

Vidjeveien 67

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Vidjeveien 67

28

Beliggenhet

37

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

Vidjeveien 67

Prisantydning	4 790 000
Omkostninger	140 740
Totalpris	4 930 740
Bruksareal	139,0 m ²
BRA-I	122,0 m ²
BRA-E	17,0 m ²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	428 m ²
Byggeår	1985

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Vidjeveien 67

Innholdsrik bolig beliggende populært og barnevennlig til på Tolvsrød der barn kan sykle eller gå til skole og fritidsaktiviteter fra tidlig alder.

Boligen har en praktisk planløsning hvor du kommer inn i en hall med en romslig bod perfekt til en klesgarderobe. Videre finner du et stort vaskerom/bad, et toalettrom samt et stort soverom som lett lar seg dele opp til 2 soverom dersom man har behov av det. Kjøkkenet er fra 2017 og fremstår som delikat med mye skap- og benk plass samt integrerte hvitevarer fra Miele. Stuen er lys og åpen og har utgang til en utrolig solrik syd/vest vendt terrasse. Her kan man nyte lange sommerkvelder mens barna leker i hagen eller på tilgrensende lekeplass. I boligens 2. etasje er det et bad samt to romslige soverom hvorav det ene har egen bod/walk-in garderobe. Bilen parkerer du i en integrert garasje.

Her har du en innholdsrik og meget praktisk bolig med stort potensiale! Bo lett vint og solrikt på attraktive Tolvsrød!























Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk midt på Tolvsrød. Super beliggenhet i svært barnevennlige omgivelser - med gåavstand til Presterød barne- og ungdomsskole.

Det er også kort vei til Tolvsrødsenteret (under utbygging) med apotek, bokhandel, klesforretninger og hyggelig café. I området ligger Ringshaugstranda som er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater mm. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser.

Kort vei til Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet til Jarlsø som har dagligvare, velværesenter og treningssenter. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. I tillegg er det umiddelbar nærhet til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbaner. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nabolaget. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Det er søndagsåpen Kiwi-butikk på Gauterød og et butikkssenter på Olsrød med mange hyggelige butikker, og treningssenteret Level som også tilbyr badeland. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Vidjeveien 67

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Gudrunns vei Linje 118	5 min ⚡ 0.4 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	11 min 🚶 3.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🚶

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	11 min ⚡ 1 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	20 min ⚡ 1.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	11 min ⚡ 1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min 🚶 4.3 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 🚶 5 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

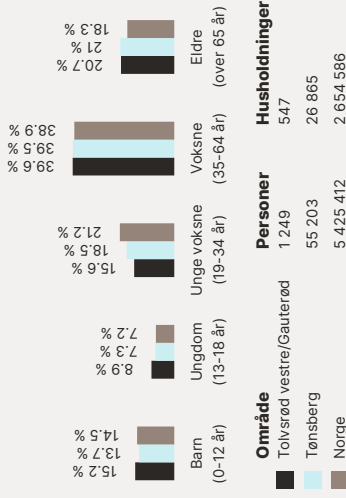


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	11 min ⚡ 1 km
Sandeåsen barnehage (0-5 år) 163 barn	12 min ⚡ 1.1 km

Dagligvare

Meny Tolvsrød	7 min ⚡
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	8 min ⚡ 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

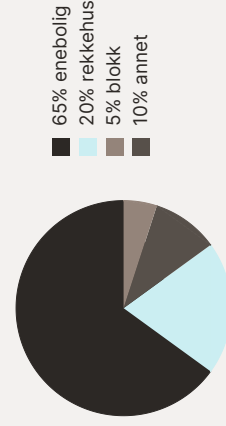


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Presterød Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min ⚡ 0.3 km
⚽ Eggeskallet Balløkke Ballspill	4 min ⚡ 0.3 km
🏊 Level treningssenter	9 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	17 min ⚡

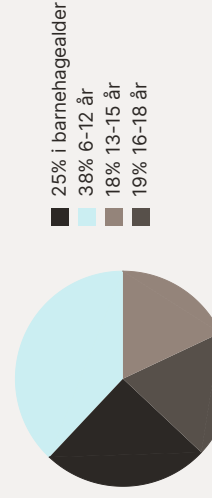
Boligmasse



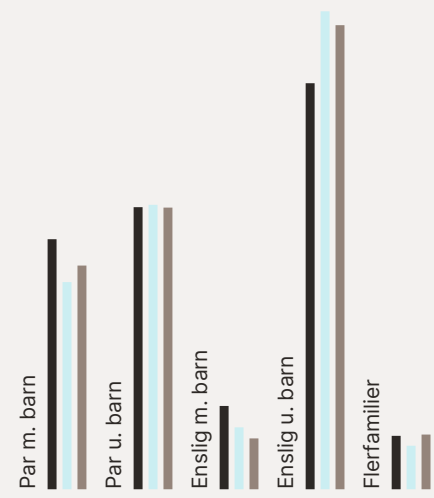
Varer/Tjenester

📦 Olsrød senter	9 min ⚡
📦 Boots apotek Olsrød	9 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



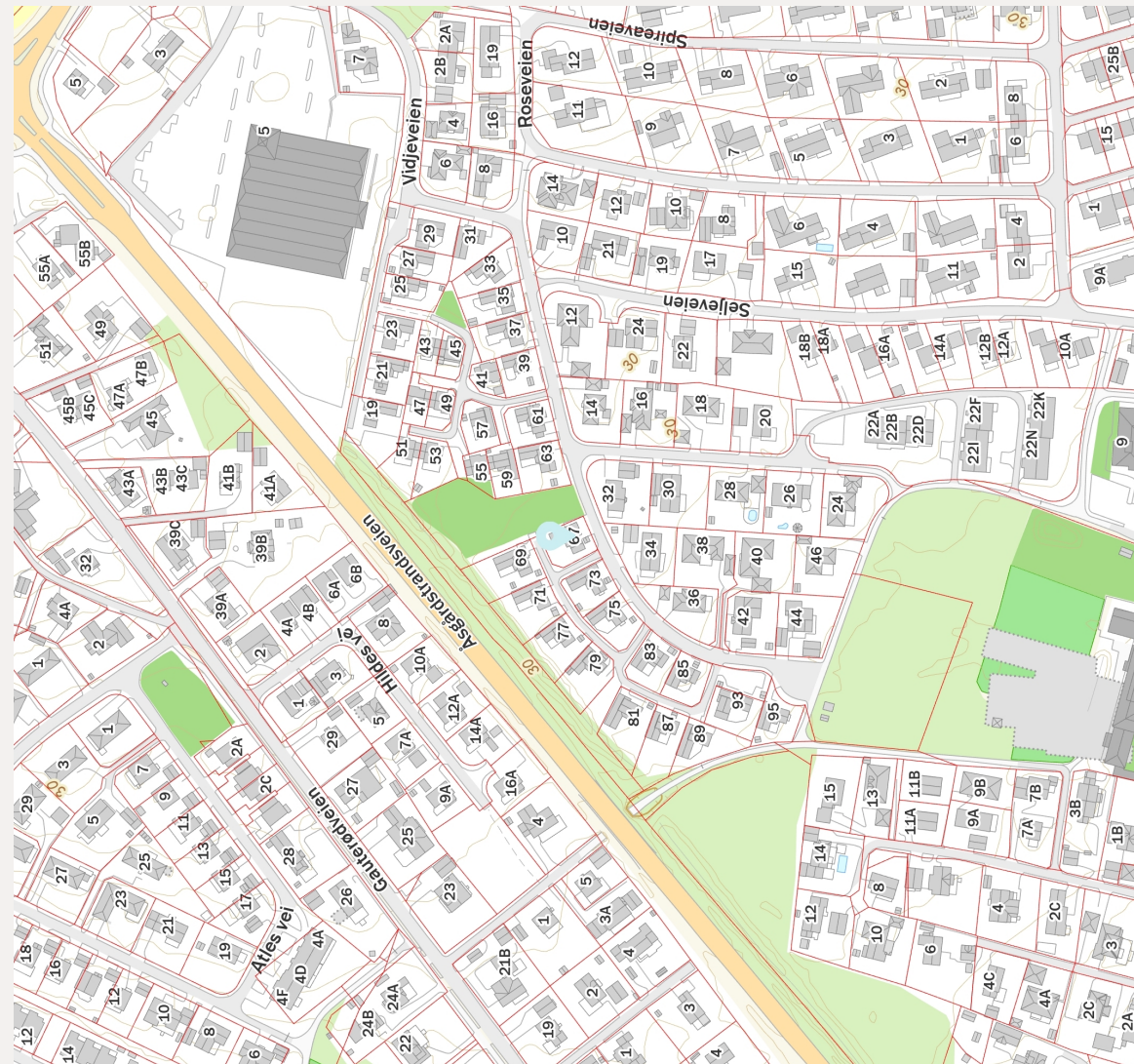
Andel	Tolvsrød vestre/Gauterød	Tønsberg	Norge
0%	44%		

Sivilstand

Sivilstand	Tolvsrød vestre/Gauterød	Tønsberg	Norge
Gift	36%	33%	33%
Ikke gift	48%	54%	54%
Separert	13%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



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



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





Innhold

1. etasje med vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, toalettrom, vaskerom og bod.
2. etasje med Gang, 2 soverom, bad og kott.

Parkering i integrert garasje.

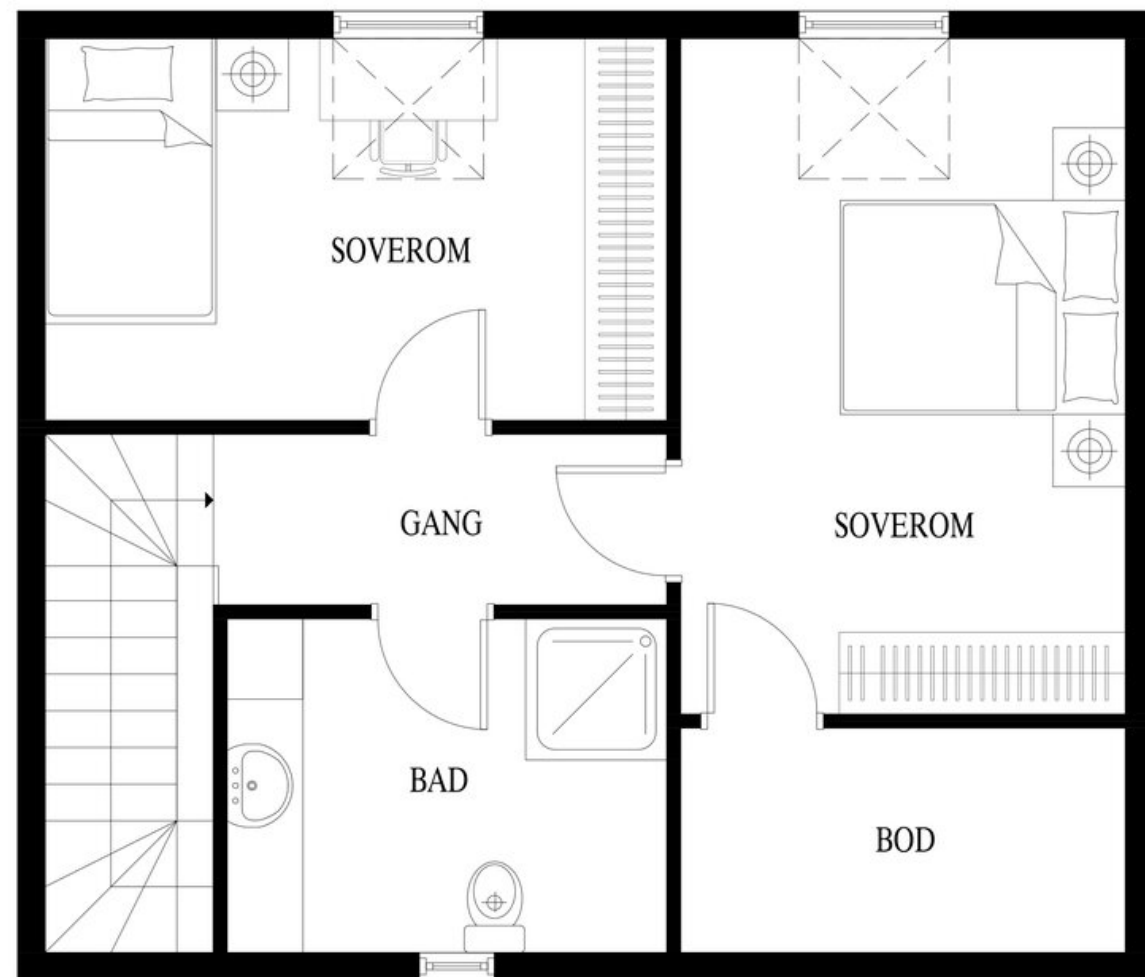
BRA 139,0 m²

BRA-I 122,0 m²

BRA-E 17,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 139,0 m²

- BRA-i: 122,0 m²
- BRA-e: 17,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 90 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, toalettrom, vaskerom og bod. BRA-e: 17 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.

2. etasje:

BRA-i: 32 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, 3 soverom, bad og kott (ikke måleverdig pga. takhøyde).

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 26.02.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Integrert garasje. Ellers parkering på egen gårdsplass.

Diverse

Eiendommen er utvasket og vil ikke bli vasket ytterligere før overlevering til ny eier. Men overtas slik den fremsto på visning.

Byggemåte

Eiendommen omfatter en enebolig med integrert garasje fra 1985. Boligen går over to etasjer og har støpt plate på mark. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger i senere år, som bl.a. kjøkken fra 2017 og skiftet en del kledning og vinduer i 2020. Det er ellers en del overflater osv. som er fra byggeår med behov for oppgradering. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

Innvendig

Gulv: Laminat, teppe og belegg. Vegger: Tapet. Himlinger: Malte himlingsplater.

Våtrom

Bad: Badet inneholder dusjniseje og baderomsinndning med servant. Det er baderomsplater på vegg i dusjsonen og strie på veggene ellers. Gulvet har belegg og det er himlingsplater i taket. Rommet har naturlig ventilering.

Vaskerom: Rommet inneholder dusjkabinett og utslagsvask. Det er fliser på vegg i dusjsonen og strie på veggene ellers. Gulvet har belegg og det er himlingsplater i taket. Rommet har ingen ventilering.

Kjøkken (fra 2017)

«Norema» -innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert fuktbestandige plater på vegg mellom overog underskap. Integrert Miele stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom inneholder toalett (fra 2023) og servant. Det er belegg på gulv, strie på vegg og plater i himling.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vindfang. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og var ny i 2023. Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet vurderes mot dagens krav til våtrom iht. NS3600. Badets tettesjikt har overskredet sin forventede levetid iht. Sintef Byggforsk.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer. (de fleste vinduer har fått TG1)
- Utvendig > Dører. (Inngangsdør og garasjeport har TG1 og terrassedør har TG2)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklærings skjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 13.03.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 428,00 kvm.

Denne matrikkelenhet har 1/37 del i GBNR. 146/308 i Tønsberg kommune (realsameie).

Meget solrik og barnevennlig hagetomt beplantet med plen. Asfaltert gårdsplass.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 11.06.1985. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med luft til luft varmepumpe og peisovn i stue.

Energikarakter: D

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 25.05.2025. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 790 000,-

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

119 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 930 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 19 311,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 275 801,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 103 203,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger og anlegg for lek med plannavn "Felt A ved Vidjeveien", vedtatt 25.10.1983 med planID 53004. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke:

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, over privat vei. Det foreligger ingen tinglyst avtale for bruk av vei tilhørende GBNR. 146/1 i Tønsberg kommune. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale og bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 02.07.1974 med dagboknr. 8577, gjelder: Eiere av tomt utgått fra GBNR. 146/308 har rett og plikt til medlemskap i sameiet (velforeningen) for GBNR. 146/308. Eierne er forpliktet til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser for sameiet. Alle sameiere er forpliktet til å dele de økonomiske utlegg, som drift og vedlikehold av fellesarealer. Den enkelte eier plikter å holde bygning og tomt i ordentlig stand. Ytre vedlikehold må samordnes, og det må ikke benyttes maling eller materialer som bryter med husenes enhetlige preg. For fremtidig vedlikehold/ombygninger skal farger og materialvalg godkjennes av sameiestyret. Eiere, som ikke har adgang til vedlikehold av sin bolig over egen tomt eller fellesareal, har adkomstrett på inntilliggende tom for nødvendig vedlikehold. I de tilfeller private vann- og avløpsledninger krysser naboparseller, gis eieren rett til reparasjon og vedlikehold. I de tilfeller hvor flere eiendommer har felles private ledningsanlegg, har de angjeldende eiendommer felles drifts- og vedlikeholdsplikt for de private ledningsanlegg. I de tilfeller hvor flere eiendommer har felles ledninger eller felles ledningsgrøfter, har de angjeldende eiendommer felles drifts- og vedlikeholdsplikt for disse anlegg. Eierne plikter å delta i anlegg og vedlikehold og drift av felles antenneanlegg for radio og TV. Privat radio- og TV-antenne tillates ikke oppsatt utendørs. Fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter for deltagelse i felles antenneanlegget skal fordeles på de deltagende boliger. Adkomstveier i fellesarealer er et felles drifts- og vedlikeholdsansvar for alle beboere i feltet.

Tomten kan ikke selges i ubebygget stand eller med hus under oppføring uten formannskapets godkjennelse. Hvor kommunale vann- og avløpsledninger går over de enkelte parseller eller fellesareal, har kommunen rett til vederlagsfritt å reparere, vedlikeholde og ev. omlegge disse. Likeledes har kommunen rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over de enkelte parseller og fellesarealet. EL- og televerket har rett til, uten godtgjørelse, å plassere stolper og skap for elektrisitet og telefon på tomten, samt strekke ledninger. EL- og televerket har rett til å føre nødvendige kabelgrøfter over tomten. Ved fremtidig vedlikehold av kabler, skap og stolper har verkene adkomstrett på den enkelte tomt. Ved snøbrøyting av offentlige veier, herunder gang- og sykkelveier er kommunen uten ansvar for skade forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten. Kommunen har rett til ved enhver ev. veiutvidelse å overta nødvendig ubebygget grunn, og uten at det betales ulempeerstatning av noen art.

Se vedlagte servitutt for utfyllende bestemmelser ang. tilbygg, plassering av frittliggende sportsboder/garasje, brannvegger, levegger, gjerder med mer.

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

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

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

Konsesjon og odel

Da areal for GBNR. 146/331 og realsameiet til sammen utgjør mer enn 2 mål, må kjøper signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Løsøre og tilbehør

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

Om salgsoppgaven

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

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.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 budforhøvelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om avhending av fast eigeendom (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 Mieko Skjolden.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vidjeveien 67. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 146, bnr. 331 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260042.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

17.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Vidjeveien 67, 3151 TOLVSROD

13 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vidjeveien 67	Vidjeveien 67	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Dødsbo

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skjolden, Frode

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Egenerklæring

A.1 Venligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

??

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 selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57717844

Side 2

Egenerklærings skjema

Name: Skjolden, Frode
Date: 2026-02-13

Identification:
bankID Skjolden, Frode

Egenerklærings skjema

Signed by:
Skjolden, Frode 13/02-2026 15:47:22 BANKID

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

Tilstandsrapport



Enebolig
Vidjeveien 67, 3151 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 146, bnr. 331

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 Rapportdato: 13.03.2026 Oppdragsnr.: 20315-2087 Eiendomsverdi ref nr: RP2940

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



 VEDVIK TAKSERING

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

Norsk takst

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



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

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

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

Vedvik taksering

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

 VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig


Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



 VEDVIK TAKSERING

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 • bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • 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 vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Verdi ([Hjem/Verdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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 brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	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

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 4 av 18

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig med integrert garasje fra 1985. Boligen går over to etasjer og har støpt plate på mark.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat, teppe og belegg.
Vegger: Tapet.

Himlinger: Malte himlingsplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Badet inneholder dusjinisje og baderomsinnedning med servant. Det er baderomsplater på vegg i dusjsonen og strie på veggene ellers. Gulvet har belegg og det er himlingsplater i taket. Rommet har naturlig ventilering.

VASKEROM

Rommet inneholder dusjkabinett og utslagsvask. Det er fliser på vegg i dusjsonen og strie på veggene ellers. Gulvet har belegg og det er himlingsplater i taket. Rommet har ingen ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

«Norema» -innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integret stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom inneholder toalett (fra 2023) og servant. Det er belegg på gulv, strie på vegg og plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmt vannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

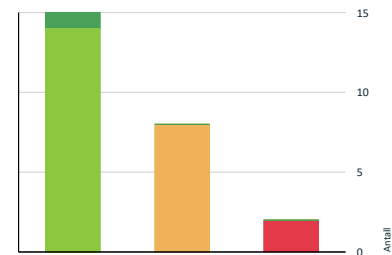
Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 5 av 18

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 6 av 18

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Selges som dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell](#) [Gå til side](#)

[Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Utvendig > Taktekkning](#) [Gå til side](#)

[Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)

[Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)

[Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)

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

[Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)

[Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)

[Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndlapper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1985

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Store deler av fasaden fikk ny kledning i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trolig er luftingen beholdt slik den ble etablert ved byggeår, selv om kledningen er skiftet. Det er ingen tegn til skader, men uten lufting kan fuktighet som trenger inn bak kledning ha redusert uttørking med påfølgende skadepotensiale. Det er ikke mulig å etablere lufting uten å skifte kledningen, men dette vurderes som unødvendig tiltak sett i et kost/nytte perspektiv.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer i tre med undertak av sutakplater. Hovedtak har lukket konstruksjon, og er kun vurdert fra underliggende rom. Det er et kaldtloft mot syd med inspeksjonsluke fra kott i 2. etg. Loftet er kun vurdert fra luke, og det er ikke påvist noen skader/avvik.

Vinduer

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 7 av 18



Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, inkludert to takvinduer.

Det er skiftet 5 vinduer i 2020 og ett i 2016 - disse får TG1.
De øvrige vinduene er fra byggeår og får TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gjelder vinduer fra byggeår som har normal elde/slitasje fo alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.

Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med 2-lags glass 2016. Denne får TG1.
Garasjeport i aluminium med elektrisk åpner. Denne får TG1.

Terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass som er fra byggeår. Denne får TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gjelder terrasseskyvedør som har normal elde/slitasje for alder. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørblad. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes utskifting av terrasseskyvedøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på ca 25m2 besående av betongheller. Terrassen er snødekket og dermed begrenset vurdert. Levegger i tre med stående panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skjevheter i den ene leveggen og noe værslitt topprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av levegg og maling av topprekke.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, teppe og belegg.
Vegger: Tapet.
Himlinger: Malte himlingsplater.

Enkelte overflater er av alder helt tilbake til byggeår. Oppussing kan påregnes, men må vurderes utifra individuelle krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 8 av 18



Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betongdekke. Det er målt skjevheter i gulv på inntil 12mm, som vurderes å være normalt for alder.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pusset elementpipe. Pipen er bunntekket - en løsning som med erfaringsmessig risiko for lekkasjer. Pipegjennomføring i tak bør derfor kontrolleres jevnlig.

Det er peis i stuen med ved- og parafinkamin. Tilførsel til parafin er opplyst å kun være dagtank, og det er ukjent om anlegget er tilkoblet.

Feier har vært på tilsyn i 2025 og i fremlagt rapport er det ikke opplyst om avvik på fyringsanlegget.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av lakert furu.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet inneholder dusjnise og baderomsinnedning med servant. Det er baderomsplater på vegg i dusjsonen og strie på veggene ellers. Gulvet har belegg og det er himlingsplater i taket. Rommet har naturlig ventilering.

Det er målt 10mm fall fra dør til sluk og oppkant under dørterskel. Dusjen er avgrenset med tett list mot gulv som gjør at bruksvann holdes inne i dusjsonen. Dette gjør også at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen ikke blir ledet til sluk slik det er krav om etter dagens byggeforskrifter.

Badet er opplyst å være fra byggeår, men baderomsplater er utført med bunnskinne som kan tyde på at platene er skiftet på 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet vurderes mot dagens krav til våtrom iht NS3600. Badets tettesjikt har overskredet sin forventede levetid iht Sintef Byggforsk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 9 av 18



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet inneholder dusjkabinett og utslagsvask. Det er fliser på vegg i dusjsonen og strie på veggene ellers. Gulvet har belegg og det er himlingsplater i taket. Rommet har ingen ventilering.

Rommet er opplyst å være fra byggeår, men utslagsvask og dusjkabinett er skiftet i 2017. Det er også opplyst at delevegg mot toalett er satt opp i ettertid (over belegg), da dette i utgangspunktet var ett rom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

«Norema» -innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er montert fuktbestandige plater på vegg mellom over- og underskap. Integreert stekeovn, pladetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 10 av 18

Vidjeveien 67, 3151 TOLVSRØD
Gnr 146 - Bnr 331
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

1 TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet inneholder toalett (fra 2023) og servant. Blandebatteri er skiftet i 2016. Det er belegg på gulv, strie på vegg og plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG Q/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en luft/luft varmpumpe i stuen.

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 11 av 18

Vidjeveien 67, 3151 TOLVSRØD
Gnr 146 - Bnr 331
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

1 TO 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Pga. dødsbo var det ikke mulig å stille obligatoriske spørsmål til eier.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985 Innhold i sikringskap ble skiftet i 2015.

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

Ukjent

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

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 12 av 18

Vidjeveien 67, 3151 TOLVSRØD
Gnr 146 - Bnr 331
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja På generelt grunnlag anbefales det en faglig gjennomgang av bygningens el-anlegg med tanke på den opprinnelige alder.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen står på ringmur av betong. Utført som "plate på mark".

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

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

1 Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 13 av 18

Vidjeveien 67, 3151 TOLVSRØD
Gnr 146 - Bnr 331
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

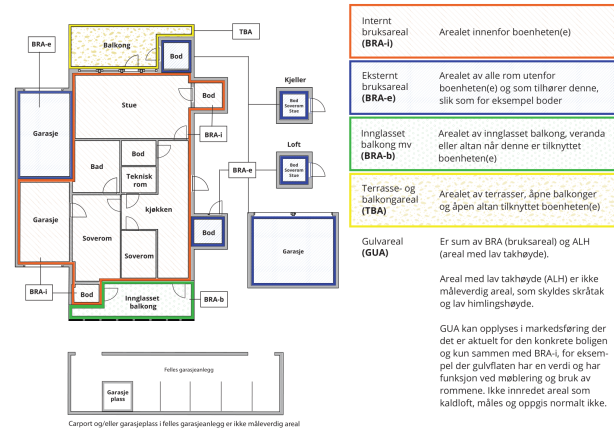
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaringsdato: 26.02.2026

Side: 14 av 18

Vidjeveien 67, 3151 TOLVSRØD
Gnr 146 - Bnr 331
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlilveien 98
3160 STOKKE



Arealer

Oppdragsnr.: 20315-2087

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	32			32	
1. etasje	90	17		107	
SUM	122	17			
SUM BRA	139				

Oppdragsnr.: 20315-2087

Romfordeling		Internt bruksareal (BRA-i)		Eksternt bruksareal (BRA-e)		Innglasset balkong (BRA-b)	
2. etasje		Gang, soverom 1, soverom 2, bad, kott (ikke måleverdig pga. takhøyde)					
1. etasje		Vindfang, gang, bod, toalettrom, vaskerom, soverom, kjøkken, stue		Garasje			

Oppdragsnr.: 20315-2087

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

Oppdragsnr.: 20315-2087

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 tll informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	17

Oppdragsnr.: 20315-2087	Befaringsdato: 26.02.2026	Side: 15 av 18
-------------------------	---------------------------	----------------

Vidjeveien 67, 3151 TOLVSRØD
Gnr 146 - Bnr 331
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlilveien 98
3160 STOKKE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Oppdragsnr.: 20315-2087

Befaring						
Dato	Til stede	Rolle				
26.2.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør				
	Mieko Skjolden	Kunde				

Oppdragsnr.: 20315-2087

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	146	331		0	428 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse	Vidjeveien 67						
Hjemmelshaver	Skjolden Mieko						

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Kilder og vedlegg

Oppdragsnr.: 20315-2087

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt	
Egenerklæring	12.02.2026	Utfyllt som dødsbo uten opplysninger.	Gjennomgått	2	Nei	

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20315-2087	Befaringsdato: 26.02.2026	Side: 16 av 18
-------------------------	---------------------------	----------------

Vidjeveien 67, 3151 TOLVSRØD
Gnr 146 - Bnr 331
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlilveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

Oppdragsnr.: 20315-2087

STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER
--

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

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forevikles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitett og alder vurdert.

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Vidjeveien 67, 3151 TOLVSRØD
Gnr 146 - Bnr 331
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlilveien 98
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som er pår og 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 eierskapsloven 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.

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

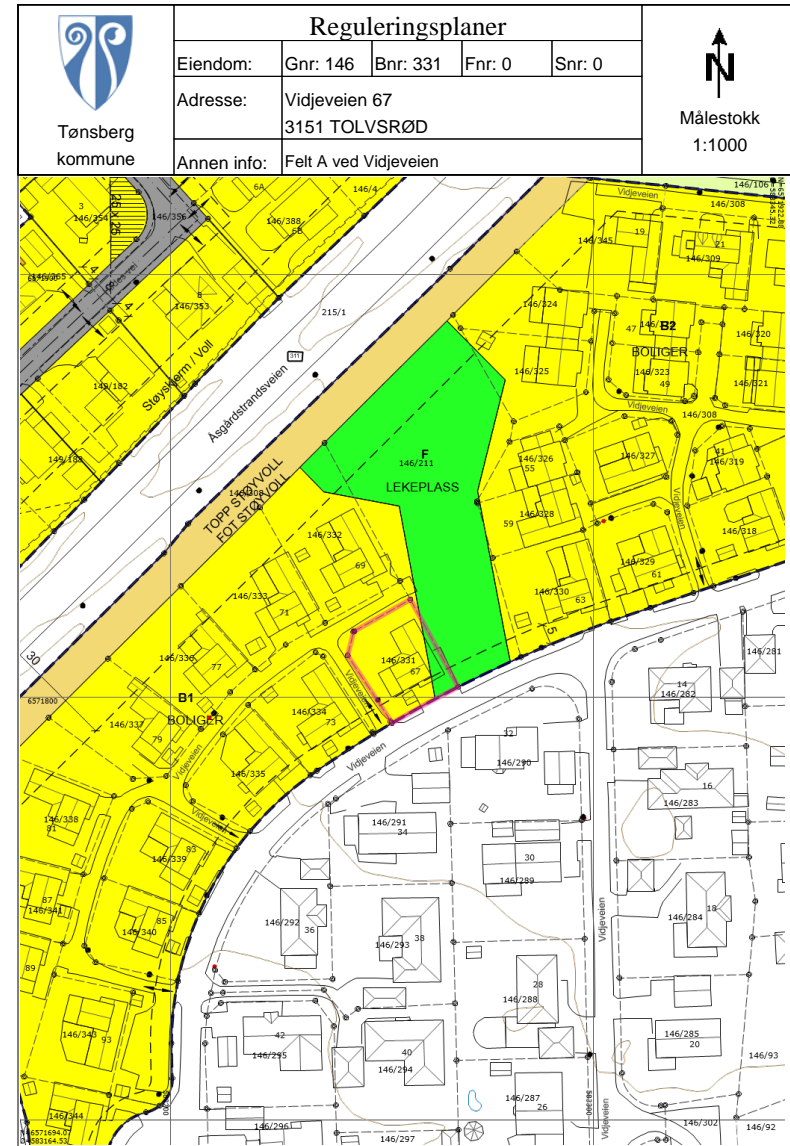
Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087

Oppdragsnr.: 20315-2087



13.02.2026 15:12:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboaks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	Frisiktzone ved veg		Boligområde		Gartneri
	Kjøreveg		Anlegg for lek		Annet spesialområde
	Innsjøkant		Høydekurve		

13.02.2026 15:12:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

53004

1 av 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV GAUTERØD, FELT A, VED VIDJEVEIEN I SEM KOMMUNE

§ 1

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder.
2. Friområder.
3. Spesialområder.
4. Fellesareal for flere eiendommer.

§ 2

Boliger B₁ og B₂.

Innenfor områdene skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg i form av enhetlig gruppebebyggelse på inntil to etasjer.

Forholdet mellom grunnflate og netto tomteareal skal ikke overskride 40%.

§ 3

Friområder (F).

Friområdet skal nyttes til lek. Nødvendig mindre bygg og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som lekeplass, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 4

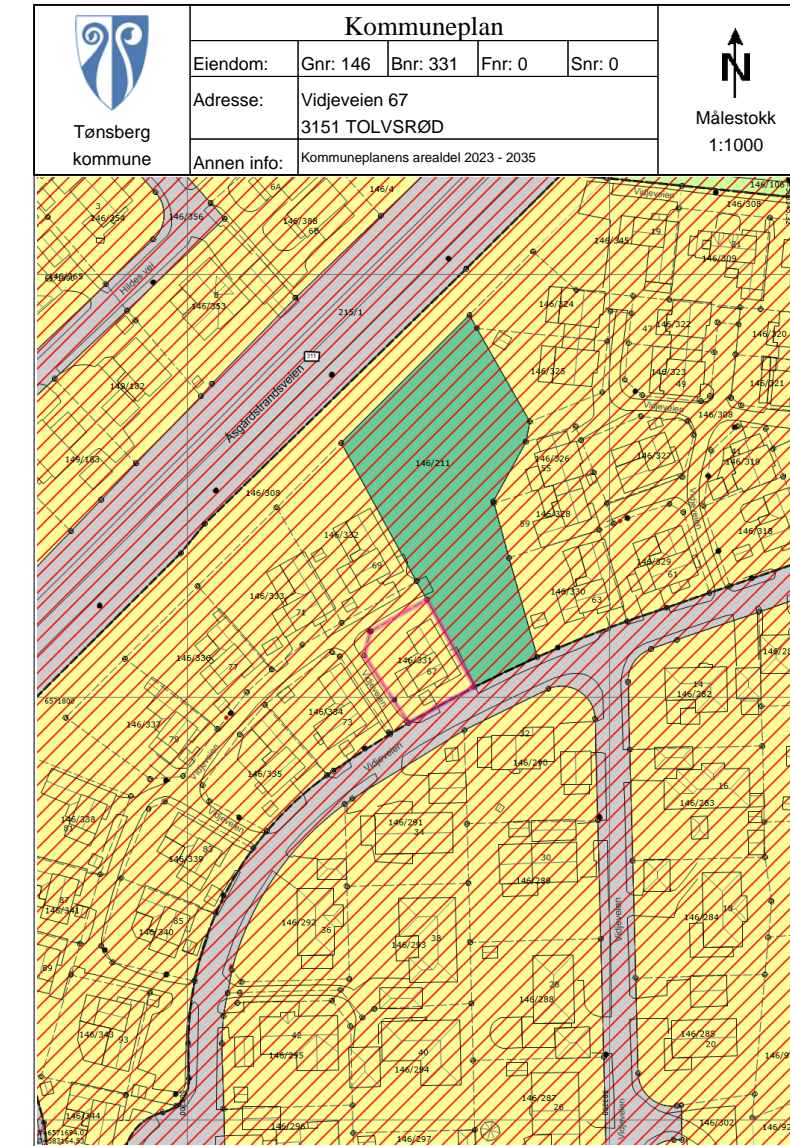
Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det for dette foreligge en tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise:

- bygningers plassering, etasjetall og takform.
- parkeringsplasser, garasjer.
- interne adkomstveger, lekearealer.

§ 5

Det skal anlegges gjerde/støyskjerm på topp av etablert støyvoll. Skjermingen skal ferdigstilles samtidig med bygningene i feltene.

FYLKESMANNEN I VESTFOLD
Tønsberg, 3. november 1983
Bjørn Torkildsen
Bjørn Torkildsen
e.f.



13.02.2026 15:13:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Dagbok nr. 8577
Tønsberg Byrett 12 JULI 1984

ERKLÆRING VEDRØRENDE G.NR.146 B.NR.308 I SEM KOMMUNE

I anledning av at Sem Kommune skal utparsellere g.nr.146 b.nr.308 i Sem, fastsettes av utbygger, A/S Prosjektfinans, med Sem Kommunes samtykke følgende:

- Arealet skal deles i 37 eiendomsenheter (parseller) som det skal oppføres bolig på. Den gjenværende del av g.nr.146 b.nr.308 skal være fellesareal. Fellesarealer er vist i vedlagte kart.
Bestemmelser vedr.fellessarealer og sameie:
På disse fellessarealer skal tinglyses følgende klausuler:
Samtlige nåværende og fremtidige eiere av tomt utgått fra g.nr.146 b.nr.308, Sem Kommune, har rett og plikt til medlemskap i sameiet (velforeningen) for g.nr.146 b.nr.308. Sameiets formål er å forestå driften og vedlikeholdet av fellessarealer, veier, plasser etc.samt vedlikehold av felles TV-anlegg o.l. Sameiet kan ikke oppløses. De enkelte sameiere har bruksrett til fellessarealet og de anlegg som er satt opp der. Sameierene er forpliktet til å respektere adkomstrekk over de veier over fellessarealet som er anlagt. Sameierene er forpliktet til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser for sameiet. Alle sameierene er forpliktet til å dele de økonomiske utlegg, som drift og vedlikehold av fellessarealer utgjør, i like andeler. Det skal til enhver tid velges et sameiestyre, som hver sameier plikter å la seg velge til, etter en turnsordning. Styret har rett til å pålegge sameierene fellesudgift vedr.arbeider på fellessarealer. Uteblivelse vil bli belastet med fastsatt straffetimebetaling. Sameiet setter selv opp sine vedtekter og bestemmelser.
- Rettigheter vedr.de enkelte parseller, eller overdragelse av disse, gjelder også automatisk sameieandelene. Disse kan ikke overdras, bortleies, pantsattes el.l.uten sammen med den enkelte parsell.
- Den enkelte eier plikter å holde bygningen og tomten i ordentlig stand. Ytre vedlikehold må samordnes, og det må ikke nyttes maling eller materialer som bryter med husenes enhetlige preg. Farger og materialvalg vil samordnes av utbygger, A/S Prosjektfinans. For fremtidig vedlikehold/ombygninger skal farger og materialvalg godkjennes av sameiestyret. Tvister om vedlikeholdsplikt avgjøres av sameiestyret. Vedlikeholdsplikten gjelder også for gjerder, hekker e.l. i grensen mot nabo og mot fellessareal.
- Eiere, som ikke har adgang til vedlikehold av sin bolig over egen tomt eller fellessareal, har adkomstrekk på intilliggende tomt for nødvendig vedlikehold.
- Ved fremtidig tilbygg/påbygg av boliger skal vedlagte planer, som viser maksimalutbygging av bolig med garasjer, boder etc. følges. Utbyggingen skal følge de tegninger som ble forelagt bygningsrådet den 7. mars 1984. Eventuelle andre løsninger kan gjennomføres hvis sameiestyret samtykker. I tilfelle brann har eierne plikt til å gjenoppbygge huset etter de opprinnelige planer. Gjenoppbyggingen må godkjennes av Sem bygningsråd, og være påbegynt innen 1 år etter at brannen fant sted.

-2-

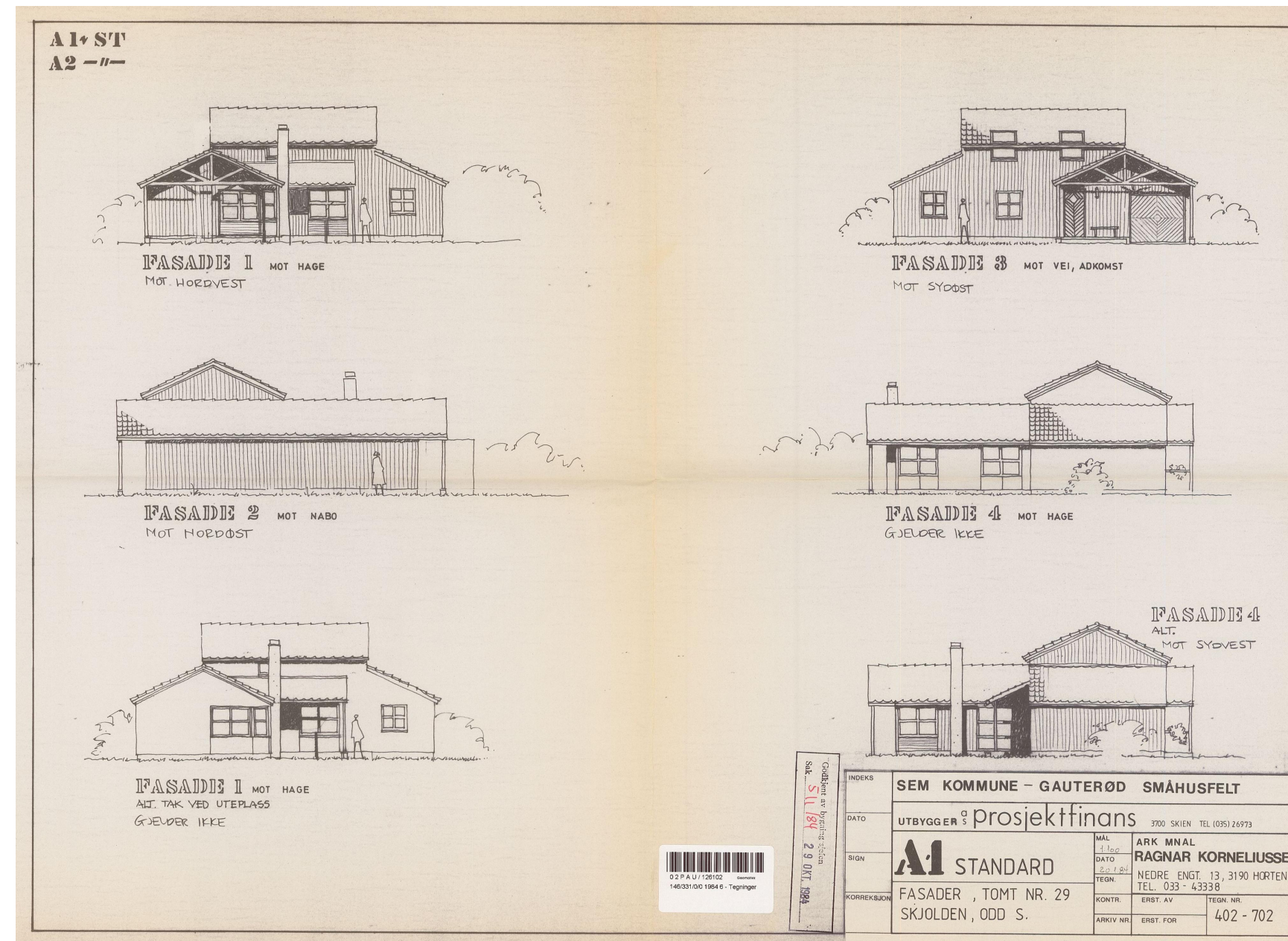
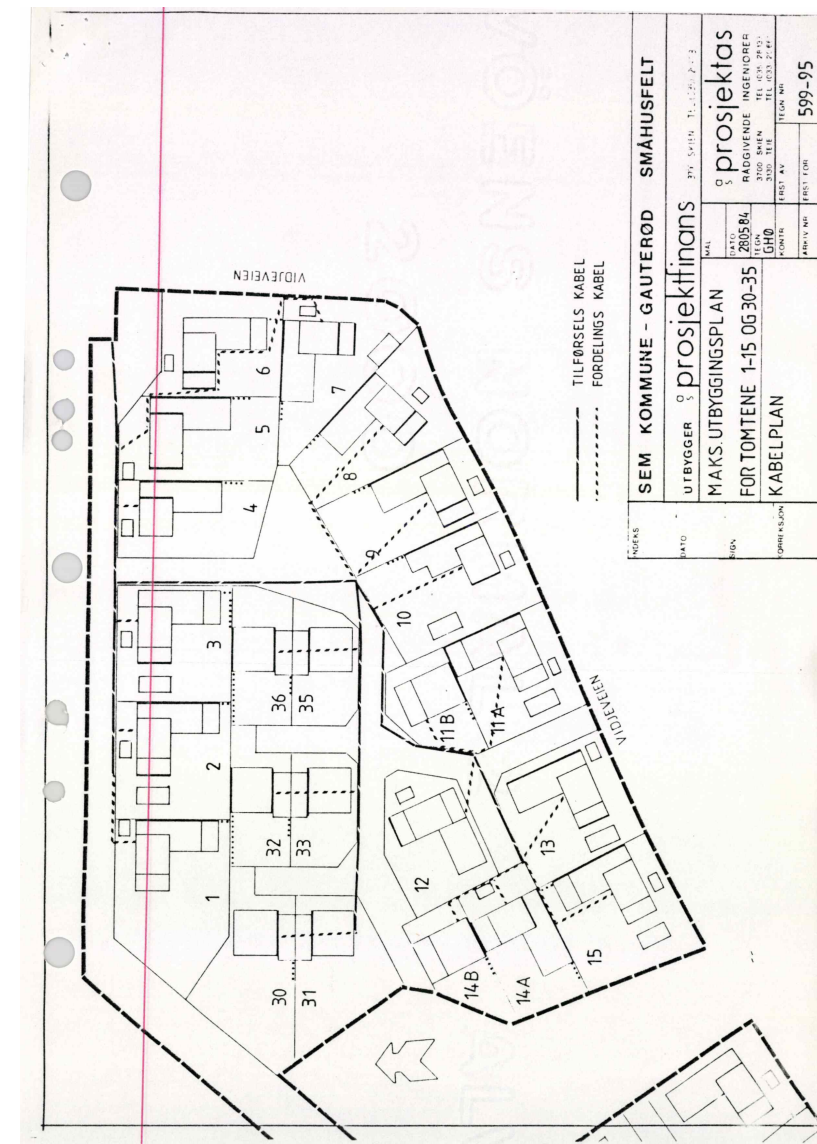
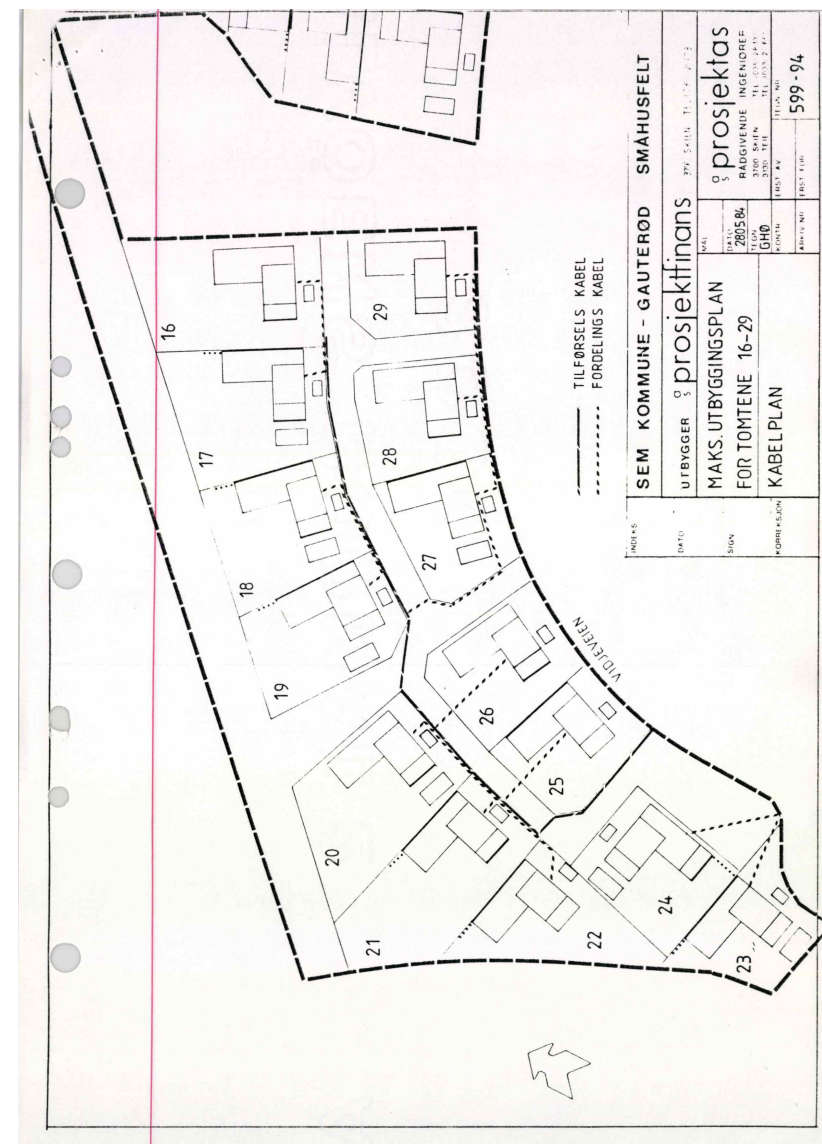
- Frittliggende boder og garasjeutbygg:
Mulige plasseringer av frittliggende sportsboder og frittliggende garasjeutbygg er vist i planene. Utforming av frittliggende garasjer og boder skal følge de samme prinsipper som legges til grunn ved utforming av boligene ved at allerede vedtatte utformingsmodeller skal følges.
- Brannvegger og innsynsforhold:
Brannvegger er avmerket på maksimalutbyggingsplanen i to utførelser. Vinduer i brannvegger er ikke tillatt. Vinduer i bakvegger, stue/soverom/garasje for bolig på tomt nr.3, 24 og 26 mot fellessareal, og tomt nr.16 og 29 mot kvartalslekeplass, vil ikke være tillatt.
- Utforming av leegger og gjerder:
For leegger og gjerder skal følgende regler legges til grunn:
 - Høye leegger, i flukt med topp tilstøtende vegger, kan settes opp som vist i planen. Leegger skal settes opp med kledningsmateriale likt det som gjelder for tilstøtende vegg.
 - Gjerder på boligens stue/haveside mot nabo, interne veier eller friarealer kan, hvis ønskelig, settes opp. Gjerdene skal settes opp av materialer i stil med tilstøtende boliger, boder, garasjer eller leegger. Tillatt gjerdehøyde skal maksimalt være 120 cm. Gjerder mot eiendommenes inngangside skal eventuelt settes opp som anvist for gjerder på haveside, men maksimal høyde skal være 90 cm. Tilsvarende høydeangivelser vil gjelde for beplantninger og hekker. Kostnadsfordeling ved oppsetting av leegger, gjerder og/eller beplantninger og hekker:
Der disse ligger i grenselinje mellom to eiendommer skal de bekostes av begge berørte eiendommer i fellesskap. Begge eiendommer er pliktig til å dekke sin kostnad etter prinsippet for innkjøp av alt nødvednig materiell fordelt likt på begge berørte parter. Tvister avgjøres av sameiestyret.
- I de tilfelle private vann- og avløpsledninger krysser naboparseller, gis eieren rett til reparasjon og vedlikehold. I de tilfelle hvor flere eiendommer har felles private ledningsanlegg, har de angjeldende eiendommer felles drifts og vedlikeholdsplikt for de private ledningsanlegg.
- Stikkledninger fra kommunale ledninger er private, og vedlikeholdsplikten gjelder f.o.m.tilkoblingspunkt, se pkt.9 over.
- I de tilfelle hvor flere eiendommer har felles ledninger eller felles ledningsgrøfter, har de angjeldende eiendommer felles drifts- og vedlikeholdsplikt for disse anlegg.
- Eierene plikter å delta i anlegg og vedlikehold og drift av fellesantenneanlegg for radio og TV. Privat radio- og TV-antenne tillates ikke oppsatt utendørs. Anlegget er en del av et større anlegg drevet av Sem Kommune. Fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter for deltagelse i fellesantenneanlegget skal fordeles på de deltagende boliger. Vedlikeholdsutgiftene skal innkreves av sameiestyret og betales til Sem Kommune for alle boligene under ett. Kommunen stilles fritt med hensyn til organisasjonsform for den fremtidige drift av fellesantenneanlegget. Fellesantenneanlegget går frem til boks ved vei. Ledningsnett videre er privat, og vedlikeholdsplikten påhviler eierene.

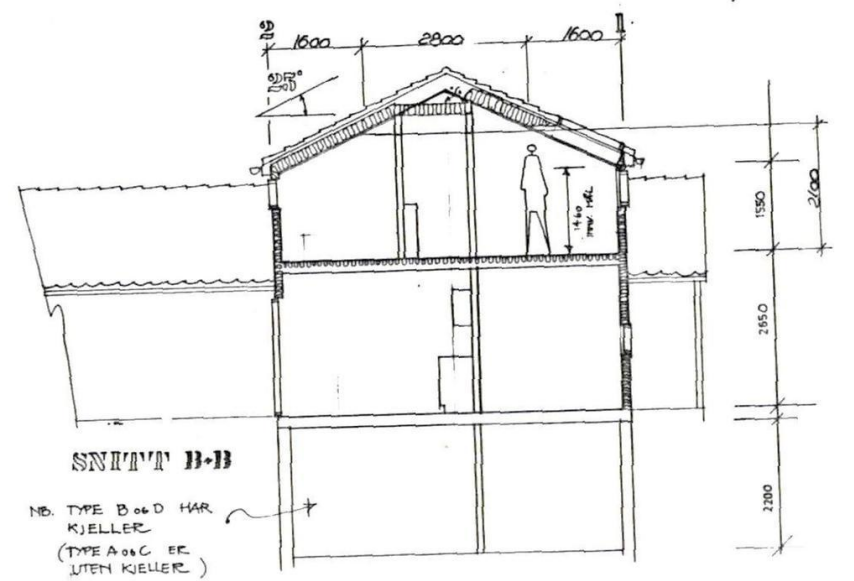
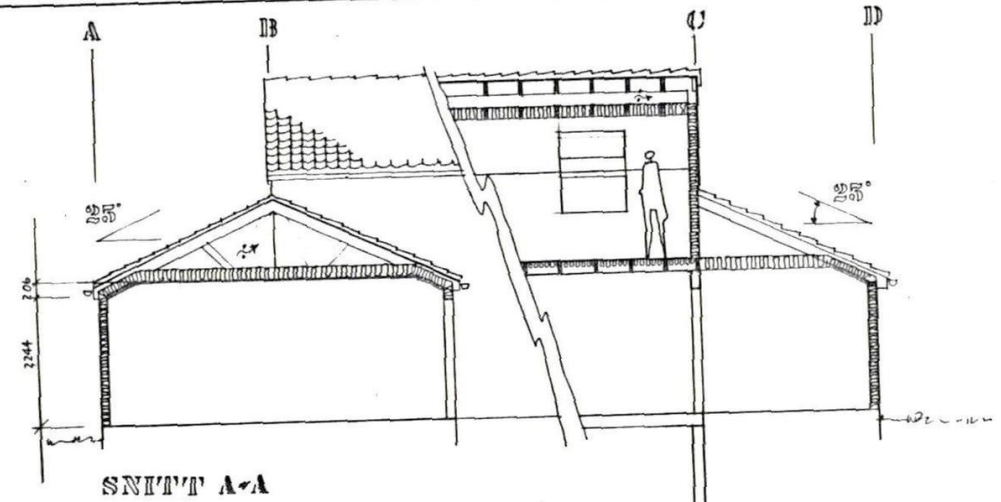
-3-

- Adkomstveier i fellessarealer er et felles drifts- og vedlikeholdsansvar for alle beboerne i feltet.
- Det er forutsatt at kjøperen selv skal bo i det hus som føres opp. Tomten kan ikke selges i ubebygget stand eller med hus under oppføring uten formanskapets godkjenning. Kommunen har rett til å innløse tomten med påstående bebyggelse, hvis ikke kjøperen selv flytter inn i hovedleiligheten i huset som bygges, og blir boende i 3 år etter at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Det samme gjelder dersom ha selger eiendommen de 3 første årene etter at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Prisen ved en slik innløsning skal fastsettes til kjøpesum for tomten og byggekostnadene, eventuelt tillegg av verdi for egeninnsats med fradrag for slitasje m.v. Byggelånsrenter i byggetiden tillegges. Kjøpekontrakt/skjøte for videresalg kan ikke tinglyses før 1.1.1989, med mindre kommunens skriftlige samtykke foreligger. Kommunens forkjøperett/innløsningsrett skal ha prioritet etter eventuelt påhvillende husbanklån/PSV-lån på eiendommen. Dette punkt slettes den 1.1.1989.
- Hvor kommunale vann- og avløpsledninger går over de enkelte parseller eller fellessareal, har kommunen rett til vederlagsfritt å reparere, vedlikeholde og eventuelt omlegge disse. Likeledes har kommunen rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over de enkelte parseller og fellessarealer. Eventuell skade på beplantning m.v.ved anlegg av ledninger, som nevnt i foregående setning, forutsettes erstattet av kommunen. Der det er aktuelt, tinglyses rett til slike ledninger og kabler. Den enkelte eier av parsellene må ikke ved gravearbeider skade ledninger, stolper og kabler.
- El-verket og Televerket har rett til, uten godtgjørelse og i samråd med eieren, å plassere stolper og skap for elektrisitet og telefon på tomten, og strekke ledninger over tomten. El-verket og Televerket har rett til å føre nødvendige kabelgrøfter over tomten for de formål som er nevnt ovenfor. Likeledes kan det strekkes ledninger og føres kabelgrøfter over tomten som har tilknytning til fellesanlegg for TV-antenne. Ved fremtidig vedlikehold av kabler, skap og stolper har verkene adkomstrekk på den enkelte tomt.
- Ved snøbrøyting av offentlige veier, herunder gang- og sykkelveier er kommunen uten ansvar for skade forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten.
- Kommunen har rett til ved enhver eventuell veitvidelse å overta nødvendig ubebygget grunn, og uten at det betales ulempestatning av noen art. Pris avgjøres ved forhandlinger. Hvis partene ikke blir enige, skal prisen avgjøres ved skjønnsnemnd bestående av tre medlemmer. Hver av partene oppnevner et medlem. Disse to oppnevner formann . Hvis ikke enighet om valg av formann oppnås, oppnevnes denne av Tønsberg byrett.

-4-

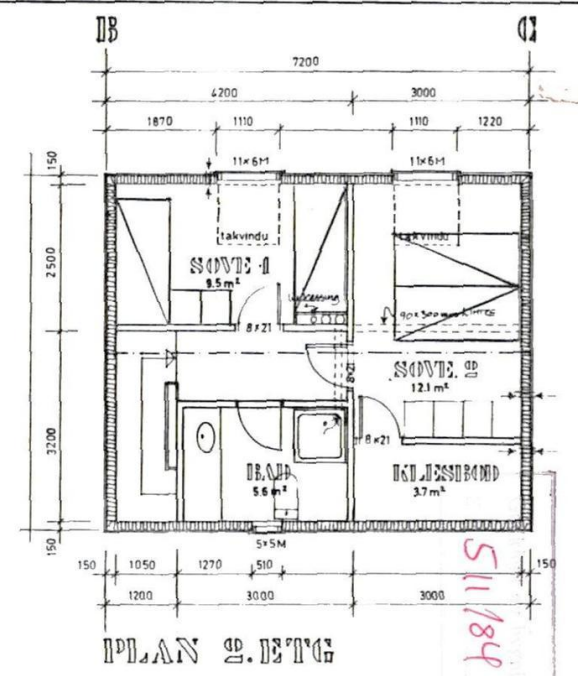
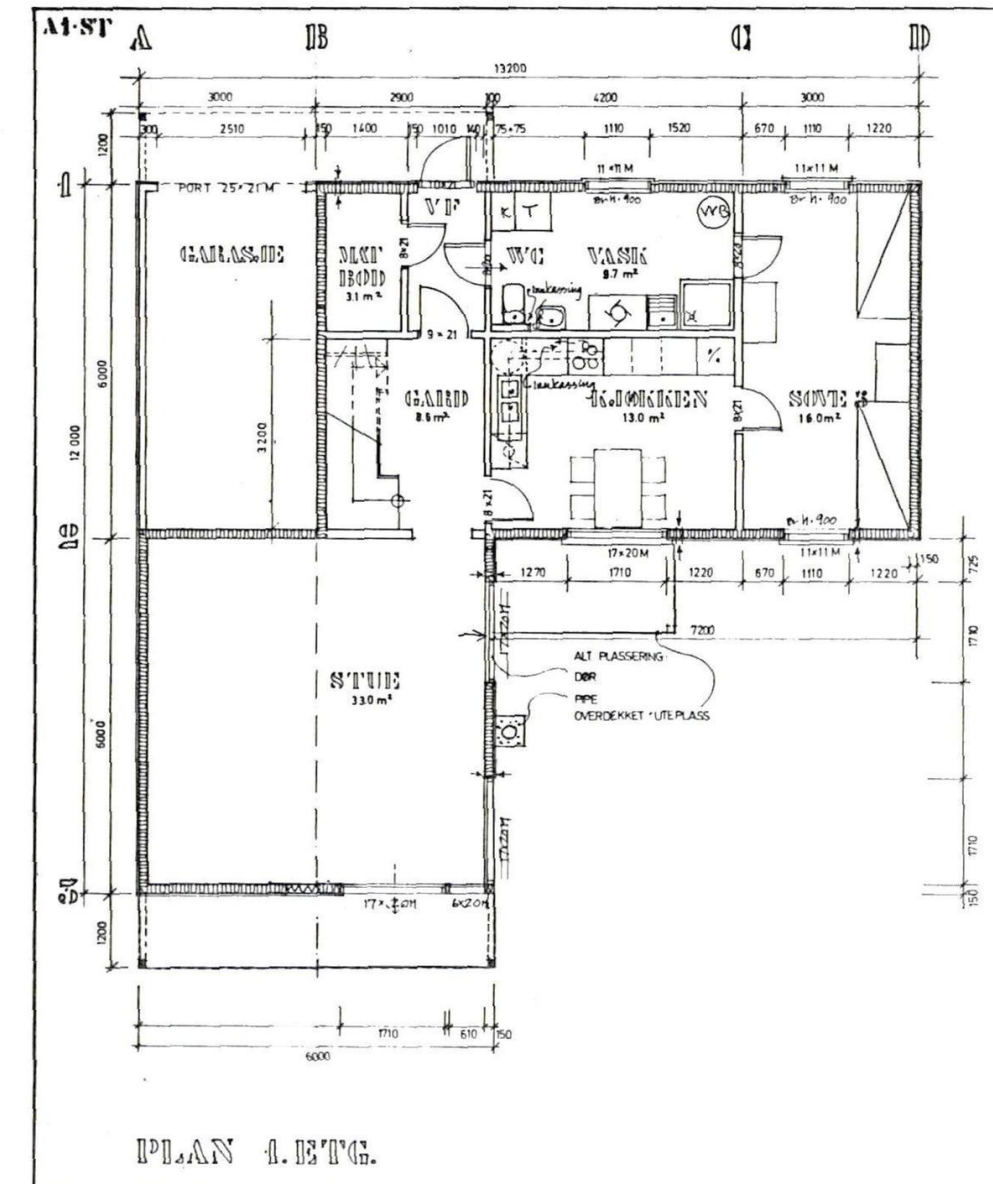
- Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Den Norske Stats Husbank og Sem Kommune.
- Som forklaring for dette dokument gjelder følgende tegninger/kart:
 - Tomtedelingsplan hvor fellessarealer er vist
 - Maksimalutbyggingsplan nedre felt
 - "" "" øvre ""
 - Tekniske planer øvre delfelt
 - "" "" nedre ""





Godkjent av byråingssejelen
 Sak 511/84 29. OKT. 1984

SEM KOMMUNE - GAUTERØD SMÅHUSFELT	
UTBYGGER i prosjektfinans	700 SKIEN TEL. (033) 24713
SNITT	ARK MNAL RAGNAR KORNELIUSSEN
HUSTYPE A TOMT SKJOLDEN, ODD S., NR.29	NEDRE ENGT. 13, 3190 HORTEN TEL. 033 - 43338
402-701	

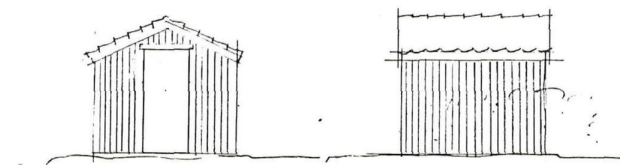
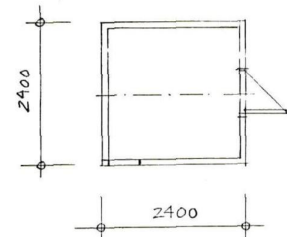
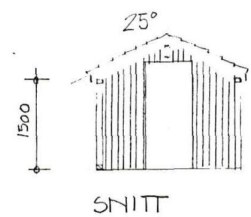


511/84 29. OKT. 1984

a Forandret slaguten, dør v/fgang, bad 2/18-84

SEM KOMMUNE - GAUTERØD SMÅHUSFELT	
UTBYGGER i prosjektfinans	700 SKIEN TEL. (033) 24713
AL STANDARD	ARK MNAL RAGNAR KORNELIUSSEN
PLAN 2. ETG., TOMT NR. 29 SKJOLDEN, ODD S.	NEDRE ENGT. 13, 3190 HORTEN TEL. 033 - 43338
402-700	

SPORTSBODD



SEM KOMMUNE - GAUTERØD SMÅHUSFELT		BODER	
INNEKS	UTBYGGER: prosjektfinans	ARK MNL	ARK MNL
DATO	3000 SKIEN TEL 1095126973	DATO	RAGNAR KORNELIUSSEN
SIGN		TEGN	NEDRE ENGT. 13, 3190 HORTEN TEL. 033-43338
KORNERBOK		KONTR	ENBT AV
		TEGN NR	40259



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løst 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, krokhenge 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring 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, kakertakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet 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 bygningforsikring 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 bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.

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 forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE

Bransseorganisasjon for eiendomsmeielforbund

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 må du passe på som kjøper?

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

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 bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
 No-søktakt.no
 NEF.no
 Forbrukerrådet.no
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 salgsoppgåve og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 (hemmeilig) 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.

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.

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.

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

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 fulltmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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



BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

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 besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 15.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no