

# Seljeveien 7B

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS





Seljeveien 7B

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 5 500 000 |
| Omkostninger  | 158 490   |
| Totalpris     | 5 658 490 |
| Bruksareal    | 117,0 m²  |
| BRA-I         | 95,0 m²   |
| BRA-E         | 22,0 m²   |
| TBA           | 19,0      |
| Soverom       | 3         |
| Eiendomstype  | Rekkehus  |
| Tomteareal    | 1 281 m²  |
| Byggeår       | 2020      |

Kontakt vår megler



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

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







## Standard

Velkommen til Seljeveien 7 A på attraktive Tolvsrød!

Nyere, svært innholdsrik og funksjonell bolig - virkelig godt utnyttet hele veien.

Stilren og moderne kjøkkeninnredning, type grepfritt. Alt av integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, steketopp og kjøl-/fryseskap. Stuen ligger i forbindelse med kjøkkenet og har vedovn samt utgang til uteplass. Praktisk vaskerom i forbindelse med entréen. Vaskerommet er utstyrt med servantinnredning, toalett og utslagsvask. Badet i 2. etasje er flislagt på gulv og vegger og har moderne baderomsinnredning og tilhørende speilskap.

Interiørmessig gjennomgående innbydende, smakfullt og tiltalende.

Denne boligen tilbyr alt de fleste har behov for - herunder en fantastisk uteplass, bodplass og garasje.

Velkommen til en hyggelig visning midt i smørøyet på Tolvsrød!













































# Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk på Tolvsrød.

Boligområdet er rolig og barnevennlig. Det er gangavstand til skole, barnehager, hyggelig kafé som serverer nydelig kaffelatte, dagligvareforretning Meny og Extra, Jernia, Tolvsrød Torg (under utbygging) med mer. Kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nærheten. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Kort vei til deilige strender/badeplasser på Ringshaug/Skallevold, samt småbåthavn på Vallø Marina. Gode bussforbindelser til/fra Tønsberg sentrum.

Velkommen til et hyggelig visning!



### Seljeveien 7B

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

#### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



#### Offentlig transport

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| 🚶 Seljeveien<br>Linje 116A, 116B, N116 | 2 min ⚡<br>0.2 km |
| 🚶 Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 9 min ⚡<br>3.5 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp             | 27 min ⚡          |

#### Skoler

|                                                                 |                    |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Prestørød skole (1-7 kl.)<br>328 elever, 22 klasser             | 4 min ⚡<br>0.3 km  |
| Sandåsøen skole (1-7 kl.)<br>332 elever, 20 klasser             | 14 min ⚡<br>1.2 km |
| Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.)<br>90 elever, 9 klasser    | 19 min ⚡<br>1.7 km |
| Prestørød ungdomsskole (8-10 kl.)<br>405 elever, 35 klasser     | 7 min ⚡<br>0.6 km  |
| Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)<br>312 elever, 24 klasser     | 5 min ⚡<br>2.8 km  |
| Slottsfjellet videregående Steinersk...<br>56 elever, 3 klasser | 11 min ⚡<br>3.8 km |
| Færder videregående skole<br>750 elever                         | 10 min ⚡<br>4.6 km |

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

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

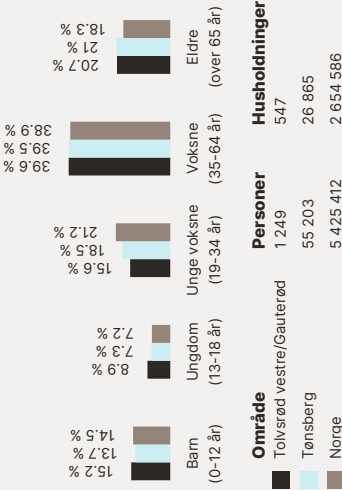


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

#### Aldersfordeling



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

#### Barnehager

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Fyllpås barnehage (1-5 år)<br>58 barn       | 1 min ⚡<br>0.1 km  |
| Skoglund barnehage (1-5 år)<br>40 barn      | 9 min ⚡<br>0.8 km  |
| Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>75 barn | 11 min ⚡<br>0.9 km |

#### Dagligvare

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Meny Tolvsrød                | 3 min ⚡           |
| Coop Extra Tolvsrød PostNord | 8 min ⚡<br>0.7 km |

#### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

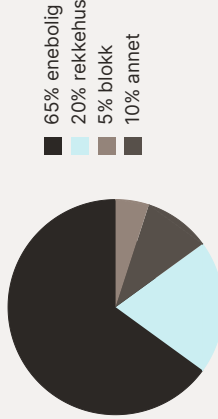


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

#### Sport

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ Prestørød Skole Aktivitetshall, ballspill | 6 min ⚡<br>0.5 km |
| ⚽ Eggeskallet Balløkke Ballspill            | 6 min ⚡<br>0.6 km |
| 🏊 Level treningssenter                      | 10 min ⚡          |
| 🏊 SPREK Fritid Tønsberg                     | 17 min ⚡          |

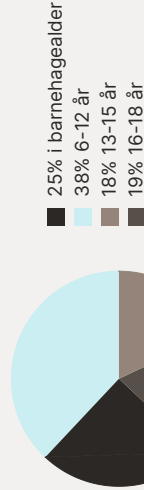
#### Boligmasse



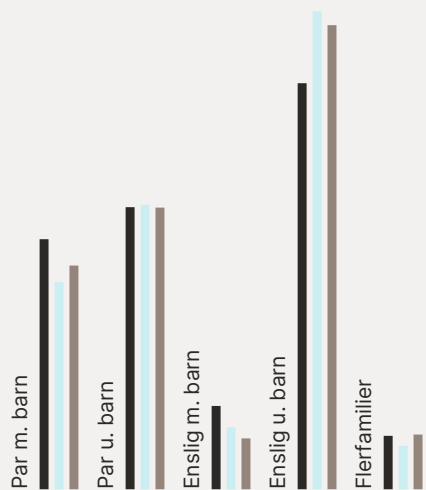
#### Varer/Tjenester

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| 📦 Tolvsrød Senter       | 7 min ⚡ |
| 📦 Boots apotek Tolvsrød | 8 min ⚡ |

#### Aldersfordeling barn (0-18 år)



#### Familiesammensetning



|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 0%                       | 44% |
| Tolvsrød vestre/Gauterød | 44% |
| Tønsberg                 | 44% |
| Norge                    | 44% |

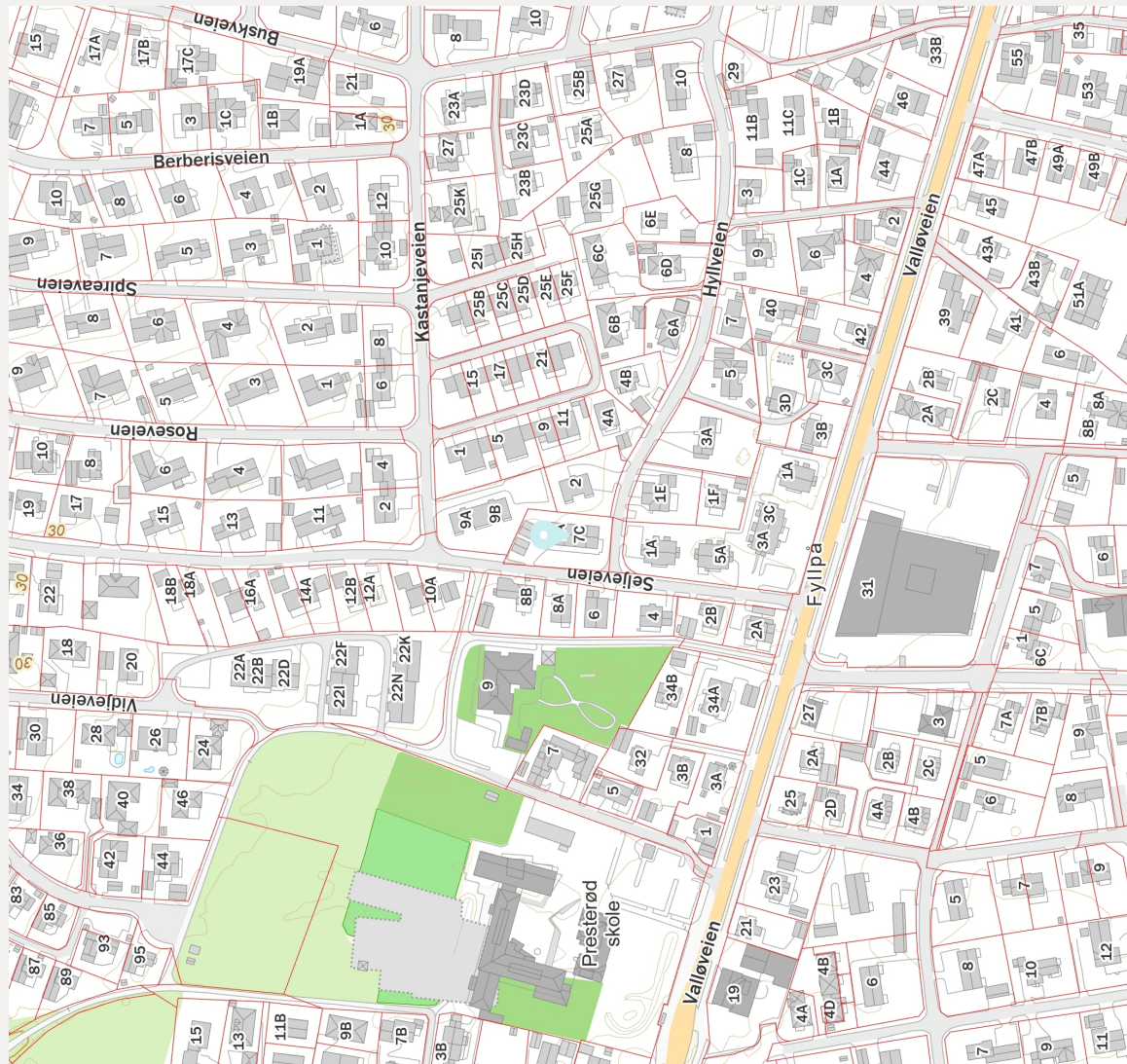
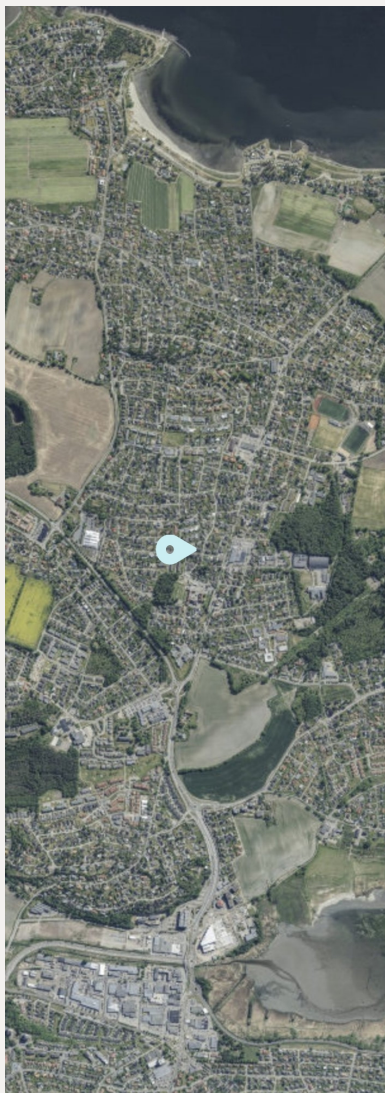
#### Sivilstand

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



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





Innholdet i 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 2026







# Innhold

Rekkehus over to plan som inneholder:  
1. etasje: Entré/gang, funksjonelt vaskerom med praktisk innredning og utslagsvask samt toalett med servant samt opplegg for vaskemaskin, praktisk kjøkken, stue med vedovn og utgang til herlig terrasse/uteplass.  
2. etasje: Oppgang/gang, 3 soverom hvorav hovedsoverommet har praktisk skyvedørsgarderobe, garderobe/walk-in, dusjbad/wc med servant i innredning og tilhørende speilskap.

Halvpart av dobbel garasje. Det er el-billader.

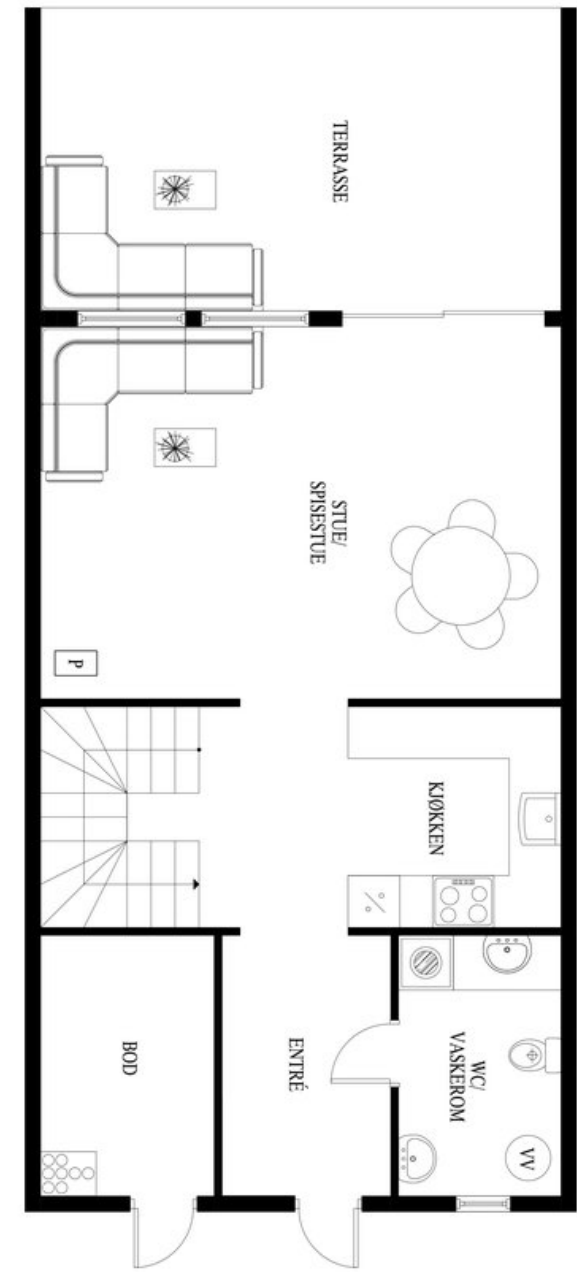
BRA 117,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 95,0 m<sup>2</sup>

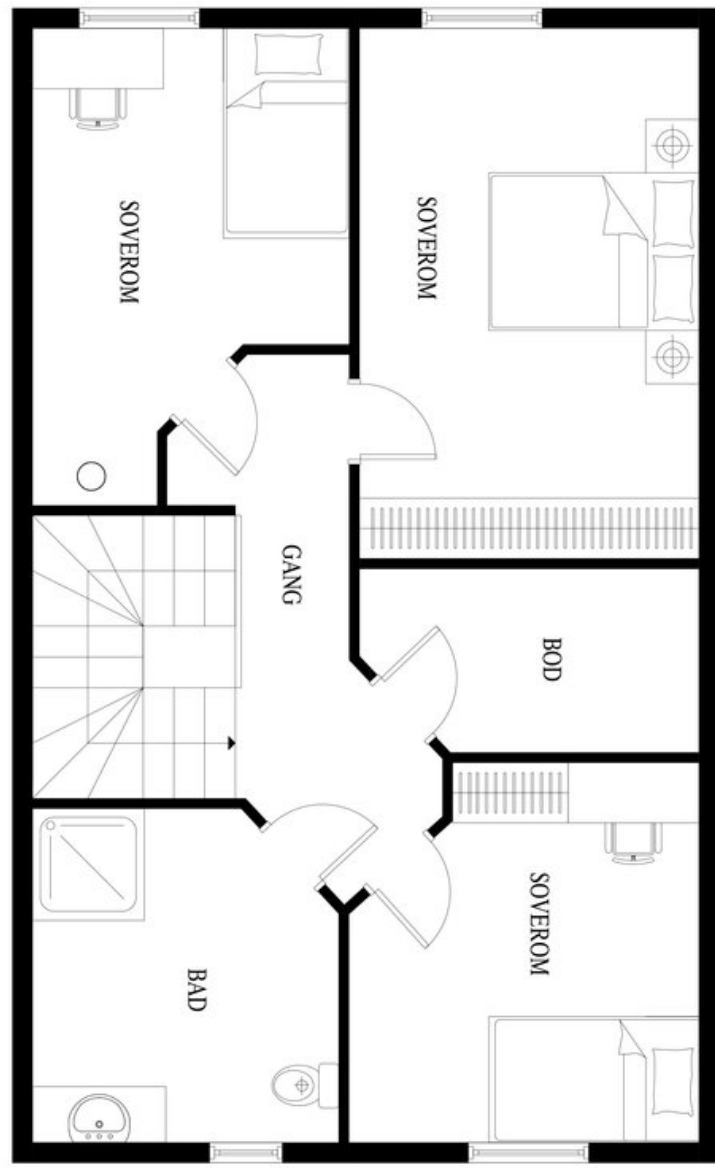
BRA-E 22,0 m<sup>2</sup>

TBA 19,0 m<sup>2</sup>

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme





# Eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 117,0 m²

- BRA-i: 95,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19,0 m²

Rekkehus  
BRA: 100 m².

1. etasje:  
BRA-i: 45 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, vaskerom, kjøkken og stue.  
BRA-e: 5 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.  
TBA: 19 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:  
BRA-i: 50 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bod, bad og 3 soverom.

Halvpart av garasje  
BRA: 17 m².

1. etasje:  
BRA-e: 17 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 27.01.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

### Standard

Velkommen til Seljeveien 7 A på attraktive Tolvsrød!

Nyere, svært innholdsrik og funksjonell bolig - virkelig godt utnyttet hele veien. Stilren og moderne kjøkkeninnredning, type grepfritt. Alt av integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, steketopp og kjøl-/fryseskap. Stuen ligger i forbindelse med kjøkkenet og har vedovn samt utgang til uteplass. Praktisk vaskerom i forbindelse med entréen. Vaskerommet er utstyrt med servantinnredning, toalett og utslagsvask. Badet i 2. etasje er flislagt på gulv og vegger og har moderne baderomsinnredning og tilhørende speilskap. Interiørmessig gjennomgående innbydende, smakfullt og tiltalende. Denne boligen tilbyr alt de fleste har behov for - herunder en fantastisk uteplass, bodplass og garasje. Velkommen til en hyggelig visning midt i smørøyet på Tolvsrød!

### Adkomst

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

### Parkering

Halvpart av dobbel garasje. Det er el-billader. I tillegg opplyser selger om 1 utendørs biloppstillingsplass på felles gårdsplass.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

### Byggemåte

Rekkehus som går over to etasjer med normalt god standard for byggeåret. Det medfølger garasjeplass i delt garasje på eiendommen. Det er ikke registrert avvik utover normal elde/slitasje. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

### Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 3-lags glass.

### Innvendig

Gulv: Fliser og parkett. Vegger/himlinger: Malte flater.

### Våtrom

Bad: Badet inneholder 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. Vaskerom: Vaskerommet inneholder baderomsmøbel med servant, vegghengt toalett, benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er malte plater på vegger og himling. Flislagt gulv med varmekabler og sokkelflis på vegg. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken Innredning fra "Norema" med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entré. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i sportsbod.

Halvpert av garasje Byggeår 2021. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt (TG IU):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkong: Boligen har markterrasse av trekonstruksjon.

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da rommets våtsone kun er gulv som består av betongplate mot grunn.

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

- I 2021er det utført arbeid av faglært ved Vestfold Elektro. Installering av el-billader. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 04.02.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Tomt

Denne tomten er 1281,00 kvm. eiet tomt. Tomten er fellesareal. Opparbeidet hagedel med hekk mot gaten med tilnærmet flat gressplen. Svært solrik terrasse og hage mot vest. Uteplassen bader i sol fra tidlig til sent. Her kan man nyte lange og herlige sommerdager og kvelder. Markise over terrassen og uteplassen er skjermet med levegg syd og nord. Det er felles gårds plass med Seljeveien 7A, C og D. Garasje er oppført nær tomtegrensen mot nabo i Seljeveien 9A og 9B. Tomtegrensen er ført ut i veibanen i krysset Seljeveien/Hyllveien og ut i Seljeveien.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving av eksisterende bolig og oppføring av rekkehus inneholdende fire

boenheter, datert 01.10.2020. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Megler er ikke forelagt godkjente tegninger eller ferdigattest for garasje. Megler har mottatt tinglyst seksjonering hvor garasje fremkommer. Megler har ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

#### Adgang til utleie

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

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

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med gulvvarme og ildsted. Det er balansert ventilasjon i boligen. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Oransje.

Energiforbruk foregående år var11 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand. Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 26.08.2025. Avvikene som ble avdekket er rettet av selger og er tilfredstillende registrert hos Brannvesenet. Siste feiebesøk ble utført 26.08.2025.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger: 137 500,00,- (Dokumentavgift) 19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 658 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 18 758,- for 2025. Dekker vann, avløp, tilsyn og feiegebyr samt renovasjon. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor. Kostnad pr. mnd. vil variere etter eget ønske av abonnementvalg, kanalvalg etc. Dekoder medfølger ikke i handelen.
- Sameiet spleiser på brøyteavtale. Kostnad utgjør ca. kr. 2 000,- pr. år for Seljeveien 7B.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring for bolig og halvpert av garasje kommer i tillegg.

For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 108 542,00. Sekundær formuesverdi kr. 4 434 167,00. 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 %), mens sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

#### Sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner. Dette er et lite og uformelt sameie uten etablert styre, regnskap/forretningsførsel, vedtekter eller felleskostnader. Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår. Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven. I henhold til 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.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt veg - nåværende. For ytterligere opplysning-er 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 bompenginnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke



delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

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

#### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune.

#### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende grunndata som følger eiendommen:

- Seksjonering, tinglyst 30.09.2020, dagboknr. 3099823 - gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 2, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 87/348. Seksjoneringen er vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Løsøre og tilbehør

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

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen: Dekoder.

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

#### Overtagelse

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

#### Om salgsoppgaven

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

opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis. Selger har ikke selv bebodd eiendommen siden juni 2022.

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

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

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

#### Lov om hvitvasking

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

til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

#### Salgsbetingelser

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

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

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



forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

#### **Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)**

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper

likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

#### **Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**

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

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun

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

#### **Eier**

Eier er Espen Høiland.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Seljeveien 7B.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 146, bnr. 54, snr. 2 i Tønsberg.  
Sameiebrøk: 1/4.

Vårt oppdragsnummer er 28260003.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 50 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette

gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

#### **Dato**

06.02.2026



# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Seljeveien 7B, 3151 TOLVSRØD

06 Jan 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse       | Postadresse   | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Seljeveien 7B | Seljeveien 7B |              |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2021

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.

Mars 2021-Juni 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Høiland, Espen

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

Side 2





10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installering av el-bil lader

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vestfold Elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32002667

## Egenerklæringsskjema

Name

Høiland, Espen

Date

2026-01-06

Identification

Høiland, Espen



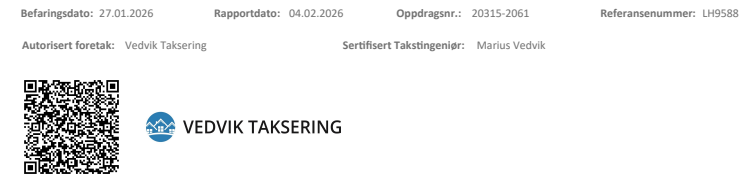
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Signed by:

|                |                        |        |
|----------------|------------------------|--------|
| Høilund, Espen | 06/01-2026<br>13:47:25 | BANKID |
|----------------|------------------------|--------|

BANKID



Oppdragsnr.: 20315-2061      Befaringsdato: 27.01.2026      Side: 2 av 18





## 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 fuktspøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, maut og også videre • utvendige trapper • støttewurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og 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 Verdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2061

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 3 av 18



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



## Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus som går over to etasjer med normalt god standard for byggeåret. Det medfølger garasjeplass i delt garasje på eiendommen.

Det er ikke registrert avvik utover normal elde/slitasje. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Rekkehus - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer i tre med 3-lags glass.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett.  
Vegger/himlinger: Malte flater.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet inneholder 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.

Vaskerommet inneholder baderoms møbel med servant, vegghengt toalett, benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er malte plater på vegger og himling. Flislagt gulv med varmekabler og sokkelflis på vegg. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra "Norema" med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i sportsbod.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Rekkehus

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

Oppdragsnr.: 20315-2061

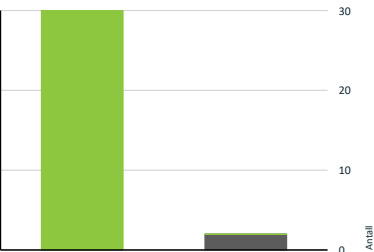
Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 5 av 18



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven.

Ved befaring ble det registrert avvik vedr. fuger på bad, lufts Luke og brennbart inntil pipe. Selger har i etterkant av befaringen opplyst at disse forhold er utbedret.

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tiliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2061

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 6 av 18



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Seljeveien 7 B, 3151 TOLVSRØD<br>Gnr 146 - Bnr 54<br>3905 TØNSBERG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vedvik Taksering<br>Strandlveien 98<br>3160 STOKKE |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                    |                                                                                   |
| REKKEHUS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |                                                                                   |
| Byggear<br>2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                   |
| UTVENDIG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |                                                                                   |
| TO 1 Taktekking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                   |
| Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                    |                                                                                   |
| Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                    |                                                                                   |
| Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. |                                                    |                                                                                   |
| TO 1 Nedløp og beslag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                    |                                                                                   |
| Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                    |                                                                                   |
| Taket har snøfangere mot øst, men ikke vest (hage/terrasse). Etter gjeldende byggeforskrift er det krav om snøfanger på hele taket. Forholdet er ikke tilstandsgradert etter NS3600.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                   |
| TO 1 Veggkonstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                    |                                                                                   |
| Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                   |
| TO 1 Takkonstruksjon/Loft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                    |                                                                                   |
| Punktet må sees i sammenheng med Taktekking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                    |                                                                                   |
| Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler med forenkelt undertak av diffusjonsåpen duk. Konstruksjonen er inspisert via loftsluke til kaldtloft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    |                                                                                   |
| TO 1 Vinduer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                                                                   |
| Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                    |                                                                                   |
| TO 1 Dører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                    |                                                                                   |
| Terrasseskylvedør i tre med 3-lags glass. Inngangsdør i tre med 2-lags glass. Boddør med slett overflate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                    |                                                                                   |
| TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                    |                                                                                   |
| Boligen har markterrasse av trekonstruksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                    |                                                                                   |
| Vurdering av avvik:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    |                                                                                   |
| Oppdragsnr.: 20315-2061                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Befaringsdato: 27.01.2026                          | Side: 7 av 18                                                                     |

|                                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Seljeveien 7 B, 3151 TOLVSRØD<br>Gnr 146 - Bnr 54<br>3905 TØNSBERG                                                                                                  | Vedvik Taksering<br>Strandlveien 98<br>3160 STOKKE |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                    |                                                    |                                                                                     |
| Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.<br>Konsekvens/tiltak<br>Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. |                                                    |                                                                                     |
| INNVEDIG                                                                                                                                                            |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Overflater                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| Gulv: Fliser og parkett.<br>Vegger/himlinger: Malte flater.                                                                                                         |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn                                                                                                                                    |                                                    |                                                                                     |
| Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i 1. etasje av betongplate.                                                                                                  |                                                    |                                                                                     |
| Største retningsavvik er målt til 10mm (i hovedsoverom), som vurderes å være innenfor normalen.                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Pipe og ildsted                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                     |
| Boligen har en stålppe og lukket peisovn i stuen.                                                                                                                   |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Innvendige trapper                                                                                                                                             |                                                    |                                                                                     |
| Malt tretrapp med lakkerte trinn.                                                                                                                                   |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Innvendige dører                                                                                                                                               |                                                    |                                                                                     |
| Innvendig har boligen malte glatte dører.                                                                                                                           |                                                    |                                                                                     |
| VÅTROM                                                                                                                                                              |                                                    |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Overflater vegger og himling                                                                                                                                   |                                                    |                                                                                     |
| Det er fliser på vegg og malte plater i taket.                                                                                                                      |                                                    |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Overflater Gulv                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                     |
| Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og oppkant under dørterskel. Fall fra dør til sluk er 30mm og det er oppkant under terskel.       |                                                    |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 20315-2061                                                                                                                                             | Befaringsdato: 27.01.2026                          | Side: 8 av 18                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Seljeveien 7 B, 3151 TOLVSRØD<br>Gnr 146 - Bnr 54<br>3905 TØNSBERG                                                                                                                                                                                                              | Vedvik Taksering<br>Strandlveien 98<br>3160 STOKKE |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Sluk, membran og tettesjikt                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                     |
| Det er plastsluk og banemembran under påstøp.                                                                                                                                                                                                                                   |                                                    |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Sanitærutstyr og innredning                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                     |
| Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.                                                                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                     |
| Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom                                                                                                                                                                                                                                          |                                                    |                                                                                     |
| Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.                                                                                                                                                                                                                          |                                                    |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                              |                                                    |                                                                                     |
| 1. ETASJE > VASKEROM                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Overflater vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                               |                                                    |                                                                                     |
| Det er malte plater på vegg og i himling. Det bemerkes at vegg bak vasken er definert som våtsone med krav om membran. Dagens løsninge med malt overflate (antatt våtromsmaling) ser imidlertid ut til å være en tilfredsstillende løsning, da det ikke er noen synlige skader. |                                                    |                                                                                     |
| 1. ETASJE > VASKEROM                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Overflater Gulv                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |                                                                                     |
| Flislagt gulv med varmekabler og sokkelflis på vegg. Det er oppkant under dørterskel og fall på 15mm fra dør til sluk.                                                                                                                                                          |                                                    |                                                                                     |
| 1. ETASJE > VASKEROM                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Sluk, membran og tettesjikt                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |                                                                                     |
| Det er plastsluk og smøremembran under fliser.                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 20315-2061                                                                                                                                                                                                                                                         | Befaringsdato: 27.01.2026                          | Side: 9 av 18                                                                       |

|                                                                                                                                          |                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Seljeveien 7 B, 3151 TOLVSRØD<br>Gnr 146 - Bnr 54<br>3905 TØNSBERG                                                                       | Vedvik Taksering<br>Strandlveien 98<br>3160 STOKKE |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                         |                                                    |                                                                                     |
| 1. ETASJE > VASKEROM                                                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Sanitærutstyr og innredning                                                                                                         |                                                    |                                                                                     |
| Rommet inneholder baderomsmøbel med servant, vegghengt toalett, benk med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.                         |                                                    |                                                                                     |
| 1. ETASJE > VASKEROM                                                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Ventilasjon                                                                                                                         |                                                    |                                                                                     |
| Det er mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.                                                                         |                                                    |                                                                                     |
| 1. ETASJE > VASKEROM                                                                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom                                                                                                   |                                                    |                                                                                     |
| Hulltaking er ikke foretatt, da rommets våtsone kun er gulv som består av betongplate mot grunn.                                         |                                                    |                                                                                     |
| KJØKKEN                                                                                                                                  |                                                    |                                                                                     |
| 1. ETASJE > KJØKKEN                                                                                                                      |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Overflater og innredning                                                                                                            |                                                    |                                                                                     |
| Innredning fra «Norema» med slette treffberfronter og benkeplate av laminat. Integrrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. |                                                    |                                                                                     |
| 1. ETASJE > KJØKKEN                                                                                                                      |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Avtrekk                                                                                                                             |                                                    |                                                                                     |
| Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har i tillegg en avtrekksventil via det balanserte ventilasjonsanlegget.              |                                                    |                                                                                     |
| TEKNISKE INSTALLASJONER                                                                                                                  |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Vannledninger                                                                                                                       |                                                    |                                                                                     |
| Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på vaskerom.                                   |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Avløpsrør                                                                                                                           |                                                    |                                                                                     |
| Det er avløpsrør av plast.                                                                                                               |                                                    |                                                                                     |
| TO 1 Ventilasjon                                                                                                                         |                                                    |                                                                                     |
| Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i sportsbod.                                                                     |                                                    |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 20315-2061                                                                                                                  | Befaringsdato: 27.01.2026                          | Side: 10 av 18                                                                      |







| Rekkehus  |                            |                             |                            |     |                                 |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje | 50                         |                             |                            | 50  |                                 |
| 1. etasje | 45                         | 5                           |                            | 50  | 19                              |
| SUM       | 95                         | 5                           |                            |     | 19                              |
| SUM BRA   | 100                        |                             |                            |     |                                 |

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Gang, bod, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 |                             |                            |
| 1. etasje | Entré, vaskerom, kjøkken, stue                  | Bod                         |                            |

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

| Garasje (halvpert) |                            |                             |                            |     |                                 |
|--------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| Etasje             | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|                    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje          |                            | 17                          |                            | 17  |                                 |
| SUM                |                            | 17                          |                            |     |                                 |
| SUM BRA            | 17                         |                             |                            |     |                                 |

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

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                    | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------|------------|------------|
| Rekkehus           | 91         | 9          |
| Garasje (halvpert) | 0          | 17         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring       |               |      |               |      |         |                       |            |
|----------------|---------------|------|---------------|------|---------|-----------------------|------------|
| Dato           | Til stede     |      | Rolle         |      |         |                       |            |
| 27.1.2026      | Marius Vedvik |      | Takstingeniør |      |         |                       |            |
|                | Espen Høiland |      | Kunde         |      |         |                       |            |
| Matrikkeldata  |               |      |               |      |         |                       |            |
| Kommune        | gnr.          | bnr. | fnr.          | snr. | Areal   | Kilde                 | Eieforhold |
| 3905 TØNSBERG  | 146           | 54   | 0             | 2    | 1281 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| Adresse        |               |      |               |      |         |                       |            |
| Seljeveien 7 B |               |      |               |      |         |                       |            |
| Hjemmelshaver  |               |      |               |      |         |                       |            |
| Høiland Espen  |               |      |               |      |         |                       |            |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter    |      |           |  |                  |         |
|---------------|------|-----------|--|------------------|---------|
| Beskrivelse   | Dato | Kommentar |  | Status           | Vedlagt |
| Egenerklæring |      |           |  | Ikke gjennomgått | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

| STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Rapporten er basert på innholds krav 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.</li><li>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.</li><li>Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.</li><li>Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.</li><li>Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsskader skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.</li><li>Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.</li><li>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.</li></ul> |
| <ul style="list-style-type: none"><li>i) <b>Tilstandsgrad 0, TG0:</b> Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.</li><li>ii) <b>Tilstandsgrad 1, TG1:</b> Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.</li><li>iii) <b>Tilstandsgrad 2, TG2:</b> Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsluttet 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.</li><li>iv) <b>Tilstandsgrad 3, TG3:</b> 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.</li><li>v) <b>Tilstandsgrad TGIU:</b> Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsskader er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forevæksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetøyer.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>PRESISERINGER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsskader vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:<ul style="list-style-type: none"><li>Bad, vaskerom (våtrom)</li></ul></li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).</li><li>Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsskader, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.</li><li>Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.</li><li>Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/balknivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.</li><li>Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

| UTTRYKK OG DEFINISJONER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.</li><li>Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.</li><li>Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.</li><li>Fuktsøk: Overflateskann med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.</li><li>Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).</li><li>Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.</li><li>Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.</li><li>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)</li></ul>                                                                   | <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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 eierserksjonsloven 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.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.</li></ul> |
| 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 <a href="#">Personvernerklæring - IVerdi</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| AREALBeregning for BOenheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.</li><li>Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.</li><li>Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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.</li><li>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</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |





Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler:  
Direkte telefon:

Lasse Frednes

JpID:  
20/122742

Vedtaksdato  
01.10.2020

Saksnummer  
1255/20



0 5 L D 7 / 260971  
146/54/0/0 2019 1 - Ferdigattest  
braArkiv Tønsberg

Seljeveien 7 - 146/54 - riving av eksisterende bolig og oppføring av rekkehus  
inneholdende fire boenheter - Ferdigattest

Søker:  
Tiltakshaver:

A-Tre Konsult AS, Andebuveien 3, 3170 SEM  
Kk Bygg Eiendom AS, Hermelinveien 11B, 3124 TØNSBERG

Gårdsnr.  
146

Bruksnr.  
54

Festnr.  
300738597

Seksjonsnr.  
300738596 300738594 300738532 162031783(rives)

Bygningsnummer:

Boligformål  
Riving ev enebolig. Nybygg: rekkehus med fire boenheter

Tiltakets formål:  
Tiltakets art:

20/639  
Ramme  
213/19  
IG1 393/19

Arkivsaksnummer:  
Vedtaksnummer:

20/639  
Ramme  
213/19  
IG1 393/19

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT  
TILTAK

Sted  
Tønsberg

Dato  
01.10.2020

Underskrift  
Lasse Frednes  
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,  
i henhold til interne rutiner.*

Terrenet på eiendommen er flat

Fasade mot vest

Fasade mot syd



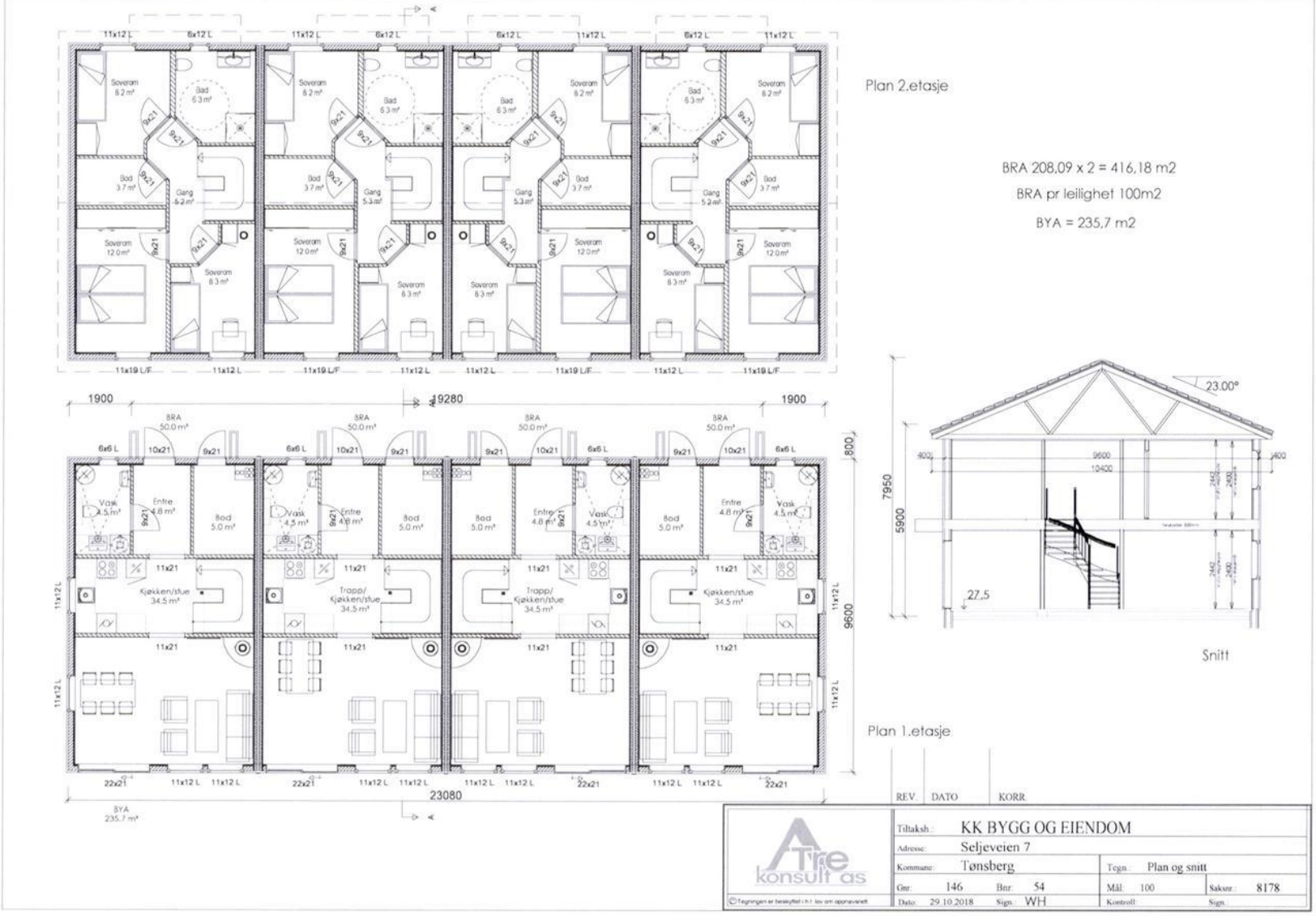
0 5 K I D / 259861  
146/54/0/0 2018 6 - Tegninger  
braArkiv Tønsberg



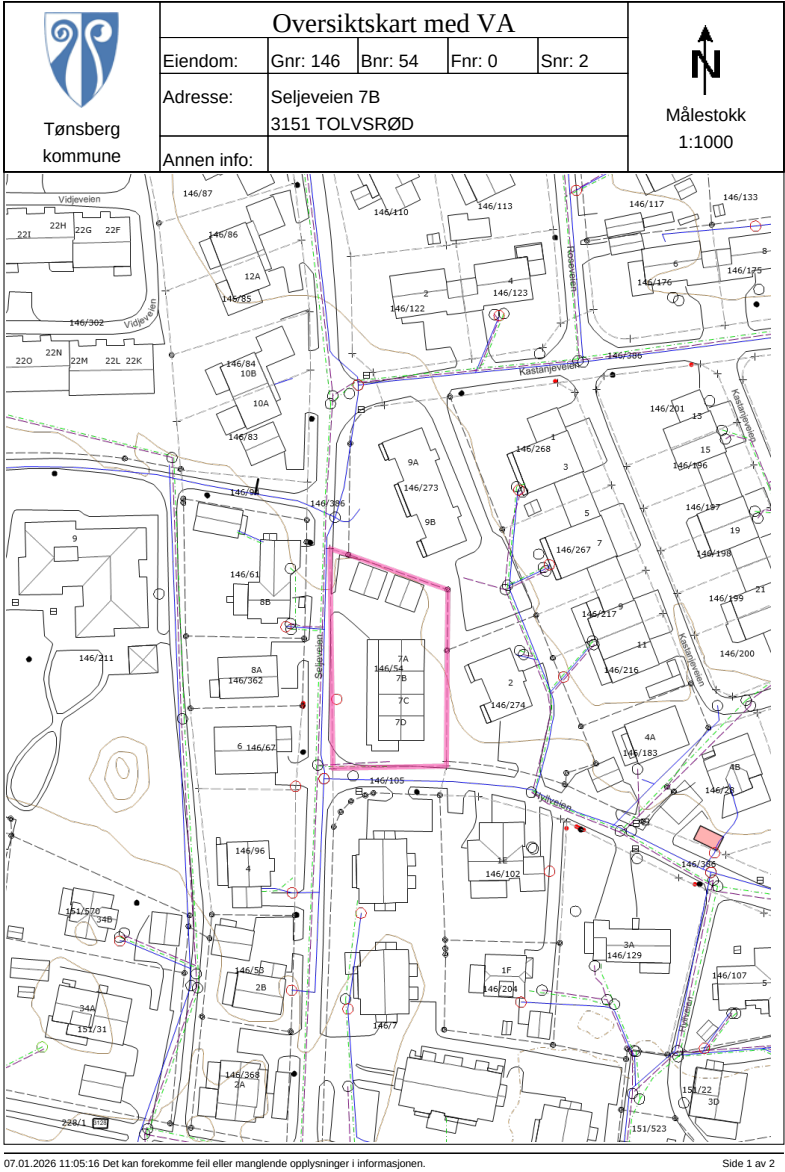
Tre  
konsult as

|                              |               |              |
|------------------------------|---------------|--------------|
| REV                          | DATO          | KORR         |
| Tiltaksh: KK BYGG OG EIENDOM |               |              |
| Adresse: Seljeveien 7        |               |              |
| Kommune: Tønsberg            | Tegn: Fasadcr |              |
| Gnr: 146                     | Bnr: 54       | Mål: 100     |
| Dato: 29.10.2018             | Sign: WH      | Saksnr: 8178 |
|                              | Kontroll:     | Sign:        |















**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelar som skal inngå i bruksenhetsene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetsens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Samleiets vedtekter
- Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetsene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetsenkliering som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges

**9. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver     |
|-------------------|----------------------------|------------------------------------|
| Tønsberg 9/7-2020 | <i>Egil Kalle</i>          | FOR KK BYGG EIENDOM AS KJETIL KAAL |
| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver     |
| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver     |
| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver     |
| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver     |
| Sted og dato      | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver     |

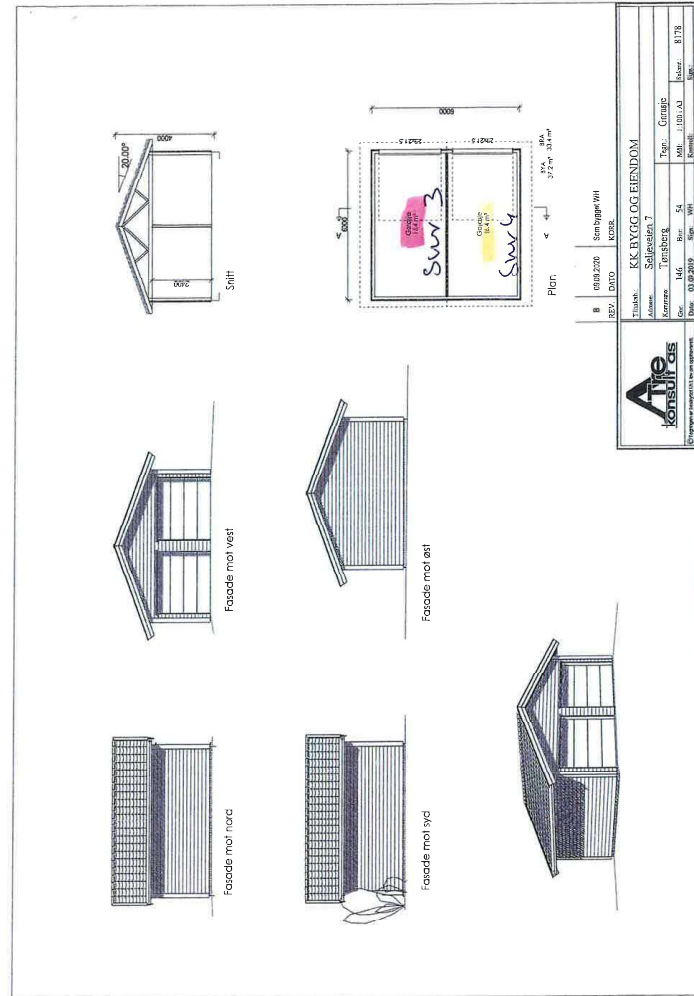
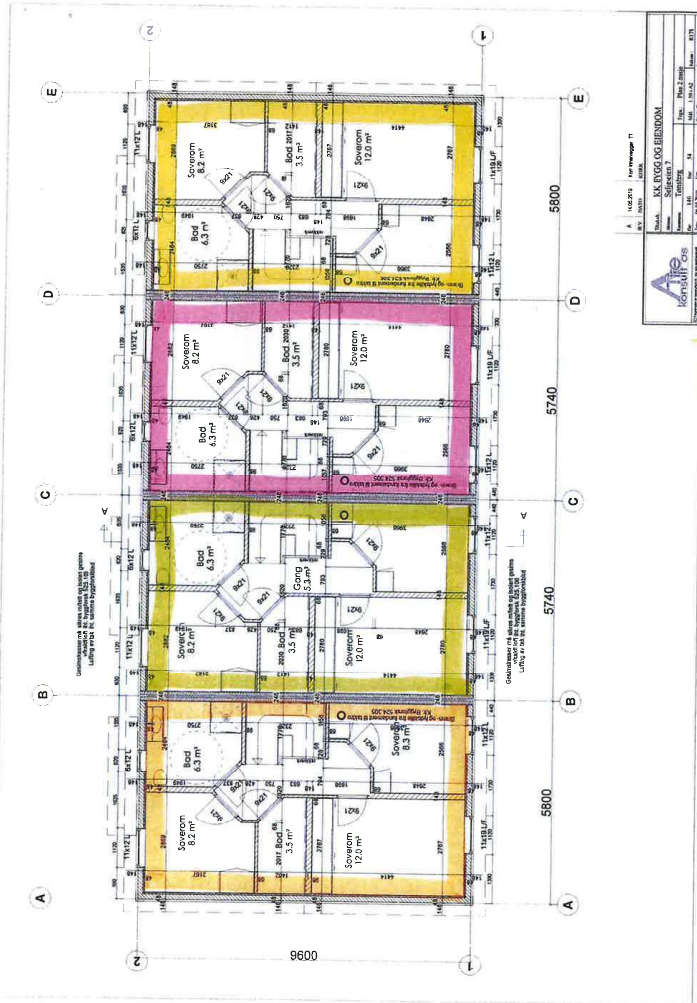
**11. Kommunens saksbehandling**

- ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelar
- ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

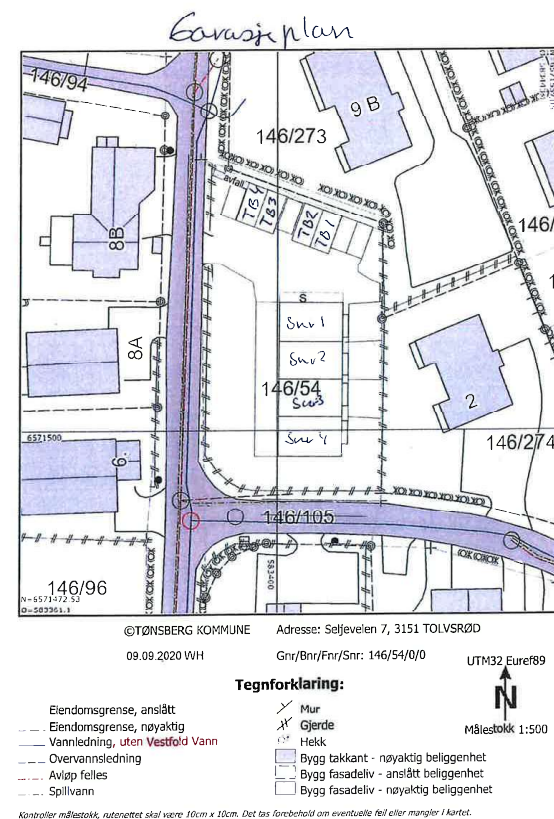
**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

| Vurdering | Kommunens navn      | Gårdnr.                                                                       | Bruksnr. | Festn. |
|-----------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|
| 3803      | TØNSBERG            | 146                                                                           | 54       |        |
| Dato      | Underskrift         | TØNSBERG KOMMUNE<br>MATEKSEMPLERMYNDIGHETEN<br>Postboks 2410<br>3104 TØNSBERG |          |        |
| 22/09-20  | <i>P. Jørgensen</i> |                                                                               |          |        |

Dato \_\_\_\_\_ Innsenders underskrift \_\_\_\_\_











OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold

☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐ Kontanter

☐ Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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



