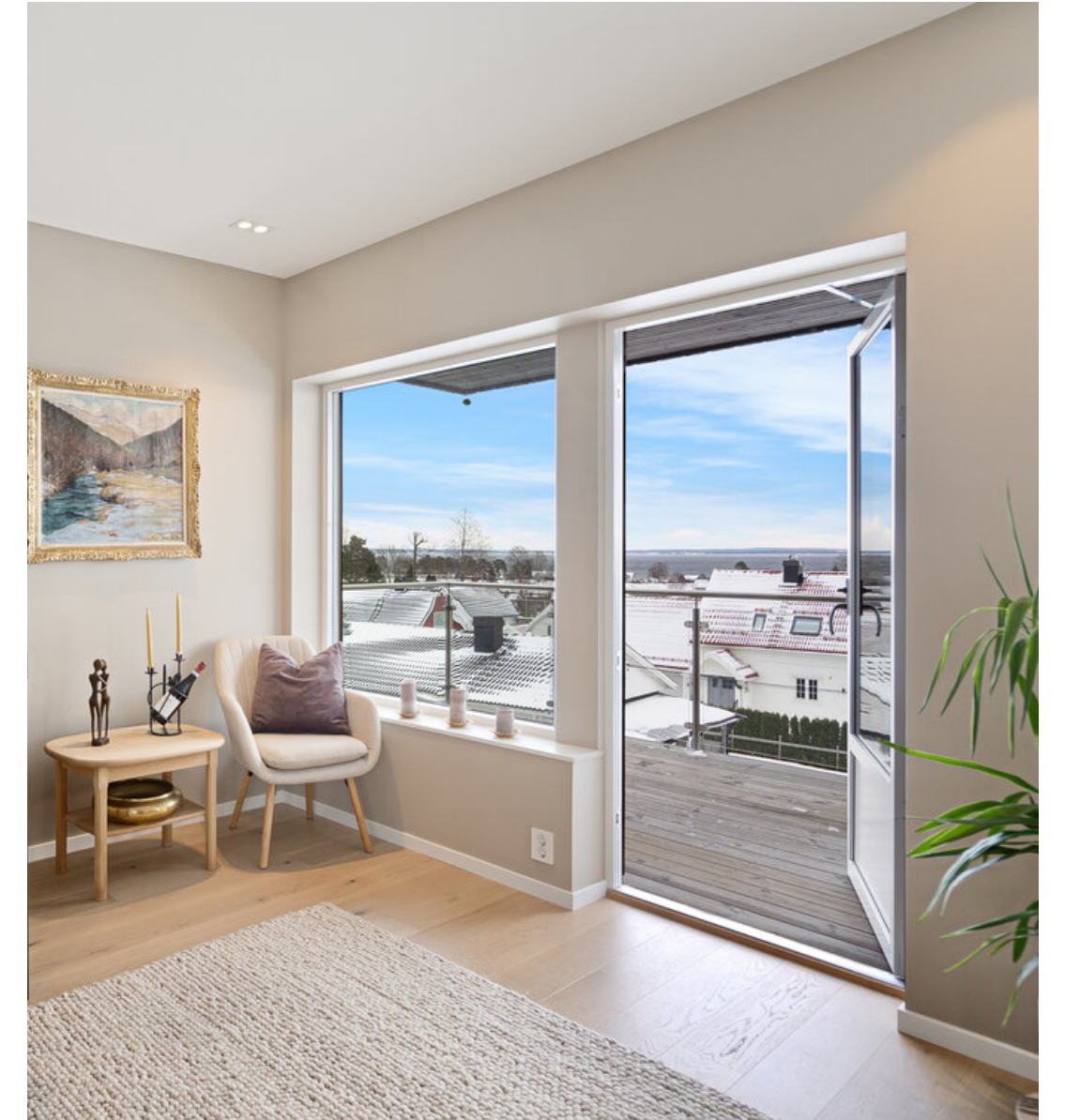
Avsatt plass til spisestue i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke langbord til hyggelige lag for familie og venner.

Lekker, enstavs eikeparkett i stue/kjøkken i 2. etasje, samt stort soverom i 1. etasje. Øvrige rom har laminat og fliser. Begge bad er flislagt i moderne fliser og begge bad har moderne og tøffe baderomsinnredninger. Badet i 1. etasje har badekar og dusj, og bad/vaskerom i underetasje har dusjnise.

Interiørmessig gjennomgående rålekkert! Eierne har lagt mye tid og omtanke i den interiørmessige utformingen. Mange lekre og snertene detaljer. For den innovative og den som prissetter interiør: Dette vil tiltale deg! Boligen er spekket med gode løsninger og detaljer. Utstrakt bruk av downlights i tak. Badene er usedvanlig flotte med rustikke flisvalg.

Stilrent, moderne og smakfull er stikkord. Her kan man flytte rett inn i et nesten nytt hus - boligen anbefales besiktiget!

Velkommen til en hyggelig visning!

















Beliggenhet

Boligen ligger nydelig til i et attraktivt og populært villaområde på Gårdbo, med behagelig tusleavstand ned til Ringshaugstranda - Vestfolds kanskje fineste og lengste sandstrand. Ved stranden er det sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater mm. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i naturskjønne omgivelser. For øvrig er det kort vei til Ringshaug barne- og ungdomsskole. Det er idrettsanlegg i området med fotballbane på Flint og Slagenhallen for innendørs idrett. På Tolvsrød, også i kort avstand fra eiendommen, har man mange forretningstilbud, Meny og Coop Extra, Mester Grønn blomsterforretning og post i butikk, populære klesforretninger, bokhandel, bakeriutsalg, apotek, frisør og hyggelig café som serverer nydelig kaffelatte. Det er søndagsåpen Kiwi butikk på Gauterød og et butikkssenter på Olsrød med mange hyggelige butikker og treningssenteret Level. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. God busskommunikasjon til Tønsberg sentrum med flere avganger i timen og busstopp ca. 150 m fra boligen.

Valløveien 84B

Nabolaget Gårdbo - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

🚶 Løveid Linje 116A, 116B, N116	2 min ⚡ 0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 🚶 4.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🚶

Skoler

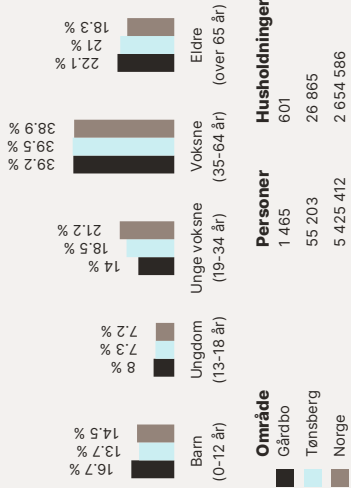
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	14 min ⚡ 1.2 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	21 min ⚡ 1.8 km
Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	21 min ⚡ 1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	16 min ⚡ 1.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	21 min ⚡ 1.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min 🚶 4.7 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 🚶 5.4 km

«Nærhet til sjøen, handelssenter og turmuligheter. Kort vei til en av Vestfolds beste strender.»

Sitat fra en lokalkjent

- 🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100
- 📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100
- 🏡 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



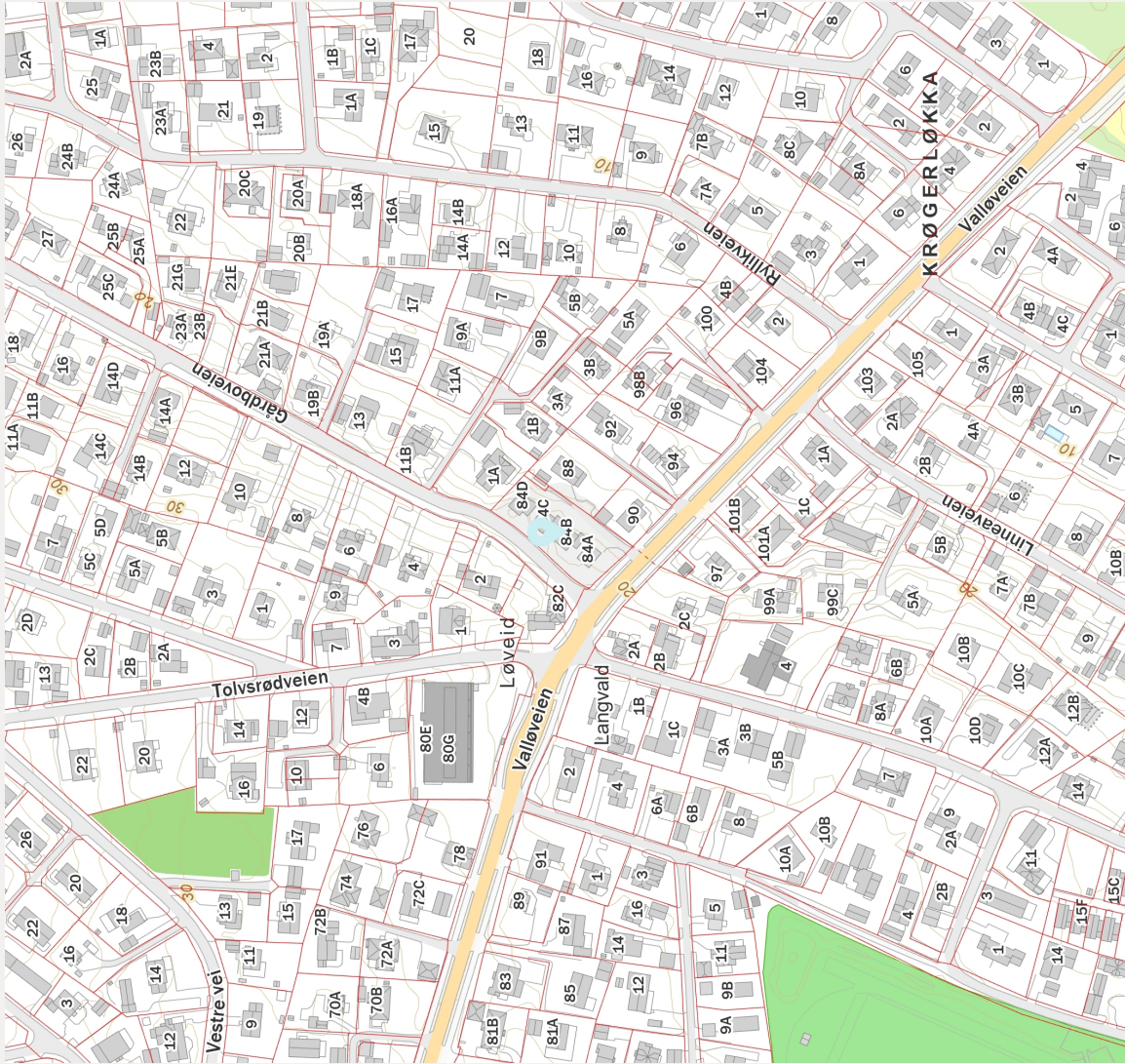
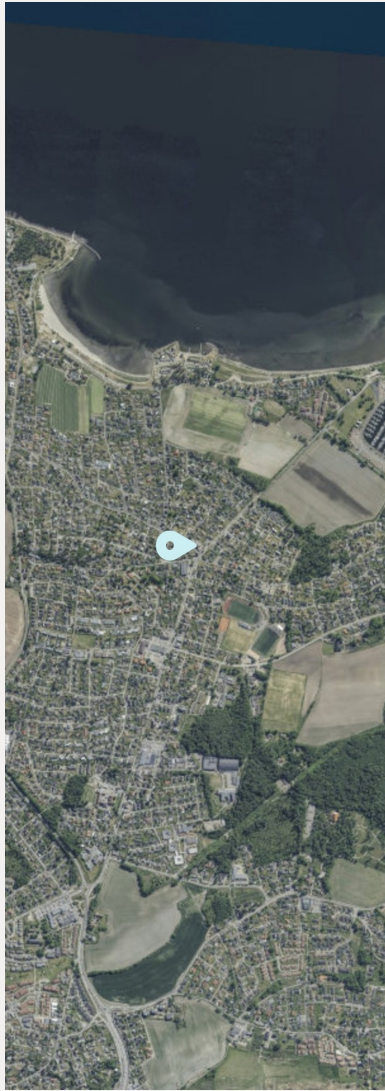
Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min ⚡ 0.8 km
Fyllpås barnehage (1-5 år) 58 barn	14 min ⚡ 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvstrød PostNord	6 min ⚡ 0.5 km
Meny Tolvstrød	11 min ⚡

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





Innhold

Underetasje/kjeller med entré, hall med trapp, soverom, bad/vaskerom, bod og garasje.
1. etasje med gang, 3 soverom og bad.
2. etasje med stue/kjøkken.

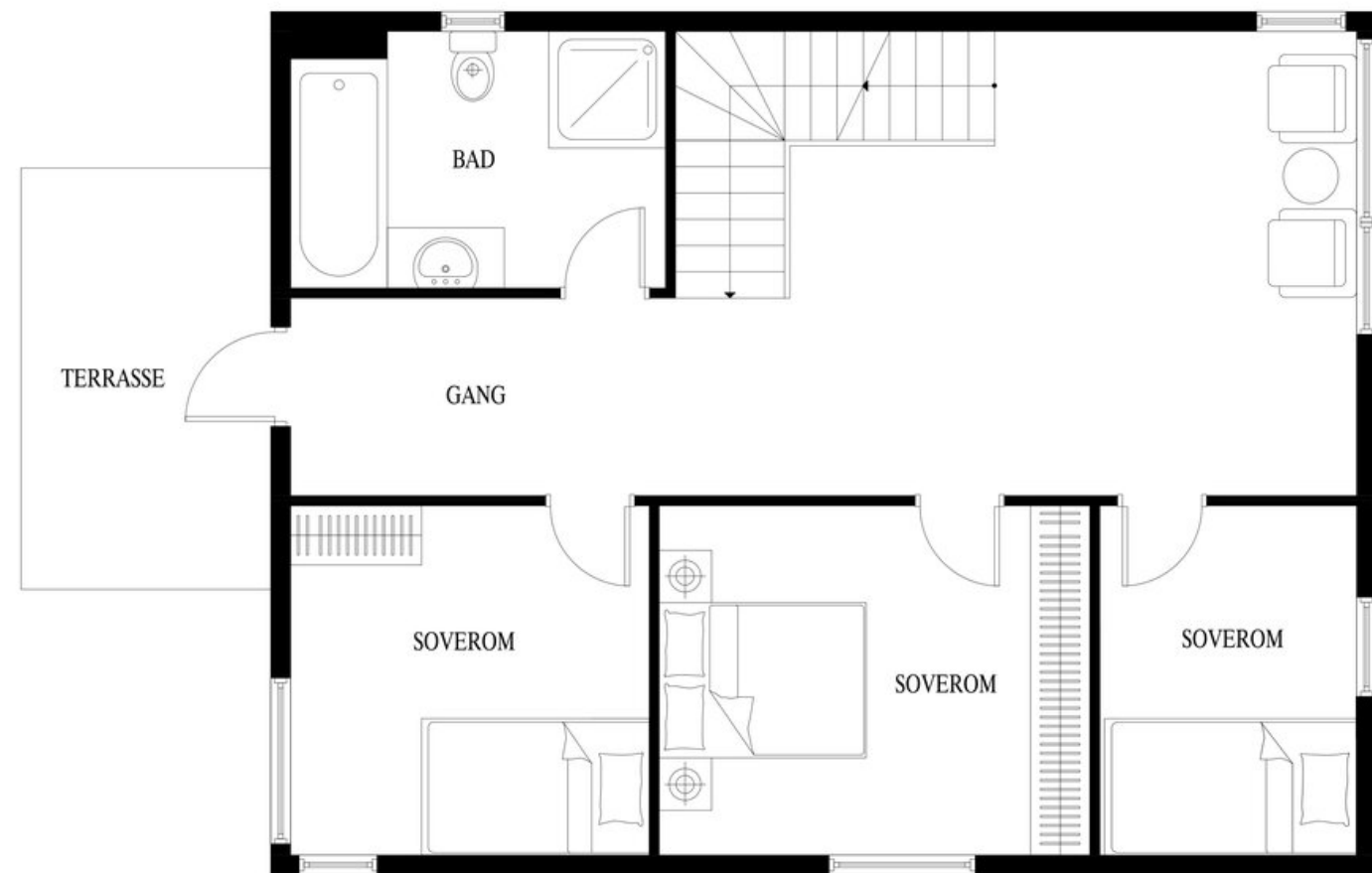
BRA 193,0 m²

BRA-I 193,0 m²

TBA 46,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 193,0 m²

- BRA-i: 193,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 46,0 m²

Underetasje:

BRA-i: 82 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, hall med trapp, soverom, bad/vaskerom, bod og garasje.

1. etasje:

BRA-i: 60 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, 3 soverom og bad.

TBA: 28 m².

2. etasje:

BRA-i: 51 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Stue/kjøkken.

TBA: 18 m².

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 avholdt 26.09.2025, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Bilen parkerer du trygt i egen isolert garasje, samt i egen carport.

Kun personbiler er tillatt for varig parkering. Vare- og lastebiler, campingvogner, båter og ikke-kjørbare biler med eller uten skilt er ikke tillatt for parkering/oppbevaring. Rygging av bil ut på Valløveien over gang- og sykkelstien er forbudt.

Byggemåte

Boligen er oppført i 2024 og fremstår således som tilnærmet ny. Som følge av beboelse og normal bruk, må det påregnes bruksslitasje på overflater og innredninger sett i forhold til boligens alder. Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Utvendig

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Kledningen er av type "Nord" fra Bergene Holm som er gjennomimpregnert. Det er vinduer av tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Inngangsdør i tre med 2-lags glass. Terrassedører i tre med 3- lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Balkonger i trekonstruksjon med helbeslåtte kanter og terrasegulv i tre. Rekkverk i stål/glass.

Innvendig

Det er fliser og laminat på gulv. Vegger og himlinger har malte plater.

Våtrom

Bad: Badet inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Bad/vaskerom: Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 1. etasje. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i bad/vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har balansert ventilasjon.

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

- Det er planer om å bygge 2 nye eneboliger på nabotomta i øst - nr. 88. Takhøyden er litt over ktohøyde på 3.et. gulv slik at alle boliger i nr. 84. vil kunne se over disse takene. Det legges ut situasjonsplan og snitt på visning. Tid om ca. 2-3 år.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 13.02.2026.

Tomt

Fellestomt - 1694,00 kvm.

Hver bolig disponerer tomt og hage som naturlig tilfaller boligen. Det er private terrasser og uteplasser. Det er plantet hekk og laget levegg mellom eiendommene. Det vil være mulig å beplante hagene mer, om man ønsker det. Adkomsten er felles og gårdsplassen vil bli asfaltert. Asfaltering av fellesvei vil bli utført og bekostet av selger senere.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 05.07.2024. Følgende arbeider må ferdigstilles innen fristen 21.01.2026: Fullføre Valløveien 84A og D. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Ferdigattest eller brukstillatelse ikke utstedt
- Byggemeldt rammetillatelse 2017
- lgangsettingstillatelse 2021

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er et par endringer fra tegning til faktisk bygg.

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.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad og bad/vaskerom. Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: B - Rød

Energiforbruk foregående år var 17 600 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 990 000,-

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

224 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 235 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 10 400,- for 2025. Dekker vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt beløp gjelder for 2025 og at dette kan øke i 2026. Boligen har vannmåler.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/Internett - selger opplyser at det er klargjort for fiber fra Viken Fiber.
Årlig betaling for snømåking av vei utgjør kr. 4 000,-.
For strømkostnader, se energiforbruk.
Alarm bygningsforsikring og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

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. 1 931 180,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 724 719,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Boligsameiet GBNR. 140/89 består av 4 boligseksjoner. Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert styre og regnskap/forretningsførsel. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. 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 fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameierne har den fulle rådighet over sin seksjon, som fritt kan omsettes, utleies og pantsettes. Ved salg eller utleie, skal dette meddeles til sameiets styre for registrering.

Uteareal til privat disposisjon er innenfor tilliggende gjerder eller hekker. Privat er også grunnplanet i øst 5 meter ut for hver garasjevegg og innenfor delelinjen mellom garasje og carport. Hver seksjon har to parkeringer på egen seksjon - i garasje og carport, og annen tilgjengelig plass på egen seksjon i øst, alle i naturlig direkte nærhet til sin boenhet. Parkering på fellesarealet eller på nabotomt kun etter ev. avtale.

Det påhviler sameiere den fulle vedlikeholdsplikt for sin egen seksjon, også for egne VA-tilkoblinger, plenklipp, snømåking etc., innenfor for den enkelte seksjon for sine områder etter vedtektene. Alle seksjoner har ansvar for egne stikkledninger, egen kum på egen gårdsplass og egen asfalt. VA og asfalt på fellesareal er sameiets ansvar.

Strandman AS er engasjert til å brøyte gårdsplass og ut til Valløveien. Noe egenmåking må likevel påregnes ved innkjørsel, ved søppelbod og ved eget areal rundt inngangsparti. Antatt årskostnad kr. 4 000,- per seksjon.

Søppelbod er satt opp ved innkjøringen. Denne gjelder for husholdningsavfall. Annet søppel må fjernes på egenhånd til kommunens avfallsdeponi. Gjelder også hageavfall. Sameiet har vedlikeholdsplikt av boden.

Kommunen eier støyskjerm mot Gårdboveien. Innvendig vedlikehold må antagelig påregnes. Støyskjerm mot Valløveien og nabo i nr. 90 eies av sameiet som har vedlikeholdsplikt. Felles gjerder og hekker: Felles ansvar for de seksjonene det gjelder.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til felles avkjørsel med plannavn "Gang- og sykkelveg langs Valløveien", vedtatt 06.12.1995 med planID 53014 samt kjøreveg og annen vegggrunn - tekniske anlegg med plannavn "Fortau langs Gårdboveien. Etappe 2", vedtatt 16.12.2009 med planID 20090001. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt veg - nåværende.

Relaterte planer:

- Del av Gauterød, vedtatt 18.10.2017 med planID 05331
- Nordby - Dyrhaven, vedtatt 18.10.2017 med planID 05440
- Fortau langs Gårdboveien. Etappe 2, vedtatt 16.12.2009 med planID 20090001
- Gang- og sykkelvei langs Ulvikveien, vedtatt 25.05.2016 med planID 20110048
- Valløveien 51, vedtatt 07.11.2018 med planID 20150121
- Marmorveien 1A, gbnr. 141/23, vedtatt 17.10.2018 med planID 20170149

- Tolvsrød Senter, vedtatt 17.03.1993 med planID 53012
- Løveid, Valløveien 80 m.fl., vedtatt 06.12.2000 med planID 53022
- Olsrød Øst, vedtatt 23.04.2003 med planID 53023
- Øko Meny - Tolvsrød, vedtatt 07.11.2007 med planID 53030
- Valløveien 55, vedtatt 15.04.2009 med planID 53035
- Gang- og sykkelvei langs Glitneveien, vedtatt 18.06.2008 med planID 53036
- Gang- og sykkelveg langs Valløveien, vedtatt 06.12.1995 med planID 53014

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann- og spillvannsledninger over eiendommen.

Selger opplyser at alle seksjonene på adresse Valløveien 84 og naboeiendommen 88 har adkomsttillatelse via samme innkjøring på fellesvei i Valløveien 84.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 10.06.1942, dagboknr. 1520, gjelder: Betingelser for tillatelse til å anbringe private avkjørsler fra de offentlige veier i Vestfold fra 1942. Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 17.08.1949, dagboknr. 2810, gjelder: Betingelser for tillatelse til å anbringe private avkjørsler fra de offentlige veier i Vestfold fra 1949. Seksjonering, tinglyst 11.10.2022, dagboknr. 391956.

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 handelen: Hvitevarer på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Benkeplate med skuffer under og vaskemaskin samt malerier og bilder.

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.

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 eiendom (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 Jørn Willy Olafsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Valløveien 84B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 140, bnr. 89, snr. 2 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/4.

Vårt oppdragsnummer er 28251042.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,9 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging. kr. 15 900,-, internettannonsering kr. 24 990,- 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 Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

25.02.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Valloveien 84B, 3154 TOLVSØD

13 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Valloveien 84B	Valloveien 84B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte tomta i 2012. Bygde huset i 2021-2024 som tilkøshaver og flyttet inn i juli 24 MB 05.07.24

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.
Bottid er nå ca. 1 år og 7 måneder

Informasjon om selger

Selger

Olaasen, Jørn Willy

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.



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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), septic, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er planer om å bygge 2 nye eneboliger på naboetom i øst nr. 83. Takhøyden er litt over klo-høyde på 3.et. gulv slik at alle boliger i nr. 84. vil kunne se over disse takene. Det legges ut situasjonsplan og snitt på vining. Tid om ca. 2-3 år.

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Side 4

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Olafsen, Jørn Willy

Date

2026-02-13

Identification

 bankID

Olafsen, Jørn Willy



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

42

43

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Valløveien 84 B, 3154 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 140, bnr. 89, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 Rapportdato: 13.02.2026 Oppdragsnr.: 20315-1980 Referansenummer: CV1968

Autorisert foretak: Vedvik Taksering
Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

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

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-1980

Befaringsdato: 26.09.2025

Side: 2 av 18

Valløveien 84 B, 3154 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 89
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstik.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-1980

Befaringsdato: 26.09.2025

Side: 3 av 18

Valløveien 84 B, 3154 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 89
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteytere.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 20315-1980

Befaringsdato: 26.09.2025

Side: 4 av 18

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2024 og fremstår således som tilnærmet ny. Som følge av beboelse og normal bruk, må det påregnes bruksiltasje på overflater og innredninger sett i forhold til boligens alder. Når det gjelder tilstanden for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Kledningen er av type "Nord" fra bergene holm som er gjennomimpregnert. Det er vinduer av tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Inngangsdør i tre med 2-lags glass. Terrassedører i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Balkonger i trekonstruksjon med helbeslåtte kanter og terrassegulv i tre. Rekkverk i stål/glass.

INNENDIG

Det er fliser og laminat på gulv. Vegger og himlinger har malte plater.

VÅTROM

BAD
Badet inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

BAD/VASKEROM
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i 1. etasje.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i bad/vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

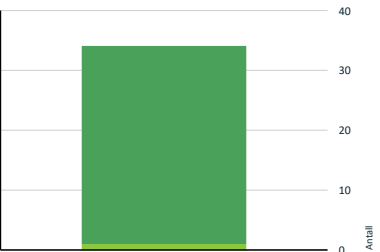
Lovlighet

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2024

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Besiktiget fra bakkenivå og tilstandsvurdert utifra alder/dokumentasjon.

Nedløp og beslag

Beslag og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Kledningen er av type "Nord" fra bergene holm som er gjennomimpregnert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak av trekonstruksjon med ensidig fall på 1:40 og luftesjikt.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Dører

Inngangsdør i tre med 2-lags glass.
Terrassedører i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i trekonstruksjon med helbeslåtte kanter og terrassegulv i tre. Rekkverk i stål/glass.

INNENDIG

Overflater

Det er fliser og laminat på gulv. Vegger og himlinger har malte plater.

Tilstandsrapport

Boligen har vært bebodd i ca ett år, og således må det påregnes noe bruksiltasje på overflater. Det er ikke observert avvik utover normal tilstand. Det gjøres oppmerksom på at det kan oppstå sprekker/riss i overganger og hjørner. Dette vurderes å være normalt da det på nyere bygg alltid vil være risiko for rissdannelser, som følge av krymping etter uttørring av materialer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av betongdekke.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

Pipe og ildsted

Det er ikke montert pipe, men klargjort for å montere stålpipes med utskifting i takkonstruksjon og pipehatt.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har underetasje med terreng fyll inntil vegg på en side. Veggene er bygget i «thermomur» med innvendig platekledning av gipsplater.

Innvendige trapper

Trapp av tre med lakkerte trinn og rekkverksspiler i børstet stål.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og oppkant under dørterskel på 15mm.

Valløveien 84 B, 3154 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 89
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1109

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.





1. ETASJE > BAD

1109

Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

1109

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

1109

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1109

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1109

Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og oppkant under dørterskel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1109

Sluk, membran og tettesjikt

Oppdragsnr.: 20315-1980

Befaringsdato: 26.09.2025

Side: 9 av 18

Valløveien 84 B, 3154 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 89
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1109

Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1109

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1109

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet er under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1109

Overflater og innredning

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1109

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1109

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeleskrap med stoppekran er plassert i bad/vaskerom.

Oppdragsnr.: 20315-1980

Befaringsdato: 26.09.2025

Side: 10 av 18

Valløveien 84 B, 3154 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 89
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

1109

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1109

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1109

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i 1. etasje.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Oppdragsnr.: 20315-1980

Befaringsdato: 26.09.2025

Side: 11 av 18

Valløveien 84 B, 3154 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 89
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

Tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

1109

Branntekniske forhold

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

1109

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår utført med grunnmursplast, drensrør og drenerende masser rundt bygget.

1109

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av "thermomur". Synlig flater er pusset utvedning og kledd med gipsplater innvendig.

Oppdragsnr.: 20315-1980

Befaringsdato: 26.09.2025

Side: 12 av 18

48

49



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

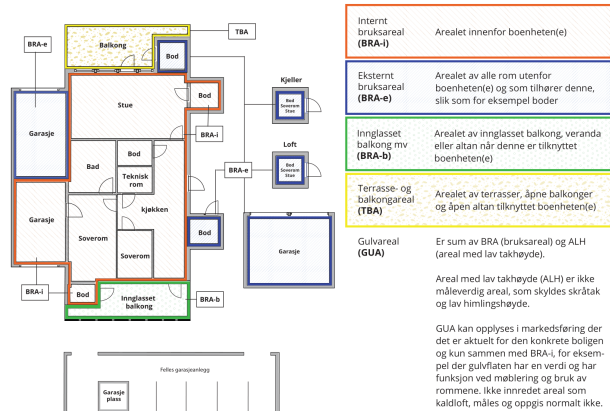
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	51			51	18
1. etasje	60			60	28
Underetasje	82			82	
SUM	193				46
SUM BRA	193				

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken		
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Underetasje	Entré, hall m/trapp, soverom, bad/vaskerom, bod, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	157	36



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Jørn Willy Olafsen	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	89		2	1695 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Valløveien 84 B							
Hjemmelshaver							
Olafsen Jørn Willy							

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
1 500 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	
2	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 TG0 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 foretales 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.

PRESISERINGER

- 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 sokeleetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det fortaes ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktsk: Overflatespek med egnet søkuststyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

- 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](#)

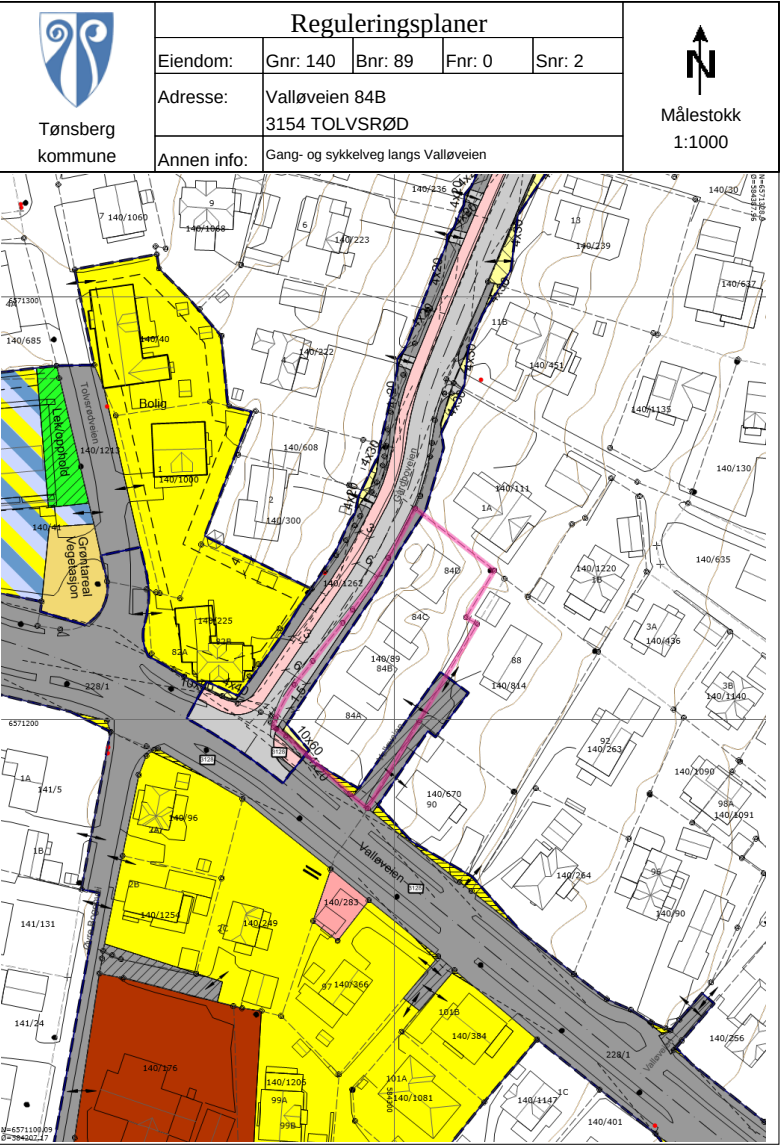
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtakst.vendu.no/CV1968>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



15.12.2025 13:00:24 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



15.12.2025 13:00:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER - REGULERINGSPLAN FOR
GANG- OG SYKKELSVEI LANGS VALLØVEIEN

PLANID 0704 53014

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det planområdet som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 17.10.94.

§2

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder:
- (boliger, samfunnshus, ol.)
- Spesialområde:
- (Kjørevei, gang/sykkelsvei, sykkelvei, busslommer m.m.)
- Fellesområde:
- (felles avkjørsel, Kombinert gang- og sykkelvei og avkjørsel)

§3 BYGGEOMRÅDER

Boliger

- a.
- I boligområdene kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer. Bebygget grunnflate (BYA), inkl. garasje og overbygde arealer, skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

Almennyttige formål

- a.
- Gbnr 140/176 kan bebygges med forsamlingshus i inntil 2 etasjer. Bebygget grunnflate (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§4 TRAFIKKOMRPÅDER

- a.
- Trafikkområdet omfatter nødvendig areal for veiomlegging med tilhørende tiltak.
- b.
- I trafikkområdet kan det anleggs kjørevei, gang-/sykkelsvei, sykkelvei, fortau, busstopp, fotgjengerfelt som vist i planen. Annet trafikkbareal til fartsreduserende tiltak, rabatter, beplantning/vegetasjon, fyllinger/skjæringer og nødvendige forstøtningsmurer inngår i også i trafikkområdene (Grøfter, lysmaster, mindre murer, gjerder, portstolper o.l. inngår ikke i planen, men plasseres på tilgrensende privat grunn).
- c.
- Detaljplan datert 19.10.94, viser prinsipper for formgivning av de enkelte veielementene. Planen er en illustrasjon av hvordan intensjonene i reguleringsplanen kan gjennomføres i praksis.

§5 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner

- a.
- Frisiktsoner for avkjørsler fra Valløveien må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter i veglovens §43.
- b.
- Gjerder og Hekker/beplantning i frisiktsoner skal ikke være høyere enn 80 cm.

Kommunaltekniske anlegg

- a.
- Området kan bebygges med transformatoriosk.

§6 FELLESBESTEMMELSER

- a.
- Eks. trær avmerkat i planen skal bevares.
- b.
- Gjerder kan plasseres i formåls grensen.
- c.
- Avkjørsler som stenges er avmerkat på planen.
- d.
- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- e.
- Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt: 19.10.1994, revidert 20.2.1995

Stadfestet 10.5.1995

Endret, 18.10.2018 delegert vedtak, sak 741/18.

REGULERINGSPLAN FOR FORTAU LANGS GÅRDBOVEIEN – ETAPPE 2.
PLAN NR. 070420090001.

Tidl. 55025

§1 Planens begrensning

- 1.1
- Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealene brukes som vist på planen. Det regulerte området omfatter følgende reguleringsformål i h.t. Plan- og bygningslovens §25 (Ny planlovs §12-5):

§2 Reguleringsformål

- 2.1
- Byggeområder: (Bebyggelse og anlegg)
Frittliggende småhusbebyggelse (Boligbebyggelse)
- 2.2
- Offentlige trafikkområder: (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)
Kjøreveg (Veg- offentlig)
Annen veggrunn (Veg-offentlig)
Gang- og sykkelveg, fortau (Gang-/sykkelvei/fortau- offentlig)
- 2.3
- Spesialområder: (Hensynssoner)
Frisiktsone ved vei (Frisiktsone)
- 2.4
- Fellesområder: (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)
Felles avkjørsel (Veg-privat)

§3 Felles bestemmelser

- 3.1
- Terrenginngrep i forbindelse med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Fjellskjæringer skal utføres med sømboring. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gress. Bygging av forstøtningsmurer skal godkjennes av Tønsberg kommune.
- 3.2
- Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, må arbeide straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.
- 3.3
- Retningslinjen T-1442s grenseverdier for støy på 30 dB for innendørsarealer og 55 dB for uteoppholdsarealer skal legges til grunn. Krav til tiltak utløses kun for eiendommene 140/89, 140/111, 140/451 og 140/239. Utredning av lokale tiltak her skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Det vises videre til retningslinjens krav til bygge- og anleggsstøy.
- 3.4
- Unntak for byggesaksbehandling
Det regulerte gang- og sykkelveianlegget unntas fra byggesaksbehandling i medhold av Forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 7.1 a). Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av detaljplaner datert april 2009.

Tønsberg kommune

Side 1

Reguleringsbestemmelser

§4 Offentlige trafikkområder (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

- 4.1
- Innenfor reguleringsområdet skal det anlegges gang- og sykkelvei, fortau og grøfter.
- 4.2
- Avkjørsler skal opprettholdes med atkomst over gang- og sykkelveien.
- 4.3
- Fortau skal ha 2,75 meter asfaltert bredde inkludert kantstein, med 0,25 meter grusskulder på en side.
- 4.4
- Ny eiendoms grense plasseres 0,5 meter utenfor gang- og sykkelvegens fyllingsfot/skjæringstopp, og minimum 1,5 meter fra gang- og sykkelvegens skulderkant. Der det settes opp forstøtningsmurer for å unngå skråningsutslag settes ny eiendoms grense i ytterkant av muren, slik at muren står på kommunal grunn.

§5 Spesialområder (Hensynssoner – Frisiktsoner)

- 4.5
- I frisiktsonene ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§5 Fellesområder (Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

- 5.1
- Felles avkjørsel syd i Gårdboveien er felles for eiendommene 140/111, 140/130, 140/436, 140/451, 140/633, 140/634, 140/635, 140/896, 140/1135, 140/1140 og 140/1220.
- 5.2
- Felles avkjørsel nord i Gårdboveien er felles for 140/30, 140/239, 140/636, 140/637 og 140/997.

§7 Rekkefølgebestemmelser

- 7.1
- Eventuelle støyskjermingstiltak iht §3.3 skal være gjennomført senest samtidig med ferdigstilling av nytt fortau.

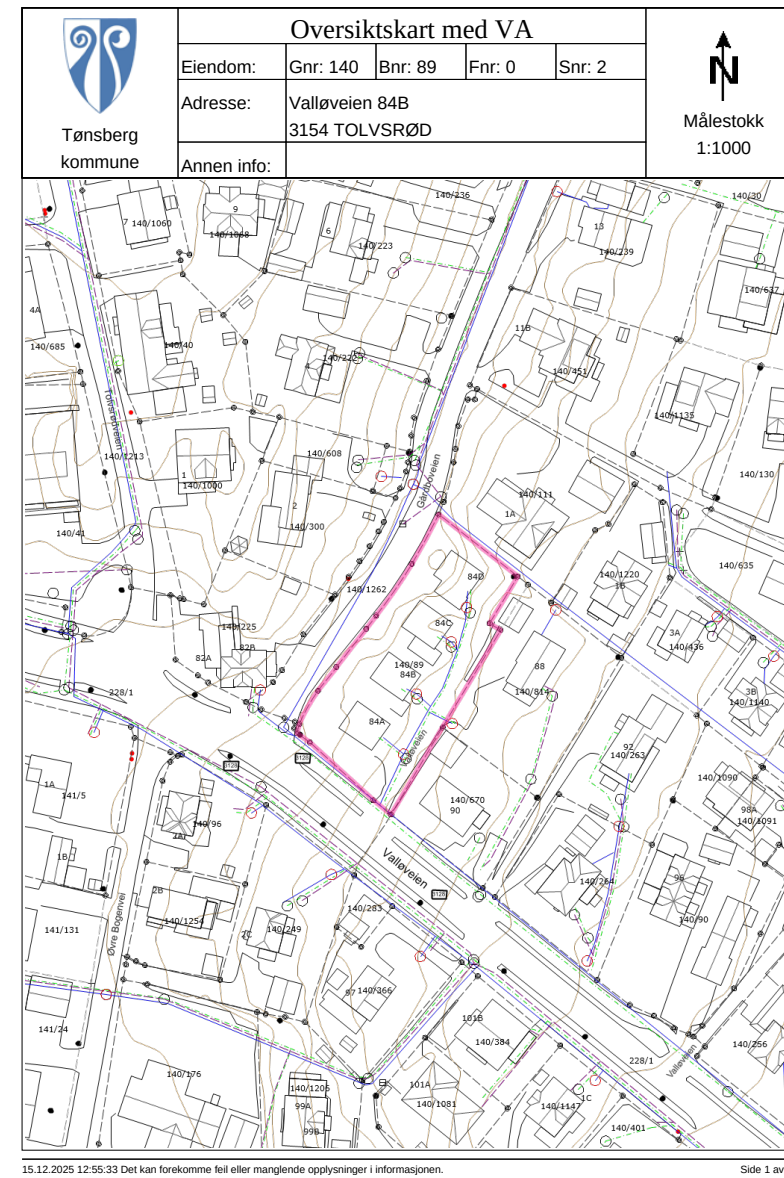
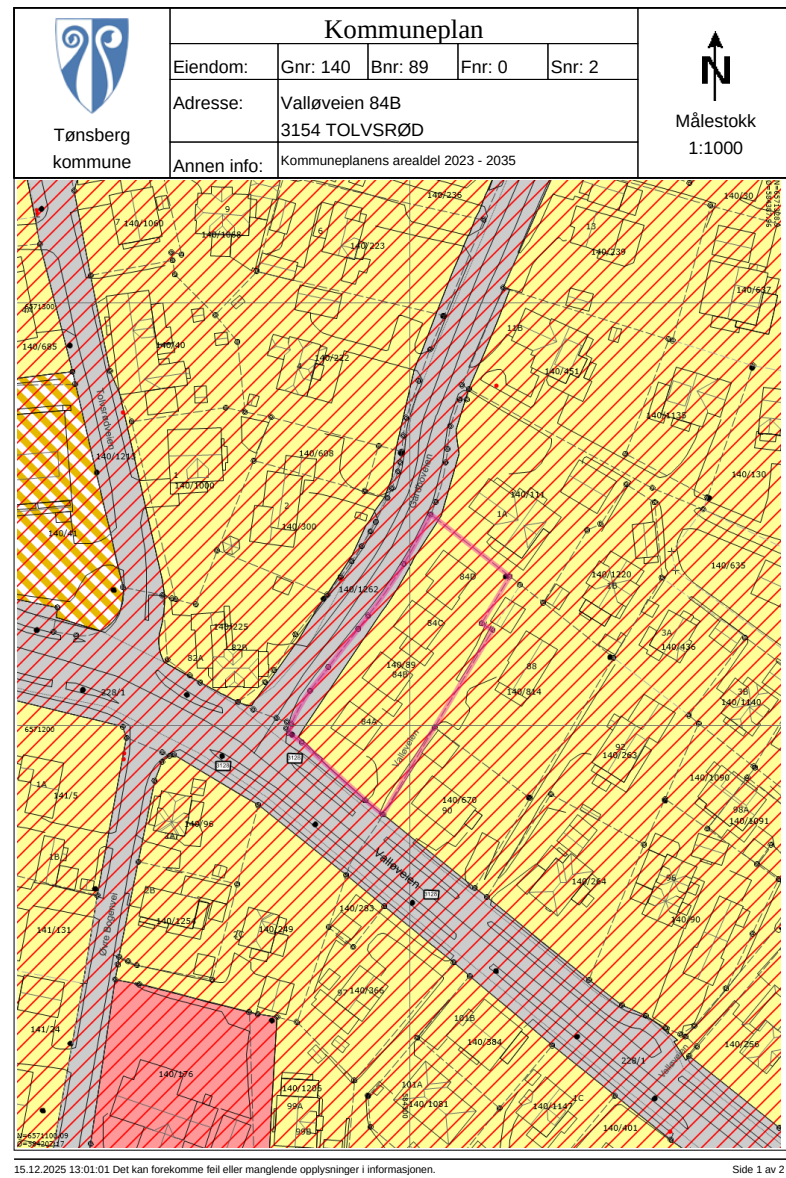
Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 16.12.2009, sak: 133/09

Rita Regbo
By- og arealplansjef

Tønsberg kommune

Side 2

Reguleringsbestemmelser



Vårdal Arkitekter AS
Korniveien 1
3157 BARKÅKER

Valløveien 84B- 140/89- bolig- midlertidig brukstillatelse

Søker: Vårdal Arkitekter AS, Korniveien 1, 3157 BARKÅKER
Tiltakshaver: Jørn Willy Olafsen, Grensegaten 20, 3127 TØNSBERG

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
140	89		
Bygningsnummer:			
Bruksenhet:	H0101		
Tiltakets formål:	enebolig		
Tiltakets art:	nybygg,		
Arkivsaksnummer:	20/26763		
Vedtaksnummer:	Ramme		
	124/17		
	IG1 1638/21	DFUB...	

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

- Tillatelsen omfatter bolig i Valløveien 84 B
- Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
 - Fullføre Valløveien 84 A og 84 D. Frist: 21.01.2026

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, vil kommunen vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	05.07.2024	Tove Westdahl
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Betingelser
for tillatelse til å anbringe private avkjørsler
fra de offentlige veier i Vestfold.

- Avkjørselen må ikke legges høiere enn veikanten og skal være horisontal 1,5 m. fra veikanten hvor den fører over grøft i skjæring, og 0,5 m. fra veikant (planeringskant) hvor det er fylling. Ligger avkjørselsveien i fall mot den offentlige vei, må den bygges og vedlikeholdes således at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige vei.
- Fører avkjørselen over den offentlig vei grøft, må der under avkjørselen bygges solid stikkrenne av sten, cementrør eller plankebro på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og forøvrig være utført sådan at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
- Avkjørselsveier og de til disse hørende stikkrenner skal, hvadenten de er bygget for veivesenets regning eller bekostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som benytter avkjørselen.
- Mulige ulemper for avkjørselen ved veivesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
- Forsåvidt der ved avkjørselsveier eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har veitilsynsmannen rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning.
- Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med avkjørselen som veivesenet måtte finne det nødvendig å påby.
- Eierens erklæring, hvorved nevnte betingelser vedtas, blir å tinglyse på hans bekostning som heftelse på vedkommende eiendom.
- Arbeidet må ikke igangsettes før tinglyst erklæring foreligger.

Ovenstående betingelser for tillatelse til å anbringe avkjørsel fra

Hovedveien med tilfall
til min eiendom *"Gimli" gar 140 bnr 89 i Lem*
vedtas og blir for min/vår regning å tinglyse med anmerkning i panteregistret.

Haugradd den *3-6-1942*

Reinhardt Lugebrekken

Betingelser
for tillatelse til å anbringe private avkjørsler
fra de offentlige veier i Vestfold.

- Avkjørselen må ikke legges høyere enn veikanten og skal være horisontal 1,5 m. fra veikanten hvor den fører over grøft i skjæring, og 0,5 m. fra veikant (planeringskant) hvor det er fylling. Ligger avkjørselsveien i fall mot den offentlige vei, må den bygges og vedlikeholdes således at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige vei.
- Fører avkjørselen over den offentlige vei grøft, må der under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, cementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og forøvrig være utført sådan at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
- Avkjørselsveier og de til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygget for veivesenets regning eller bekostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som benytter avkjørselen.
- Mulige ulemper for avkjørselen ved veivesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
- Forsåvidt der ved avkjørselsveier eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har veitilsynsmannen rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning.
- Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med avkjørselen som veivesenet måtte finne det nødvendig å påby.
- Eierens erklæring, hvorved nevnte betingelser vedtas, blir å tinglyse på hans bekostning som heftelse på vedkommende eiendom.
- Arbeidet må ikke igangsettes før tinglyst erklæring foreligger.

Ovenstående betingelser for tillatelse til å anbringe avkjørsel fra

Haugraddsbakken
til min eiendom *"Gimli" gar 140 bnr 89 i Lem*
vedtas og blir for min/vår regning å tinglyse med anmerkning i panteregistret.

Haugradd den *12. januar 1942*

Reinhardt Lugebrekken

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-24-0296 (Anette Røed)
Vår referanse: 3623103/25262919
Bestilling: C3 2024-11-07 41

Dato
07.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1143760	200	11.10.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	140	89	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstillefelteksjonering

Lapenummer for forretnings 613672150
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Adresse	
Organisasjonsnr.	Navn		
921383861	TØNBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNBERG	
Rekvirent(er) av forretning		Adresse	
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksnr	
130852	OLAFSEN JØRN WILLY	Valløveien 84C, 3154 TOLVSØRD	
Matrikkelent(e)r som er seksjonert			
Gnr	Bnr	Snr	
3803	140	89	
Nyseksjoner			
Knr	Gnr	Fnr	Snr
3803	140	89	0
3803	140	89	0
3803	140	89	0
3803	140	89	0
Tilleggsareal bygning			
Formålsskode	Boligsjeksjon	Boligsjeksjon	Boligsjeksjon
Ja	Nei	Ja	Nei
Ja	Nei	Ja	Nei
Ja	Nei	Ja	Nei
Ja	Nei	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Doknr: 1143760 Tinglyst: 11.10.2022
STATENS KARTVERK

Side 1 av 103.10.2022 09:25

Søkningen

Søkningen

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn

Kommunens adresse

Kontaktperson

Tønsberg

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

Fødselsnr./Org.nr.

E-postadresse

Jørn Willy Olafsen

130852

jwoiron@gmail.com

Adresse

Postnummer

Poststed

Telefonnummer

Valldalveien 88

3154

Tølsrød

92013796

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunen.

Kommunens navn

Gårdsnr.

Bruksnr.

Festener.

3803

Tønsberg

140

89

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Navn

Eierandel (oppgitt som brøk)

130852

Jørn Willy Olafsen

1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Hvis den eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål

Samlingsbeløp (teller)

Tilleggsareal

8 = Boligseksjon (omfatter også fritidshager)

9 = næringsseksjon

58 = samleseksjon bolig

59 = samleseksjon næring

Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggareal.

8 = tilleggareal i bygning

6 = tilleggareal i grunn (bærer oppmøllingsforretning)

6G = tilleggareal i grunn (kraver oppmøllingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	13		25		37				49			
2	B	1	B	14		26		38				50			
3	B	1	B	15		27		39				51			
4	B	1	B	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: 4				Nevner = 4											

Date

Innsenderens underskrift

25.8.22

Jørn Willy Olafsen

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

Side 1 av 4

Valløveien

Gårboveien

Stasjonsvei

Gang og syksti

Nytt stasjonsområde

Kiosk

84A S1

84B S2

84C S3

84D S4

7.8 S1

7.8 S2

7.8 S3

7.8 S4

7.8 S5

7.8 S6

7.8 S7

7.8 S8

7.8 S9

7.8 S10

7.8 S11

7.8 S12

7.8 S13

7.8 S14

7.8 S15

7.8 S16

7.8 S17

7.8 S18

7.8 S19

7.8 S20

7.8 S21

7.8 S22

7.8 S23

7.8 S24

7.8 S25

7.8 S26

7.8 S27

7.8 S28

7.8 S29

7.8 S30

7.8 S31

7.8 S32

7.8 S33

7.8 S34

7.8 S35

7.8 S36

7.8 S37

7.8 S38

7.8 S39

7.8 S40

7.8 S41

7.8 S42

7.8 S43

7.8 S44

7.8 S45

7.8 S46

7.8 S47

7.8 S48

7.8 S49

7.8 S50

7.8 S51

7.8 S52

7.8 S53

7.8 S54

7.8 S55

7.8 S56

7.8 S57

7.8 S58

7.8 S59

7.8 S60

7.8 S61

7.8 S62

7.8 S63

7.8 S64

7.8 S65

7.8 S66

7.8 S67

7.8 S68

7.8 S69

7.8 S70

7.8 S71

7.8 S72

7.8 S73

7.8 S74

7.8 S75

7.8 S76

7.8 S77

7.8 S78

7.8 S79

7.8 S80

7.8 S81

7.8 S82

7.8 S83

7.8 S84

7.8 S85

7.8 S86

7.8 S87

7.8 S88

7.8 S89

7.8 S90

7.8 S91

7.8 S92

7.8 S93

7.8 S94

7.8 S95

7.8 S96

7.8 S97

7.8 S98

7.8 S99

7.8 S100

7.8 S101

7.8 S102

7.8 S103

7.8 S104

7.8 S105

7.8 S106

7.8 S107

7.8 S108

7.8 S109

7.8 S110

7.8 S111

7.8 S112

7.8 S113

7.8 S114

7.8 S115

7.8 S116

7.8 S117

7.8 S118

7.8 S119

7.8 S120

7.8 S121

7.8 S122

7.8 S123

7.8 S124

7.8 S125

7.8 S126

7.8 S127

7.8 S128

7.8 S129

7.8 S130

7.8 S131

7.8 S132

7.8 S133

7.8 S134

7.8 S135

7.8 S136

7.8 S137

7.8 S138

7.8 S139

7.8 S140

7.8 S141

7.8 S142

7.8 S143

7.8 S144

7.8 S145

7.8 S146

7.8 S147

7.8 S148

7.8 S149

7.8 S150

7.8 S151

7.8 S152

7.8 S153

7.8 S154

7.8 S155

7.8 S156

7.8 S157

7.8 S158

7.8 S159

7.8 S160

7.8 S161

7.8 S162

7.8 S163

7.8 S164

7.8 S165

7.8 S166

7.8 S167

7.8 S168

7.8 S169

7.8 S170

7.8 S171

7.8 S172

7.8 S173

7.8 S174

7.8 S175

7.8 S176

7.8 S177

7.8 S178

7.8 S179

7.8 S180

7.8 S181

7.8 S182

7.8 S183

7.8 S184

7.8 S185

7.8 S186

7.8 S187

7.8 S188

7.8 S189

7.8 S190

7.8 S191

7.8 S192

7.8 S193

7.8 S194

7.8 S195

7.8 S196

7.8 S197

7.8 S198

7.8 S199

7.8 S200

7.8 S201

7.8 S202

7.8 S203

7.8 S204

7.8 S205

7.8 S206

7.8 S207

7.8 S208

7.8 S209

7.8 S210

7.8 S211

7.8 S212

7.8 S213

7.8 S214

7.8 S215

7.8 S216

7.8 S217

7.8 S218

7.8 S219

7.8 S220

7.8 S221

7.8 S222

7.8 S223

7.8 S224

7.8 S225

7.8 S226

7.8 S227

7.8 S228

7.8 S229

7.8 S230

7.8 S231

7.8 S232

7.8 S233

7.8 S234

7

1.et.

Garage, Bed, Dagstue, Entré, Vp, Vask, Toilet

2.et.

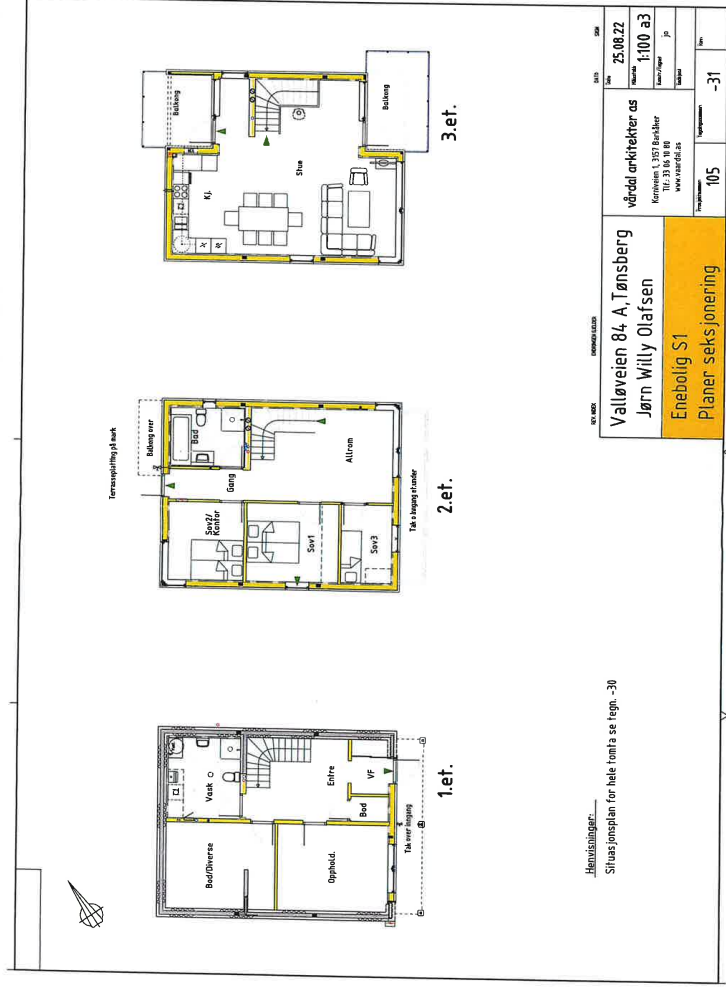
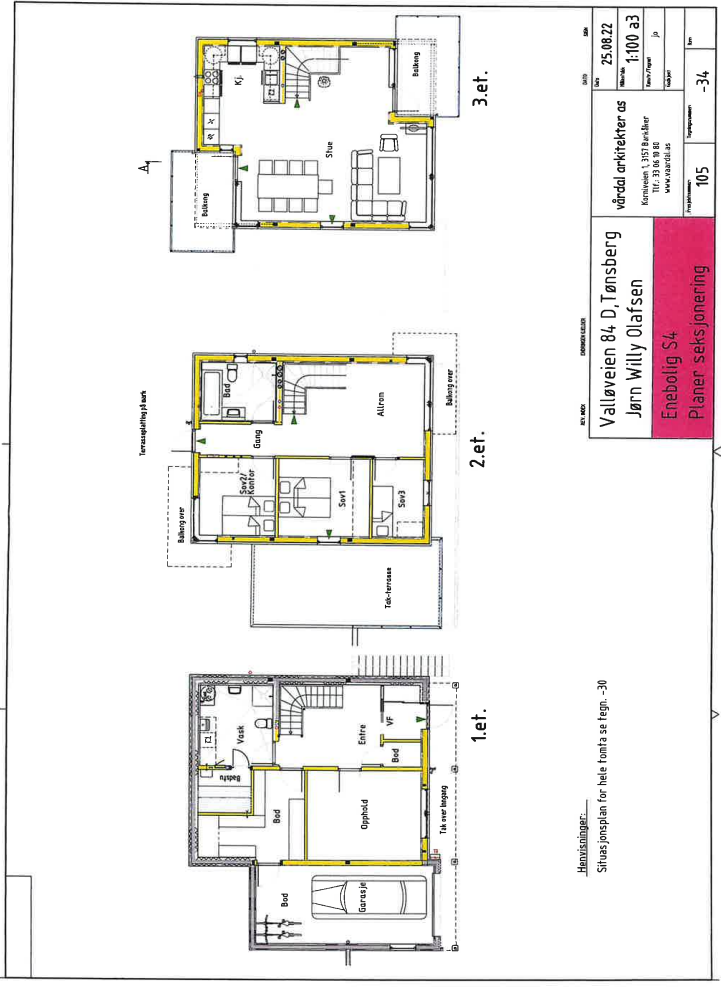
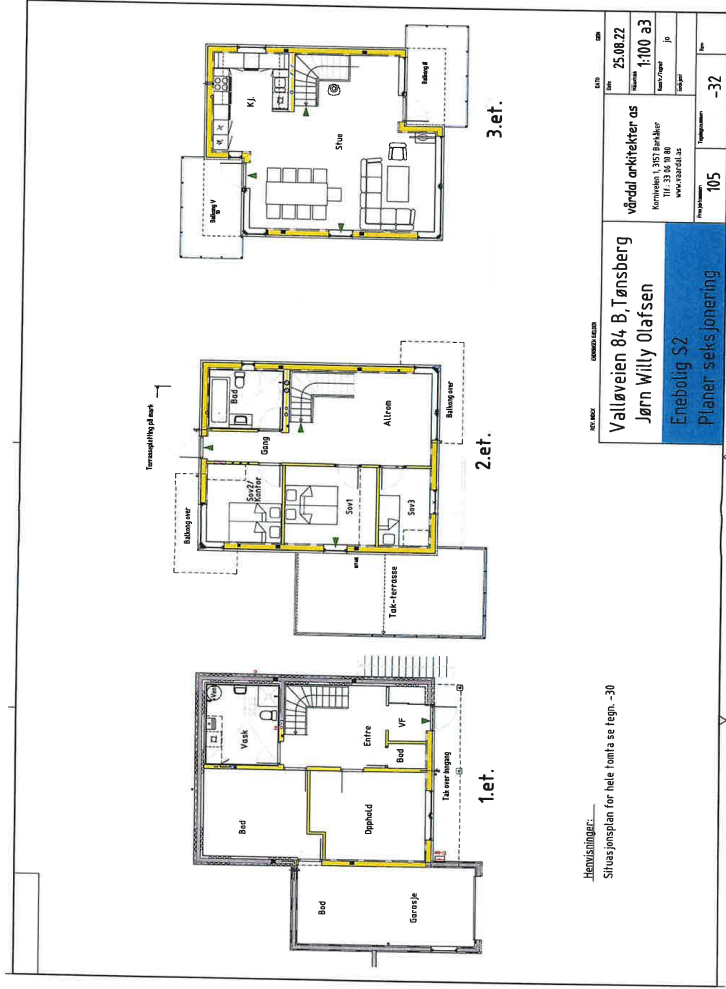
Baking oven, Gang, Seng, Seng, Seng, Seng, Alkoven

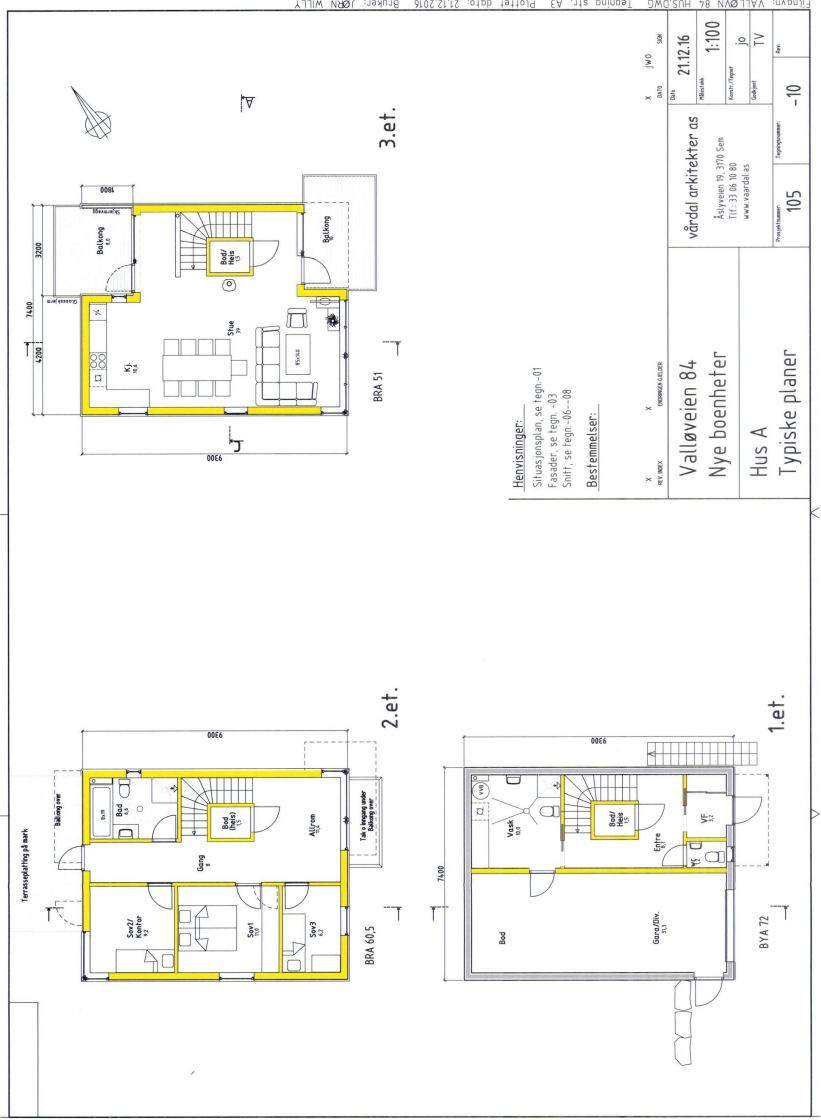
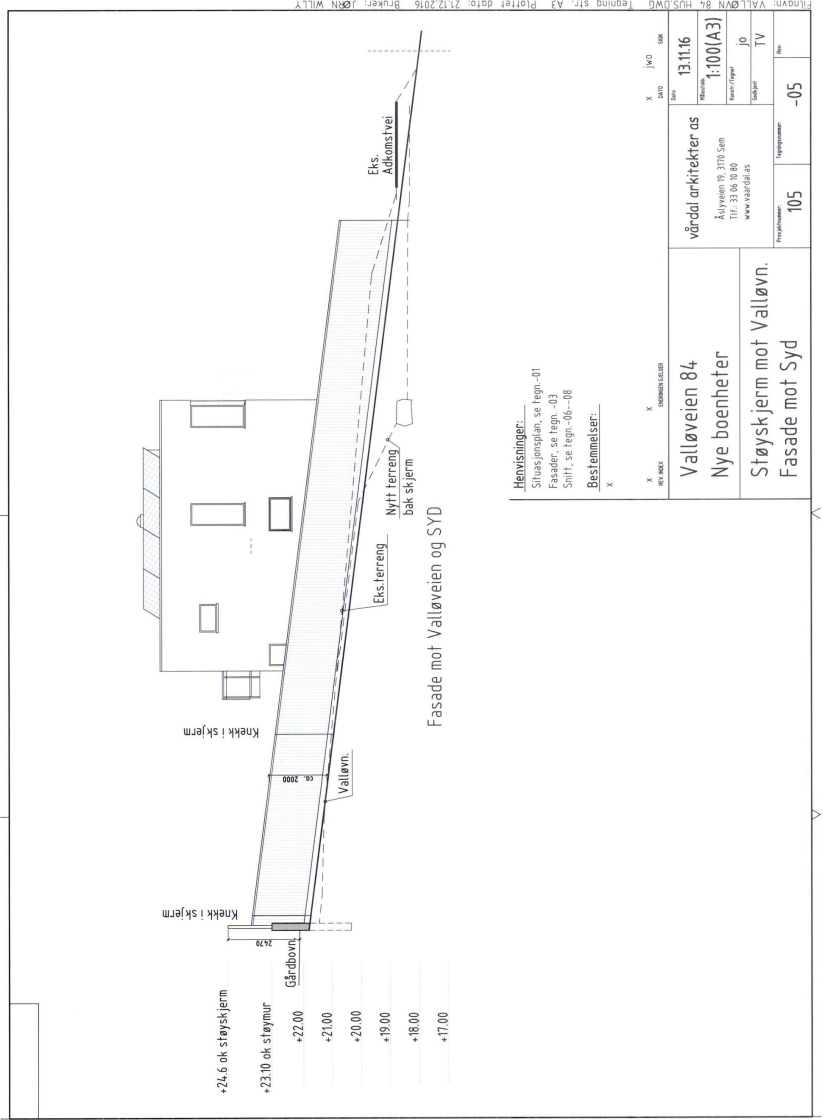
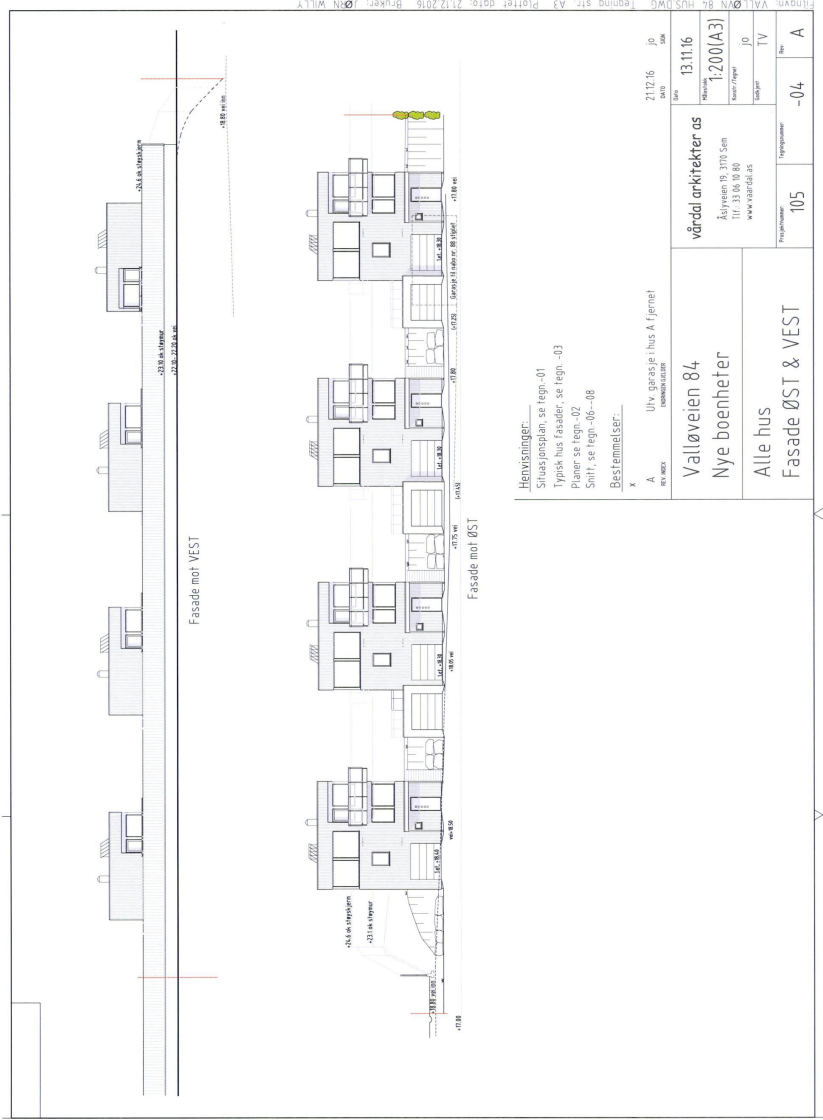
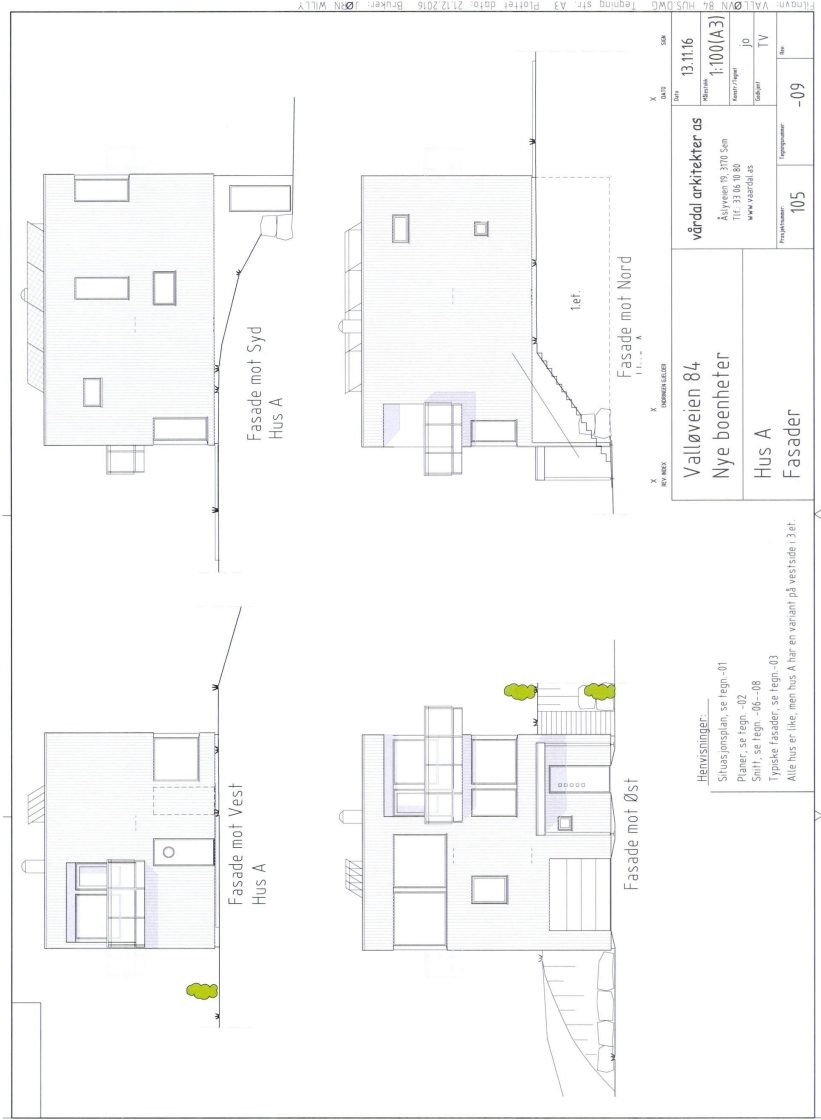
3.et.

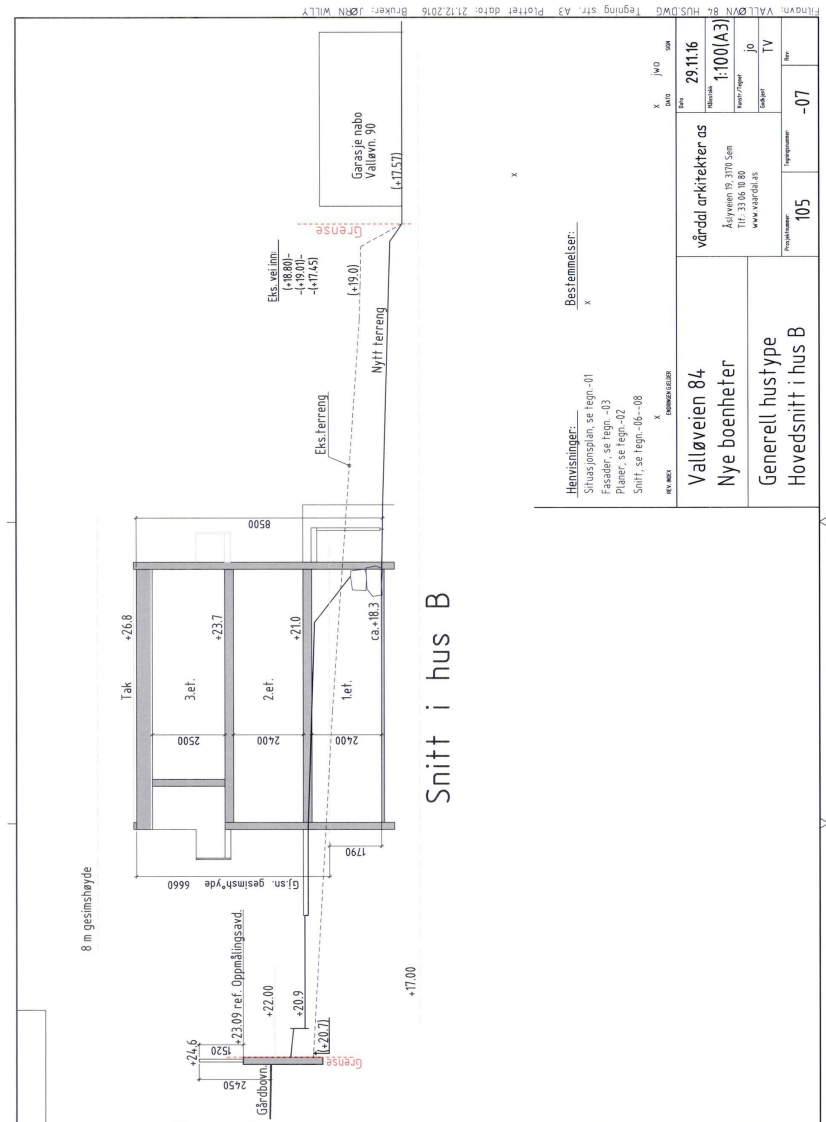
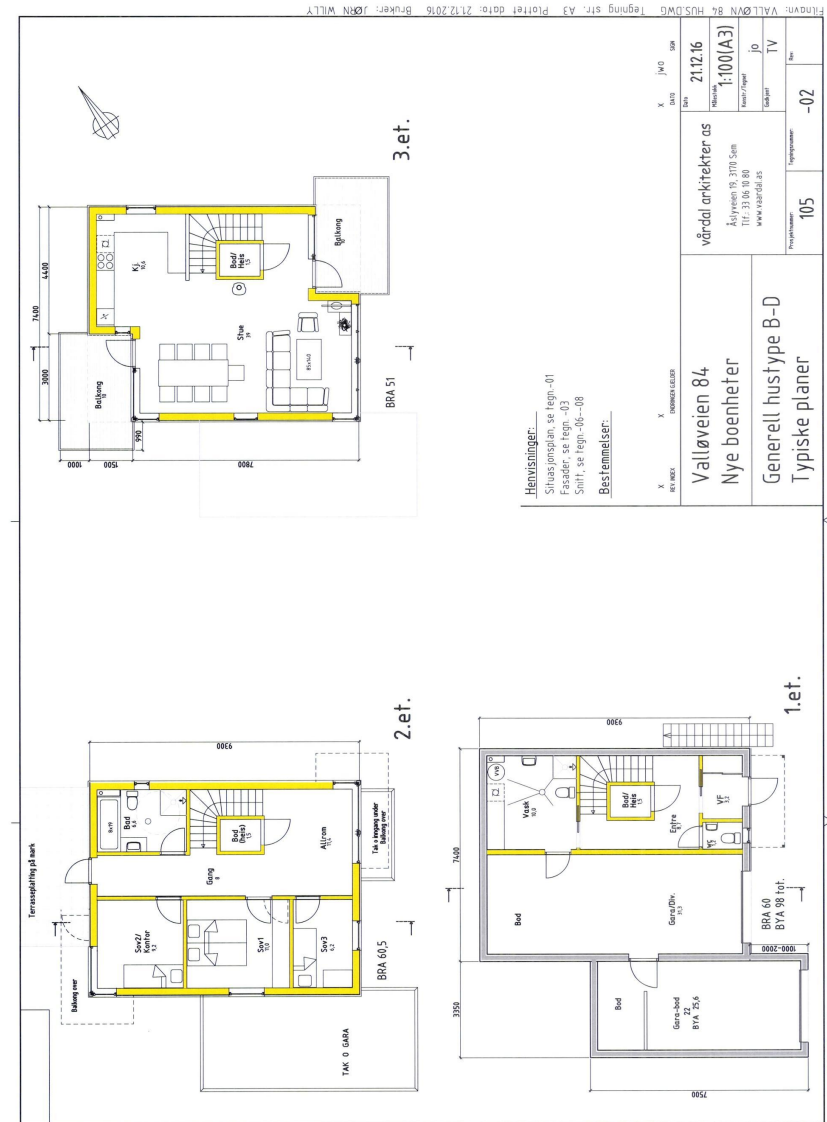
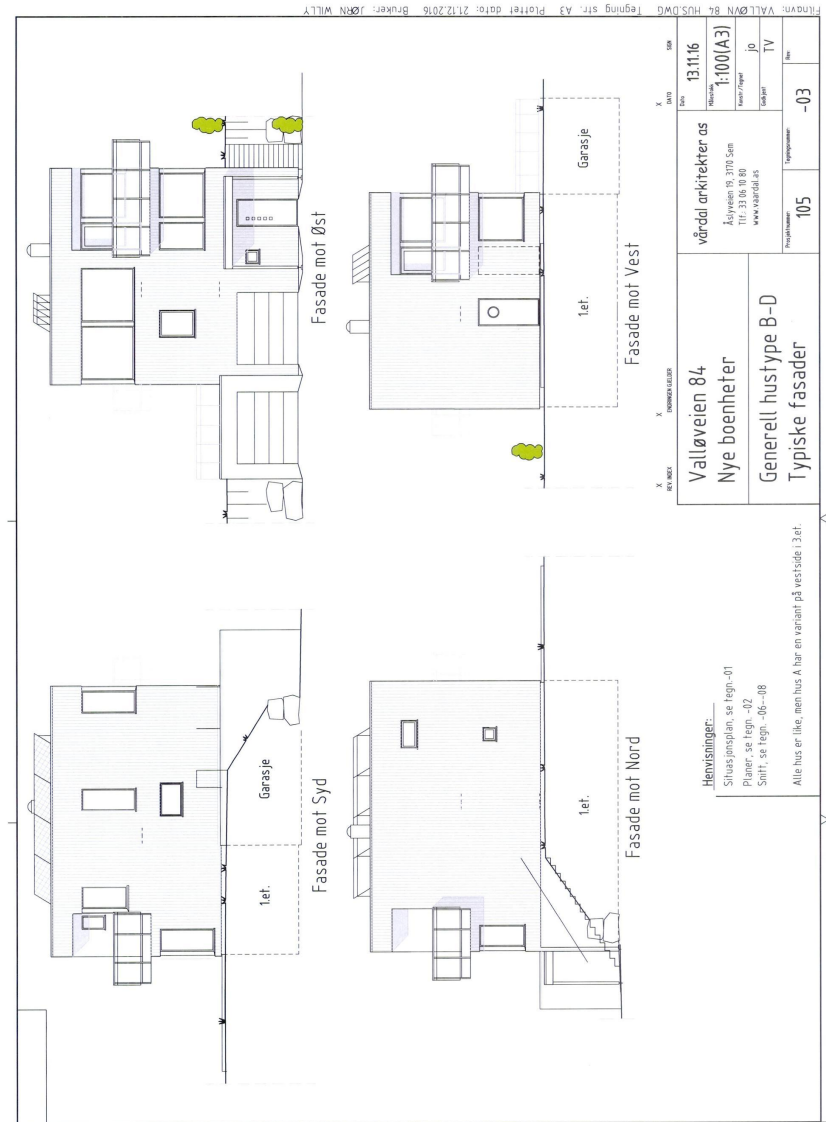
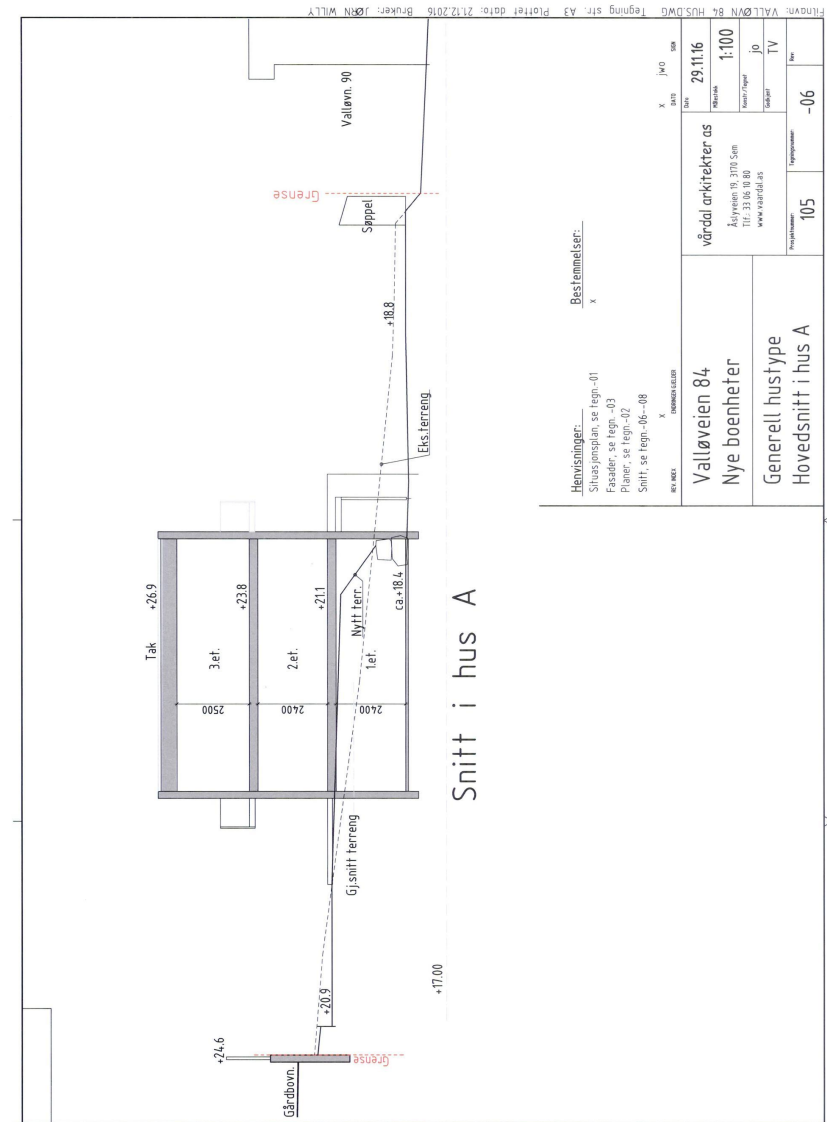
Kjø, Stue, Kjøkken

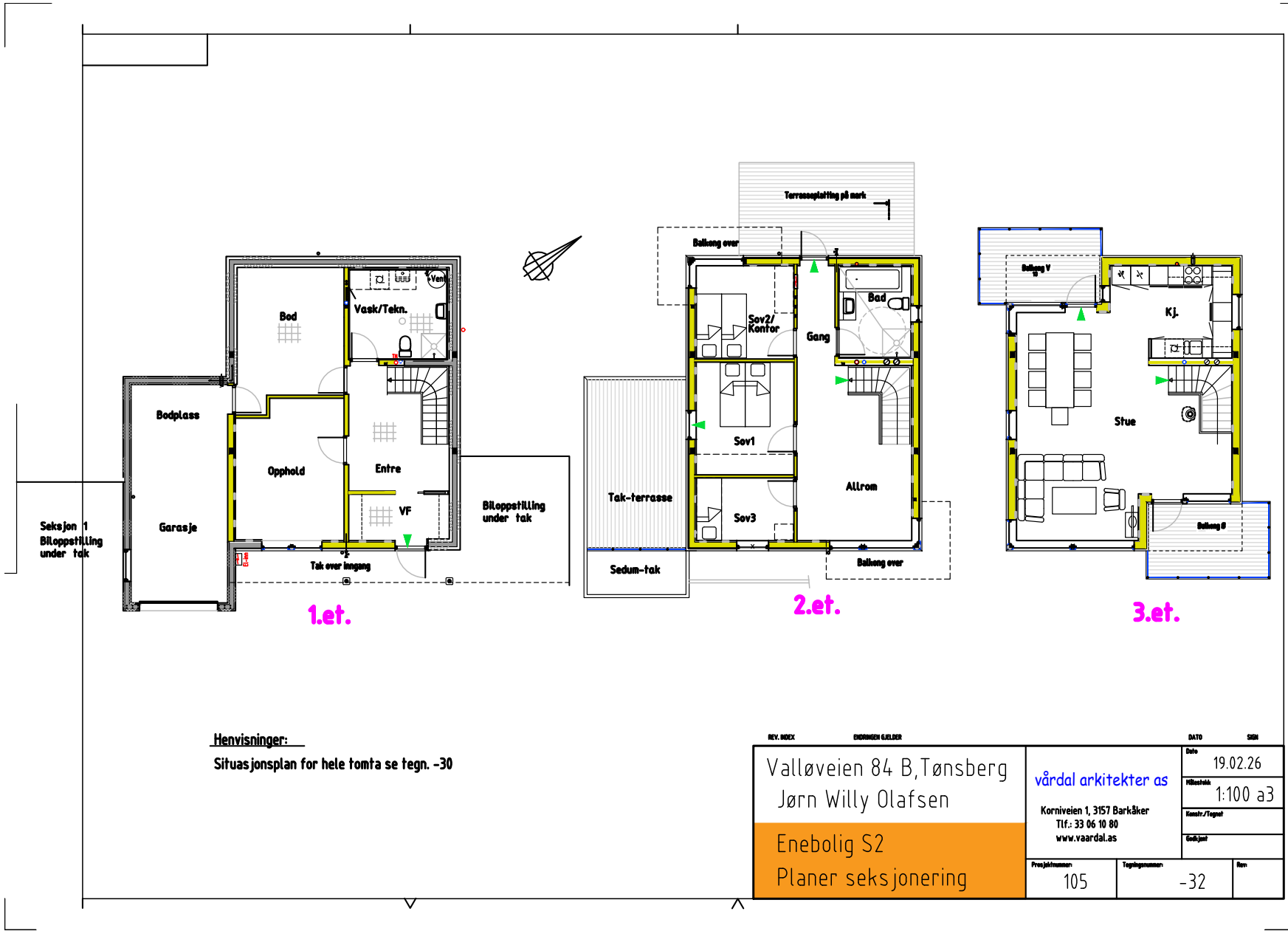
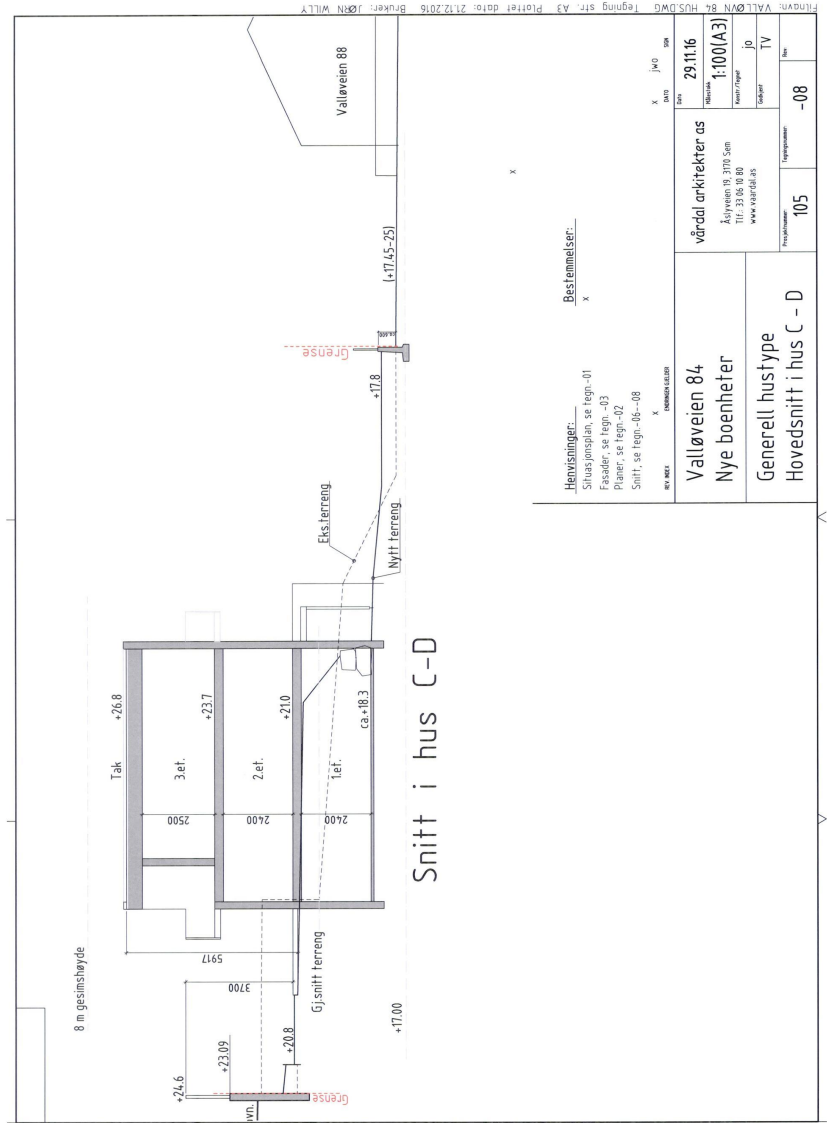
Husidagene

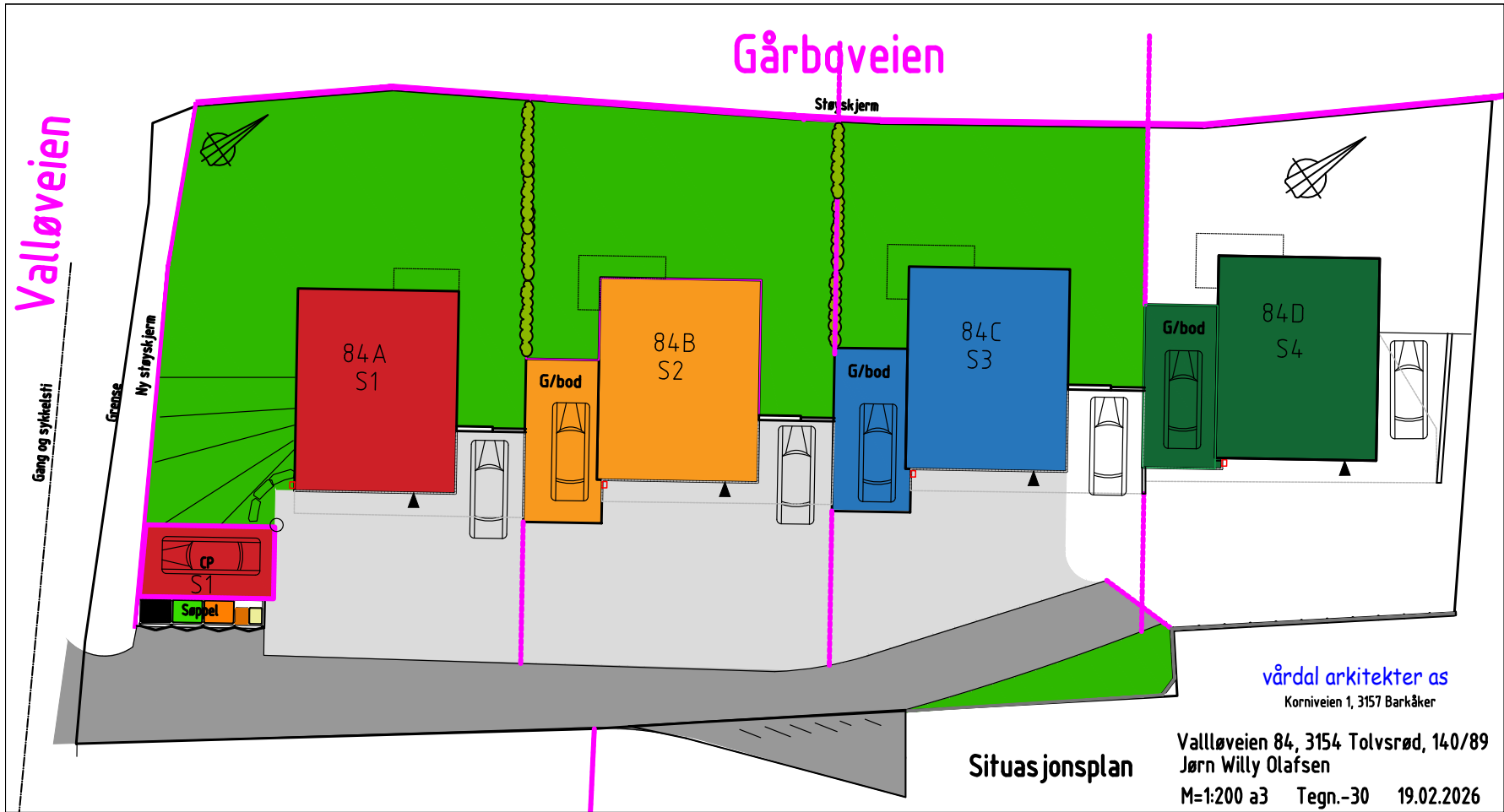
10:00, 11:00, 12:00, 13:00, 14:00, 15:00, 16:00, 17:00, 18:00











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

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

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

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

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og 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, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i 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. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

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

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

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.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransseorganen for eiendomsmeglerne

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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.
- Les 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 bygningsskyndige – 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?

- Les 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!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om budgivning, 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:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også 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 f.eks. BankID eller MinID.
 - 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.
 - 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
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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

☐

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

☐

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 25.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

