

Maigullveien 1

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

41

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

Maigullveien 1

Prisantydning	10 800 000
Omkostninger	290 990
Totalpris	11 090 990
Bruksareal	296,0 m ²
BRA-I	296,0 m ²
TBA	50,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 187 m ²
Byggeår	1983

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Standard

Stor, klassisk og velholdt villa solrikt og barnevennlig beliggende i attraktive Ulvikåsen. Fra boligen er det ca. 300 meter ned til populære Klopp badestrand og småbåthavn, der man også finner nyetablerte Klopp Sauna. Et tilbud som i vinterhalvåret benyttes av mange i området. Her bor du nydelig i et flott og rolig villastrøk.

Eiendommen bærer preg av å være godt vedlikeholdt og er jevnlig pusset opp.

- Totalrenovering av yttertak 2023: Nye underlagspapp, lekter og takstein. Utskifting av takrenner og nedløp, montert nye. Nye pipehatter.
- Bygget nytt terrassegulv 2025 med helt nytt bjelkelag og nytt dekke av Royal-impregnerte terrassebord.
- Totalrenovering av hovedbad og gjestebad i 2015. Baderomsmøbler fra Mobalpa og Silestone benkeplater på begge badene.
- For mer info se vedlagte ark der selger viser full oversikt over hva som er gjort og når.

Med alt på en flate som her, er boligen godt egnet for en bred brukergruppe. Inngangspartiet med overbygget svalgang og ekstra store takutspring gjør eiendommen lettstelt og vedlikeholdsvennlig. Boligen har samtidig en meget praktisk planløsning, perfekt for en travel barnefamilie.

Man kommer inn i et stort vindfang med skyvedørgarderobe og adkomst til toalettrom. Gangen innenfor er romslig, med innebygget vinskap som et viktig designelement i rommet. Husets fjerde soverom ligger separat fra de øvrige, med adkomst fra gangen. Det er også adkomst til vaskerom/grovkjøkken, en praktisk bod og døren som fører direkte ut til garasjen. Her går man tørrskodd til bilen.

Stuen er lys og åpen med store vindusflater som slipper inn bra med naturlig lys. Herfra er det utgang til en solrik, usjenert og lun terrasse med stor terrassemarkise. Terrassen har murt ildsted og et lite basseng med rennende vann som ble renvert sist sommer. Kjøkkenet er stort og velutstyrt, med innredning i heltre eik og godt med både skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer fra Miele, der både stekeovn, koketopp og ventilator har ekstra bredde (90 cm). Benkeplatene er i heltre eik.

I soveromsavdelingen er det to påkostede bad fra 2015, i samme lekre utførelse og kvalitet. Til sammen er det 4 gode soverom. Hovedsoverommet er i egen suite og har walk-in garderobe og bad med Hurricane boblebadekar samt dusjnisje.

Loftet i denne boligen må nevnes spesielt. Det er bygget med tanke på mulig utnyttelse til boligrom. Ca. 65 kvm av arealet har minimum 190 cm takhøyde som inngår i boligens bruksareal. Loftet er i sin helhet gulvet og strekker seg over hele boligen. Over boligdelen er det montert godt med hyller for lagring.

Her har du en utrolig lekker og meget praktisk bolig beliggende i solrikt og barnevennlig villaområde med sjø og strand i umiddelbar nærhet - flytt rett inn!



























Beliggenhet

Eiendommen ligger nydelig til i Ulvikåsen, i umiddelbar nærhet til Klopp badestrand og småbåthavn. Ulvikåsen er et veldig attraktivt og populært boligområde - nær Husvik og Tolvsrød. Fra boligen er det kort og trygg vei til Husvik barneskole samt sjø og strand. Husvik er mest kjent for sin nærhet til skjærgården. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet Jarlsø som har dagligvare, velværesenter samt populær kafé. Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Kort vei til Ringshaugstranda - Ringshaugstranda er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater med mer. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser rett i nærheten. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Det er flere barnehager i nærheten, den nærmeste i gangavstand. Nye Tolvsrød Torg som er under utbygging, ligger også en kort gåtur unna. Her åpner første byggetrinn med flere forretninger og servicefunksjoner allerede i mars. Det er også kort avstand til Olsrødsenteret med et bredt servicetilbud, bl.a. treningscenteret Level. En søndagsåpen Kiwi-butikk finnes på Gauterød. Ellers i området ligger Slagenhallen med et godt innendørstilbud samt Flint som byr på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball med mer.

Området har god offentlig kommunikasjon via buss (langs Husvikveien, Øvre Bogenvei og Narverødveien), 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, kaféer og barer. Bo sjønært med gåavstand til sjøen!

Maigullveien 1

Nabolaget Ulviken/Vallø – vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Helodden Linje 115	4 min ⚡ 0.4 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	13 min ⚡ 5.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	30 min ⚡

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	7 min ⚡ 0.6 km
Presteroød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	21 min ⚡ 1.9 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	7 min ⚡ 2.7 km
Presteroød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	18 min ⚡ 1.6 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	7 min ⚡ 3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	14 min ⚡ 5.4 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min ⚡ 6.2 km

«Stille og rolig område med lite trafikk. Nær til sjøen og skogen med fine turområder. Nær til skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikker.»

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 91/100

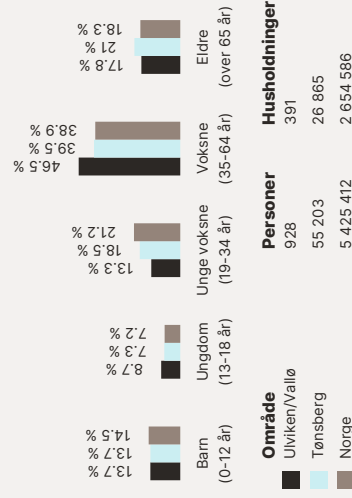


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulviken/Vallø	928	391
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	9 min ⚡ 0.7 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min ⚡ 1 km
Slagen barnehage (1-6 år) 139 barn	20 min ⚡ 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvstrød PostNord	15 min ⚡ 1.3 km
Meny Tolvstrød	18 min ⚡

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

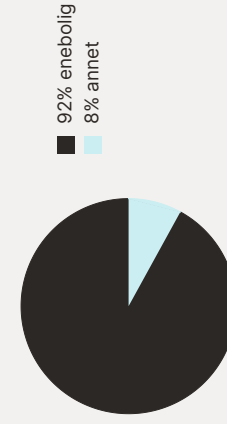


Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

🏠 Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	9 min ⚡ 0.8 km
🏠 Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	11 min ⚡ 1 km
🏠 Pro Gym Vallø	22 min ⚡
🏠 PDL Center Tønsberg	5 min ⚡

Boligmasse



«Stille og rolig. Kort vei til sjøen og byen. Sentralt men landlig.»

Sitat fra en lokalkjent

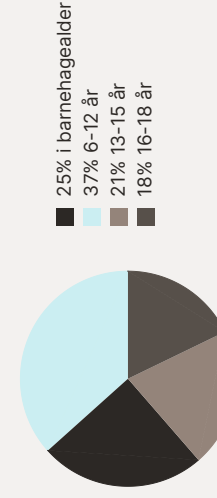


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

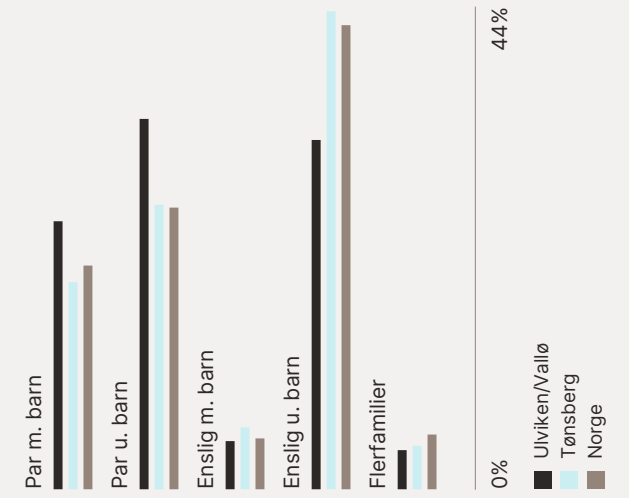
Varer/Tjenester

🏠 Tolvstrød Senter	14 min ⚡
🏠 Boots apotek Tolvstrød	15 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

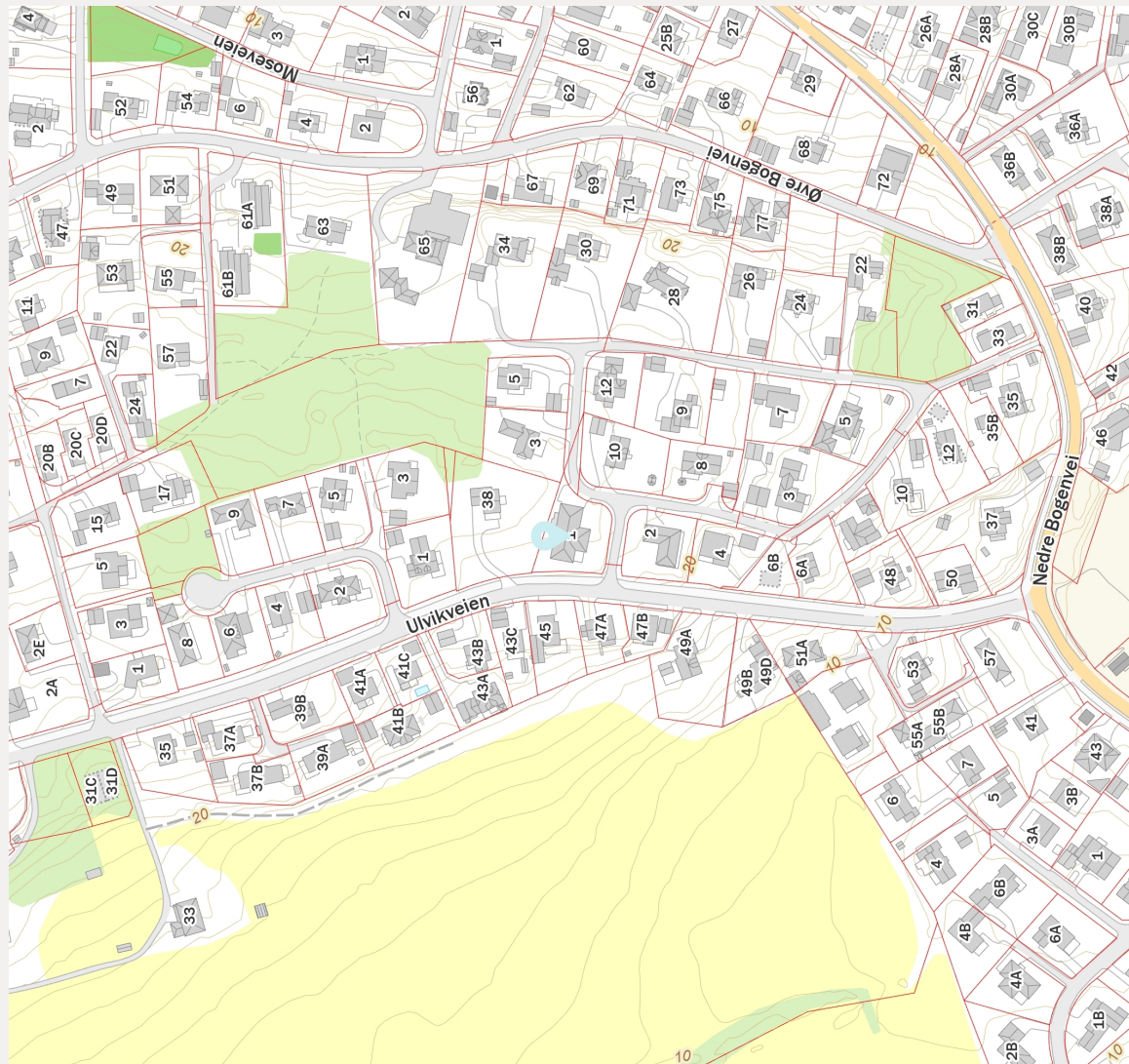
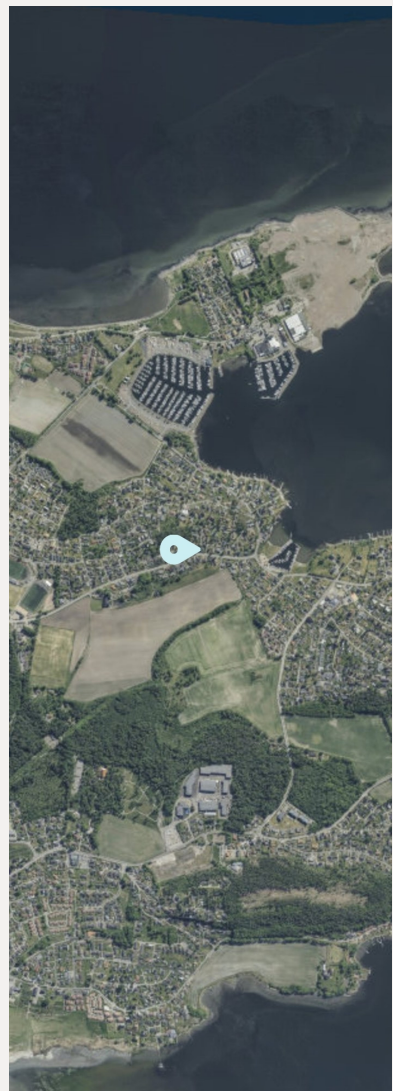


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Norge
Gift	41%
Ikke gift	45%
Separert	12%
Enke/Enkemann	2%



Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer 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, spisestue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, toalettrom, vaskerom/grovkjøkken, bod og sluse. Uinnredet loft.

Parkering i integrerte garasje samt i gårdsplass.

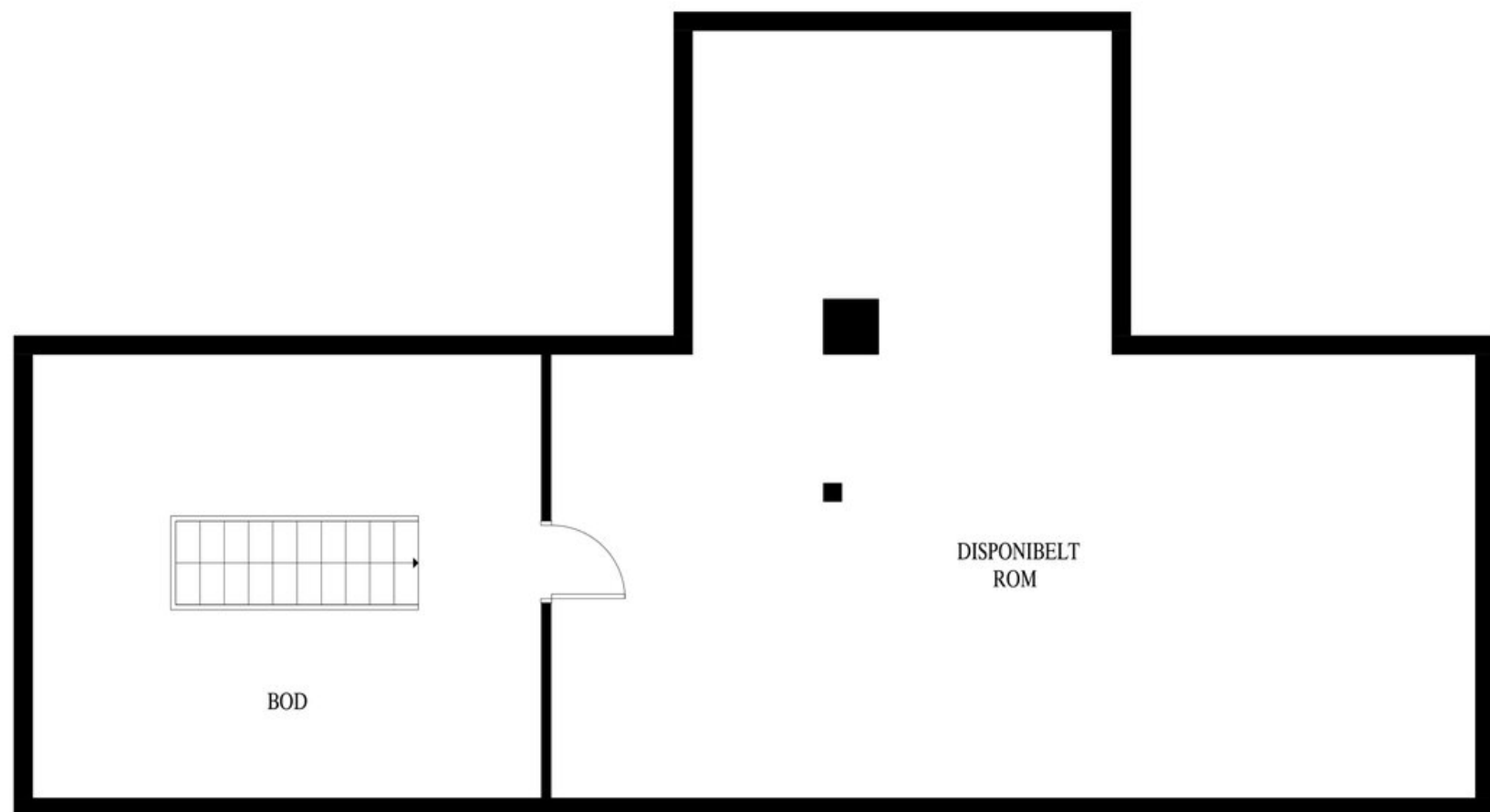
BRA 296,0 m²

BRA-I 296,0 m²

TBA 50,0 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: 296,0 m²

- BRA-i: 296,0 m²
- ALH: 120,0 m²
- GUA: 416,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 50,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 231 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, toalettrom, vaskerom/grovkjøkken, bod, sluse og garasje.

Loft:

BRA-i: 65 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Uinnredet loft.

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 17.02.2026, 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

Parkering i garasje og i gårds plass.

Byggemåte

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1983 som går over ett plan og loft. Boligen er godt vedlikehold og det er gjennomført flere oppgraderinger fra 2009-2026. 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 i tre med 2-lags glass.

Innvendig

Gulv: Fliser og parkett. Vegger: Tapet og malte flater.

Himlinger: Malte flater og strie

Våtrom

Bad: Badet er fra 2015 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har en naturlig avtrekksventil som går over tak, og tilluft med klaffventil i yttervegg.

Bad - tilknyttet hovedsoverom: Badet er fra 2015 og inneholder innredning med servant, dusjnisje, boblebadekar og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har en naturlig avtrekksventil som går over tak, og tilluft med klaffventil i yttervegg.

Vaskerom: Rommet er fra 2009 og har innredning og benkeplate i heltre, nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel under benk. Det er malte flater på vegger og i tak. Vegg mellom benk og overskap er flislagt. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har ventilering med en klaffventil i yttervegg.

Kjøkken

Innredning med fronter og benkeplate av heltre eik. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin fra Miele. Kjøkkenet har veggmontert ventilator med avtrekk ut (over tak).

Spesialrom

Toalettrom inneholder toalett og servantinnredning. Det er fliser på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

Tekniske installasjoner

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår og enkelte vannrør av plast (rør-i-rør) i forbindelse med våtrom. Stoppekran plassert i bod. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er fra byggeår. El-anlegget er i hovedsak skjult, men det er også noe åpent lednignsnett i garasje. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

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

- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Ventilasjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad 2 (tilknyttet hovedsoverom) > Ventilasjon.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1. etasje > Bad 2 (tilknyttet hovedsoverom) > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking var ikke mulig, da våtsone ligger mot yttervegg og tilstøtende bad. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjsonen. Ingen avvik registrert.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, da rommet våtsone kun er gulv som består av betongplate mot grunn.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket

gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt

egenerklæringsskjema:

- Opprinnelig vaskerom omgjort til våtrom. Støpt nytt gulv, lagt membran og fliser. Montert nytt vann- og avløpsopplegg. Montert vaskeromsinnredning fra Mørekjøkken og flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Montert magnetskiner for spotbelysning. Utført i 2009 av faglært ved Vestfold Peis og Pipe AS, VVS-Rørlegger'n, Eik Trevare AS, Borgeskogen Elektro AS, Borgeskogen Elektro AS.
- Totalrenovering av hovedbad og gjestebad. Hurrycane boblebadekar på hovedbad. Baderomsmøbler fra Mobalpa. Silestone benkeplater på begge badene. Utført i 2015 av faglært ved Murmester Tor Anders Jahre AS.
- Mindre vanninntrengning på loft ved pipe som resulterte i misfarging av noe treverk. Eliminert ved totalrenovering av taket i 2023.
- Totalrenovering av yttertak: Nye underlagspapp, lekter og takstein. Utskifting av takrenner og nedløp, montert nye. Nye pipehatter. Utført i 2024 av faglært ved Roser Bolig AS.
- Byttet glass i vindu spisestue. Byttet alle glass i karnapp stue. Utført i 2024 av faglært ved CC-Glass AS.
- Huset er jevnlig malt i henhold til Jotuns intervallskjema. Ytterveggene og noen av vinduene ble malt siste gang høsten 2025. Arbeidet ble utført av eier.
- Husets elektriske installasjoner er jevnlig vedlikeholdt, skiftet ut og oppgradert i årene etter at huset ble bygget. Alle elektriske arbeider er utført av faglærte. Listen er lang og detaljert.

Se vedlagte oversikt i eget Excel-dokument som sendes separat. Utført av faglært ved Borgeskogen Elektro AS, PEK Elektro AS, PET Installasjon AS.

- Totalrenovering av hovedbad og gjestebad, inkludert utskifting av alle innvendige avløpsrør og vannrør. Utført i 2015 av faglært ved Murmester Tor Anders Jahre AS.
- Renovert ildsted i stue. Ny Rais peisovn innstallert. Utført i 2022 av faglært ved Varmefag Arne Andresen AS.
- Ny luft-til-luft varmepumpe Toshiba Polar 25. Inne- og utedel. Utført i 2022 av faglært ved VVS-Rørlegger'n AS.
- Rehabilitering av innerpipe utført 2011 av Vestfold Peis og Pipe AS.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 24.02.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 1187,00 kvm.

Solrik og usjenert hjørnetomt beplantet med plen og stenlagt gårds plass. Tomten har mange gode soner og er perfekt for soling, lek og moro.

Koselig grønnsakshage på tomtens nordside.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig med garasje, datert 11.07.1983. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 13.10.2011.

Selger opplyser at det er oppført ikke-meldepliktig uthus/vedskjul på ca. 15 m² i 2022.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på begge bad og vaskerom, varmepumpe og vedovn.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var 18 097 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 23.08.2022. Det var ingen til stede da feiebesøk var varslet i 2022. Selger opplyser at påviste avvik fra 2022 er utbedret.

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

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 10 800 000,-

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

270 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

11 090 990,- 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. 19 711,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 900,- pr. mnd. Frivillig medlemskap i Bogen og Ulvika Velforening. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 550 472,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 201 887,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf med polisnr. 7856849.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med plannavn "ang- og sykkelveien langs Ulvikveien", vedtatt 25.05.2016 med planID 20110048. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende og gang- og sykkelvei - nåværende.

Relaterte planer:

- En del av sentrumsområdet i Søndre Slagen, vedtatt 18.10.2017 med planID 05326
- Ulvikåsen, vedtatt 10.06.1981 med planID 05415

- Marmorveien 1A, gbnr. 141/23, vedtatt 06.12.1995 med planID 20170149

- Gang- og sykkelveg langs Valløveien, vedtatt 06.12.1995 med planID 53014

- Flintbanen, vedtatt 10.11.1982 med planID 54001

- Gang-/sykkelvei langs Ulvikveien, vedtatt 03.07.1986 med planID 54006

- Klopp strandareal, vedtatt 15.06.1988 med pkanID 54007

- Et område ved Ulvikveien, vedtatt 13.03.2002 med planID 54008

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

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Deler av innkjøring har adkomst fra privat vei. Det foreligger ingen tinglyst avtale for bruk av vei tilhørende GBNR. 141/53 i Tønsberg kommune.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

P.t. ingen heftelser registrert.

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.

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitewarer på kjøkken. Vinskap Norcool Cave 80 med overskap montert i gang.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lampe over spisebord og vegglampe i spisestue samt to vegglamper mot yttervegg i stue.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med.

Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

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

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Elisabeth Jøranlid.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Maigullveien 1. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 141, bnr. 221 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260037.

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

19.03.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Maigullveien 1, 3150 TOLVSROD

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Maigullveien 1	Maigullveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg overtok eiendommen ved arv i 2009.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Fra desember 2009.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39, 7856849

Informasjon om selger

Selger

Aranlid, Margit Elisabeth

Forbehold

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

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

Side 1

Beliggjører oppføres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Optimalt vaskerom omgjort til våtrom. Slett nytt gulv, lagt membran og fliser. Montert nytt vann- og avløpsnett. Montert vaskeromsutredning fra Mørkjøkken og flislagt vegg mellom benkeplate og overskap. Montert magnetisk for spotbelysning.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestfold Peis og Pipe AS, VVS-Rørlegger, Eik Trevare AS, Borgekogen Elektro AS, Borgekogen Elektro AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av hovedbad og gjestebad. Hurrycane boblebadkar på hovedbad. Bademøbler fra Mobalpa. Silestone benkeplater på begge badene.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mumester Tor Anders Jahre AS.

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Side 2

Mindre vanninntrengning på loft ved pipe som resulterte i misfarging av noe treverk. Eliminert ved totalrenovering av taket i 2023.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av yttertak: Nye underlagspapp, lektor og takstein. Utskifling av takrenner og nedløp, montert nye. Nye pipehatter.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Roser Bolig AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet glass i vindu spisestue. Byttet alle glass i karnapp stue.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

CC-Glass AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2025

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Huset er jevnlig malt i henhold til Jonns intervallkjema. Ytterveggene og noen av vinduene ble malt siste gang høsten 2025. Arbeidet ble utført av eier.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 3

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Husets elektriske installasjoner er jevnlig vedlikeholdt, skiftet ut og oppgradert i årene etter at huset ble bygget. Alle elektriske arbeider er utført av faglærte. Listen er lang og detaljert. Se vedlagte oversikt i eget Excel-dokument som sendes separat.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borgekogen Elektro AS, PEK Elektro AA, PET Installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 4

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalrenovering av hovedbad og gjestebad, inkludert utskifting av alle innvendige avløpsrør og vannrør.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Murmester Tor Anders Jahre AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Renoverer ildsted i stue. Ny Rais peisovn installert.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Varmefag Arne Andresen AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.2.2 Årstall
2022

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny Luft-til-luft varmepumpe Toshiba Polar 25. Inne- og utedel.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
VVS-Rørlegger AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 5

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Rehabilitering av innerpipe utført 2011 av Vestfold Peis og Pipe AS

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25 Selges eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nabolaget?

Side 6

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Fordigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38119487

Side 7

Egenerklæringskjema

Name: Jørnliid, Elisabeth Date: 2026-02-16

Identification:  bankID Jørnliid, Elisabeth

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Maigullveien 1, 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 141, bnr. 221

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 Rapportdato: 24.02.2026 Oppdragsnr.: 20315-2081 Referansenummer: IN3762
Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Rapporten kan brukes i innlitt 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 takst rapportene 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 tiffeller 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 brukerne 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>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2081

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 2 av 20

Maigullveien 1, 3150 TOLVSRØD
Gnr 141 - Bnr 221
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en 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 forberedt.

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, rekkeverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre • utvendige trapper • stantemurer • 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 pumpearlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspått for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2081

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 3 av 20

Maigullveien 1, 3150 TOLVSRØD
Gnr 141 - Bnr 221
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlveien 98
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning 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.: 20315-2081

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 4 av 20



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1983 som går over ett plan + loft. Boligen er godt vedlikehold og det er gjennomført flere oppgraderinger fra 2009-2026.

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.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Tapet og malte flater.
Himlinger: Malte flater og strie.

VÅTROM

BAD - 1

Badet er fra 2015 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har en naturlig avtrekksventil som går over tak, og tilluft med klaffventil i yttervegg.

[Gå til side](#)

BAD - 2 (tilkn. master soveorm)

Badet er fra 2015 og inneholder innredning med servant, dusjnise, boblebadekar og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har en naturlig avtrekksventil som går over tak, og tilluft med klaffventil i yttervegg.

VASKEROM

Rommet er fra 2009 og har innredning og benkeplate i heltre, nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel under benk. Det er malte flater på vegger og i tak. Vegg mellom benk og overskap er flislagt. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har ventilering med en klaffventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med fronter og benkeplate av heltre eik. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin fra Miele. Kjøkkenet har veggmontert ventilator med avtrekk ut (over tak).

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom inneholder toalett og servantinnredning. Det er fliser på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

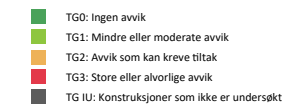
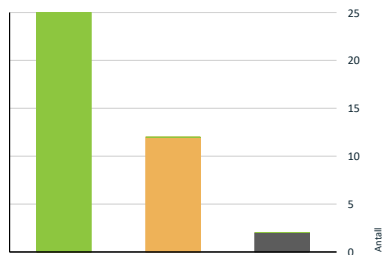
Boligen har vannrør av kobber fra byggeår og enkelte vannrør av plast (rør i rør) i forbindelse med våtrom. Stoppekran plassert i bod. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er fra byggeår.

El-anlegget er i hovedsak skjult, men det er også noe åpent ledningsnett i garasje. Sikringskap er plassert i vindfang.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Våtrom > 1. etasje > Bad 2 (tilkn. master soveorm) > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

1 Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

HEELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 0 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

⚠ **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 (tilkn. master soveorm) > Tiliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

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

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1983

UTVENDIG

1 TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå. Siden taket er snødekket på befaringdagen, er vurderingen basert på alder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 TO 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av plastbelagt stål. Skjult takrenne.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Kledning er montert uten lufter/dreneringspalte i nedkant slik det er krav om etter dagens byggestandard. Dette var imidlertid ikke et krav ved byggeår. Kledningen virker å være i god stand.

1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon sperrer i tre med undertak av rupanel. Gulvet loft med adkomst via trapp fra garasje. Det er påvist fuktmerker rundt pipe, men dette stammer fra før tekkingen ble lagt om. Tørt ved befaringdagen.

1 TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ett baderomsvindu er skiftet i 2015. Det er skiftet glass i karnapp i stuen og i ett vindu i spisestuen. Vinduer er forøvrig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell elde og slitasje som er naturlig for 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.

1 TO 2 Dører

Inngangsdør i tre med ett-lags glass i sidefelt. Terrassedør og terrassekvedør i tre med 2-lags glass. Dørene er fra byggeår.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørbled.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På sikt må det påregnes utskifting av dørene, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på 50m2 bestående av terrasseulv i tre over betongkonstruksjon. Terrassegulvet er nytt i 2025. Rekkverk er murt opp i teglstien. Høyden på rekkverket er kun 60cm høyt, men avstand ned til terreng er så lav at det i utgangspunktet ikke er krav om rekkverk. Vurderingen er noe begrenset av at terrassen var snødekket på befaringdagen.

INNVENDIG

1 TO 1 Overflater

Gulv: Fliser og parkett.
Vegger: Tapet og malte flater.
Himlinger: Malte flater og strie.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har tilfargerulv på støpt betongdekke. Det er kontrollmålt for skjevheter i stue og master soverom hvor største skjevhet er målt til +5mm.

1 TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har en pusset elementpipe og lukket vedovn i stuen. Pipen er rehabilitert i 2011 og vedovn er fra 2022.

1 TO 2 Innvendige dører

Dører av tre med profilert overflate. Brannrør mot garasje med slett overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør mot garasje trenger justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justere dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Badet er renoveret i 2015.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1

10.1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

1. ETASJE > BAD 1

10.1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 20mm fall i dusjnisen og ellers flatt gulv. Det er oppkant under dørterskel på 15mm.

1. ETASJE > BAD 1

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran under fliser.



1. ETASJE > BAD 1

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD 1

10.2 Ventilasjon

Rommet har en naturlig avtrekksventil som går over tak, og tiluft med klaffventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Løsningen med naturlig ventilering var normalt ved byggeår, men gjeldende standard angir at det må settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens løsning, men for å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD 1

10.1 Tiltiggende konstruksjoner våtrom



Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 2 (TILKN. MASTER SOVEORM)

Generell

Badet er renovert i 2015.

1. ETASJE > BAD 2 (TILKN. MASTER SOVEORM)

10.1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

1. ETASJE > BAD 2 (TILKN. MASTER SOVEORM)

10.1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 20mm fall i dusjnisen og ellers flatt gulv. Det er oppkant under dørterskel på 15mm.

1. ETASJE > BAD 2 (TILKN. MASTER SOVEORM)

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran under fliser. Plastsluk under badekar.



1. ETASJE > BAD 2 (TILKN. MASTER SOVEORM)

10.1 Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

Badet inneholder innredning med servant, dusjnise, boblebadekar og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD 2 (TILKN. MASTER SOVEORM)

10.2 Ventilasjon

Rommet har en naturlig avtrekksventil som går over tak, og tiluft med klaffventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Løsningen med naturlig ventilering var normalt ved byggeår, men gjeldende standard angir at det må settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens løsning, men for å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD 2 (TILKN. MASTER SOVEORM)

10.1 Tiltiggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var ikke mulig, da våtsone ligger mot yttervegg og tilstøtende bad. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjsonen. Ingen avvik registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

10.1 Generell

Vaskerommet er renovert i 2009.

1. ETASJE > VASKEROM

10.1 Overflater vegger og himling

Det er malte plater på vegger og i tak. Vegg mellom benk og overskap er flislagt.

1. ETASJE > VASKEROM

10.1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 15 mm fall fra dør til sluk + oppkant under dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser. Membran er ikke synlig i sluk pga. klemring med lang kappe som dekker mansjetten. Membran er imidlertid synlig som oppkant under dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

10.1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning og benkeplate i heltre, nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk.

1. ETASJE > VASKEROM

10.2 Ventilasjon

Rommet har ventilering med en klaffventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Løsningen med naturlig ventilering var normalt ved byggeår, men gjeldende standard angir at det må settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

For at dagens løsning med naturlig ventilering skal fungere må det etableres en tilluft-løsning, f. eks en spalte under dørblad. Gjeldende standard setter imidlertid krav om mekanisk avtrekk, for at det skal kunne settes TG1.

1. ETASJE > VASKEROM

10.1 Tiltiggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet våtsone kun er gulv som består av betongplate mot grunn.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Innredning med fronter og benkeplate av heltre eik. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integriert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin fra Miele.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Kjøkkenet har veggmontert ventilator med avtrekk ut (over tak).



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1102 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholder toalett og servantinnredning. Det er fliser på gulv, tapet på vegger og malte 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

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens løsning, men NS3600 krever mekanisk avtrekk fra toalettrom. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1102 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber fra byggeår og enkelte vannrør av plast (rør i rør) i forbindelse med våtrom. Stoppekran plassert i bod.

Vurdering av avvik:

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

TG2 gjelder kobberrørene fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

1102 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Enkelte rør er nye ved renovering av våtrom, men det er sannsynligvis også enkelte rør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

TG2 gjelder rørene fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

1101 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1101 Varmesentral

Boligen har en luft/luft varmpumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1102 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20315-2081

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 13 av 20



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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 bygningsakkdydig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-anlegget er i hovedsak skjult, men det er også noe åpent ledningsnett i garasje. Sikringskap er plassert i vindfang.

- 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.
1983 Anlegget er ikke totalrehabilitert ved et årstall, men det ble gjennomført en oppgradering av sikringskapet i 2009, og senere gjort flere oppgraderinger av el-anlegget etter dette.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2081

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 14 av 20



Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

1102 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av ringmur med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis noe avflassing på grunnmurspussen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte lokale utbedringer.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkdyndige 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 byggteknikk forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20315-2081

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 15 av 20



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

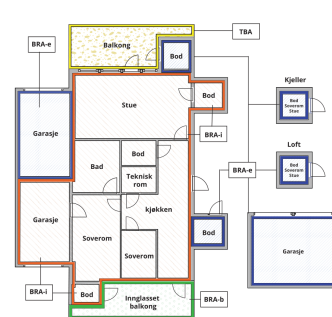
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



Innerte bruksareal (BRA-i) Areal et innenfor boenheten(e)

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

Innglasset balkong mv (BRA-b) Areal et av inglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

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



Carport og/eller garasjeplass i Helse garasjeplassen er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkdyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

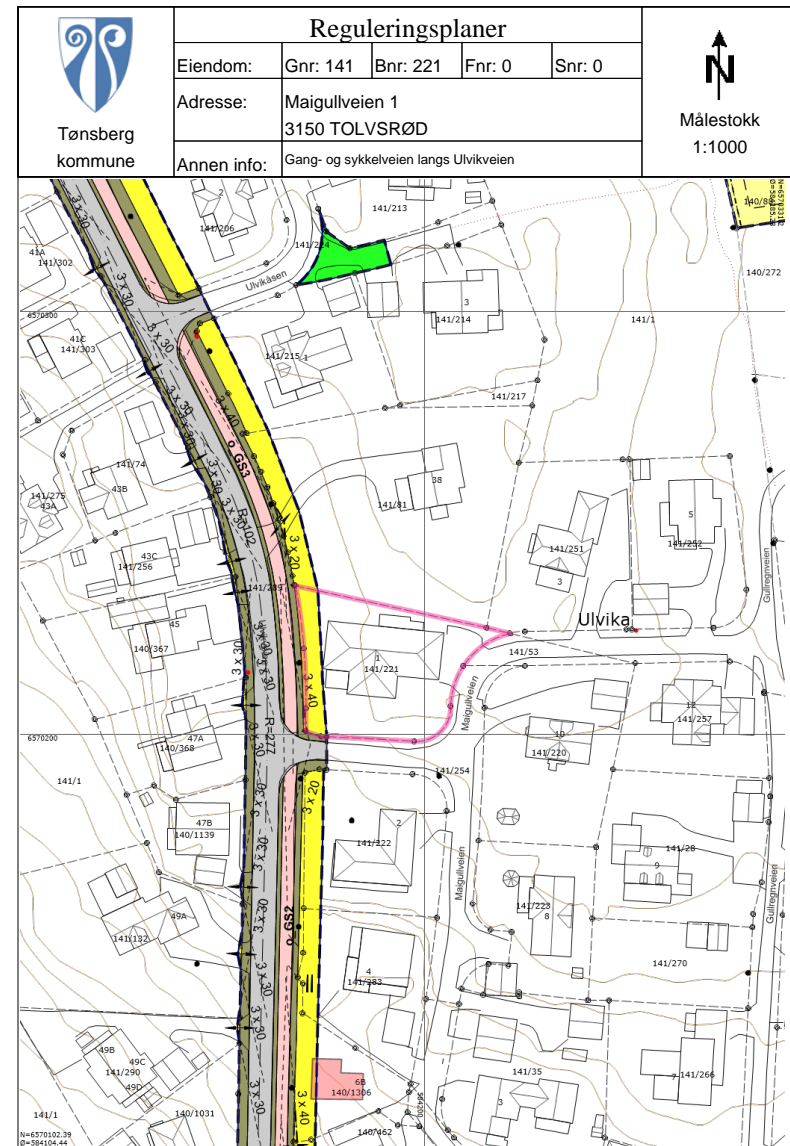
Den bygningsakkdyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkdyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknikk forskrift på befaringstidspunktet,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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkdyndige 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.: 20315-2081

Befaringsdato: 17.02.2026

Side: 16 av 20



04.02.2026 09:57:32 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikelnummer.		Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annent vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpBestemmelseGrense		Stengning av avkjørsel
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Annet friområde
	Bestemmelsesområde		Frisikt		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annenn veggrunn - grøntareal		Høydekurve		

04.02.2026 09:57:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI LANGS ULVIKVEIEN. PLANID 0704 20110048

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikt med planen er å legge til rette for etablering av gang- og sykkelveg langs Ulvikveien, slik at flere kan gå eller sykle til skole, arbeid og fritidsaktiviteter på en trafikksikker måte.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planens avgrensning er arealet regulert til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, pkt 1)

Boligbebyggelse
Offentlig og privat tjenesteyting (OP1-OP3)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, pkt. 2)

Kjøreveg (KV1-KV3)
Gang- og sykkelveg (GS1-GS16)
Annenn veggrunn – tekniske anlegg
Annenn veggrunn – grøntareal
Kollektivholdeplass (KH1)
Parkering (PA1)

§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl. §12-5, pkt. 3)

Friområde (F1)

§ 2.5 Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140)

§ 2.6 Andre juridiske flater

Bestemmelsesområde - Anleggs- og riggområde (#)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslåes og tilsåes med gress.

§ 3.2 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks

Tønsberg kommune

Side 1

Reguleringsbestemmelser

stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende foretak på stedet.

§ 3.3 Støy i anleggsfasen

For anleggsfasen gjelder følgende krav for støy ved tilgrensende bebyggelse:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger	65	60	45

Støyende drift og aktiviteter skal ikke forkomme om natten. Dersom der i spesielle tilfeller tillates avvik fra støykravet, gjelder krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2012) kapittel 4.2.2 om støynivå og kapittel 4.4 om regelen om varsling.

§ 3.4 Vann, avløp, overvann

Vei-, vann- og avløpsplaner, inkl plan for overvannshåndtering, for nye traseer skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Bydrift før igangsetting.

§ 3.5 Geoteknikk

Alle grave og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig. Det må ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planen for disse arbeidene er forelagt og kontrollert av geoteknisk fagkyndig.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5, pkt. 2)

§ 4.1 Eierform

Samtlige samferdselsanlegg innenfor planen har offentlig eierform.

§ 4.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegen skal utarbeides etter krav i Tønsberg kommunes veinormal, versjon 4. april 2006.

§ 4.3 Annenn veggrunn – grøntareal

Annenn veggrunn utgjør grøntarealer og skal tilsåes med gress etter bygging av gang- og sykkelveg. Det tillates oppføring av støttemurer der det er nødvendig i forhold til skjæring og høydeforskjeller.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Sikringssone – Frisikt (H140)

I frisiktsoner skal vegetasjon, gjerde og andre innredninger ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Eksisterende enkeltstående trær kan tillates etter en nærmere vurdering av Tønsberg kommune.

Tønsberg kommune

Side 2

Reguleringsbestemmelser

§ 6 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 6.1 Bestemmelsesområder– Anleggs- og riggområde (#1)

Anleggsbelte skal benyttes til anleggsmaskiner og selve fremføringen av anlegget.

Det skal utarbeides en tiltaksplan som viser hvilke trær som skal hensynstas i anleggsperioden og hvordan.

Anleggsområdet skal kun disponeres i anleggstiden. Etter at anlegget er ferdig, skal området opparbeides og tilbakeføres til grunneier. Grunneieravtaler vil regulere og beskrive hvordan anleggsbelte skal tilbakeføres og ev beplantes.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Geoteknikk

Før igangsetting må geoteknisk fagkyndig godkjenne detaljplanene.

§ 7.2 Støytiltak

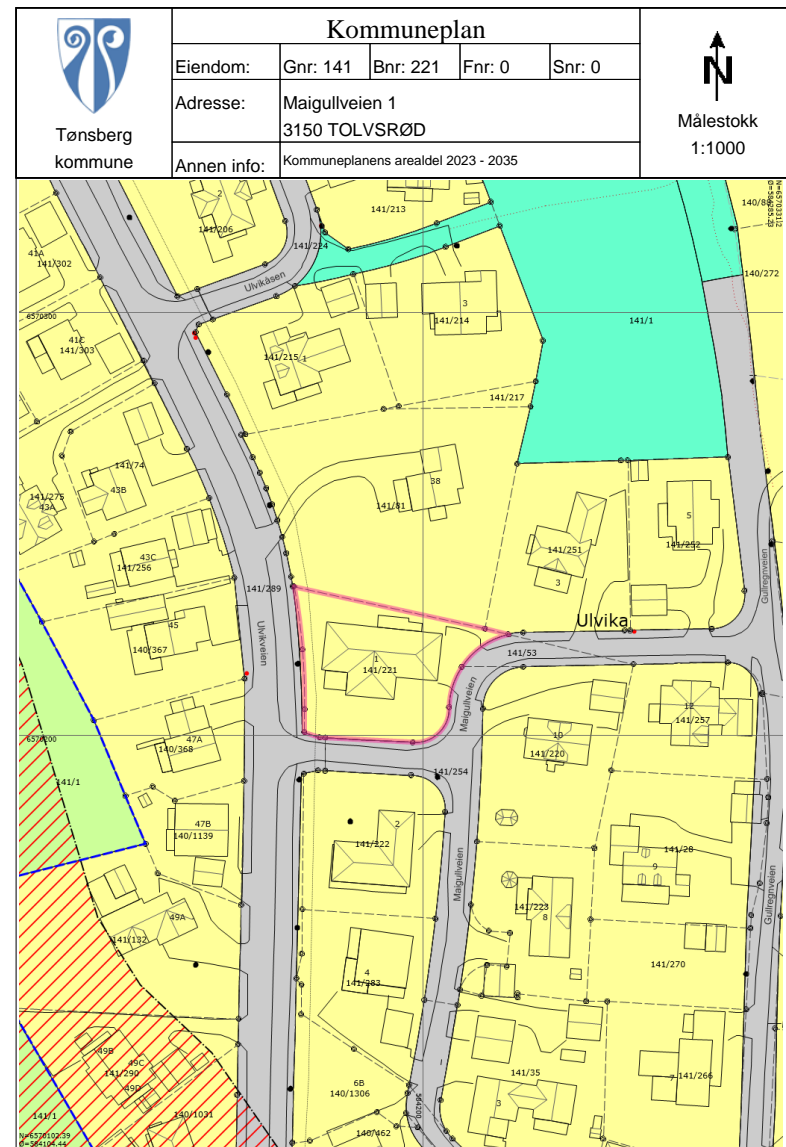
Støyskjermende tiltak for gbnr 140/1004 skal vurderes ved detaljprosjektering av gang- og sykkelveg.

§ 8 UNNTAK FRA BYGGESAKSBEHANDLINGEN

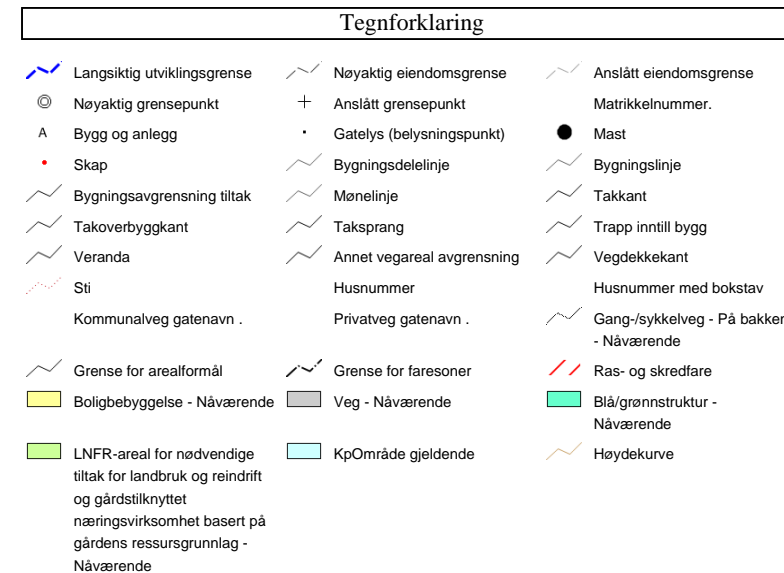
De regulerte kjøreveiene og regulerte gang- og sykkelvei unntas fra byggesaksbehandling i medhold av Forskrift om byggesak (SAK 10, § 4.3a). Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av tekniske tegninger.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
25.05.2016, sak: 056/16

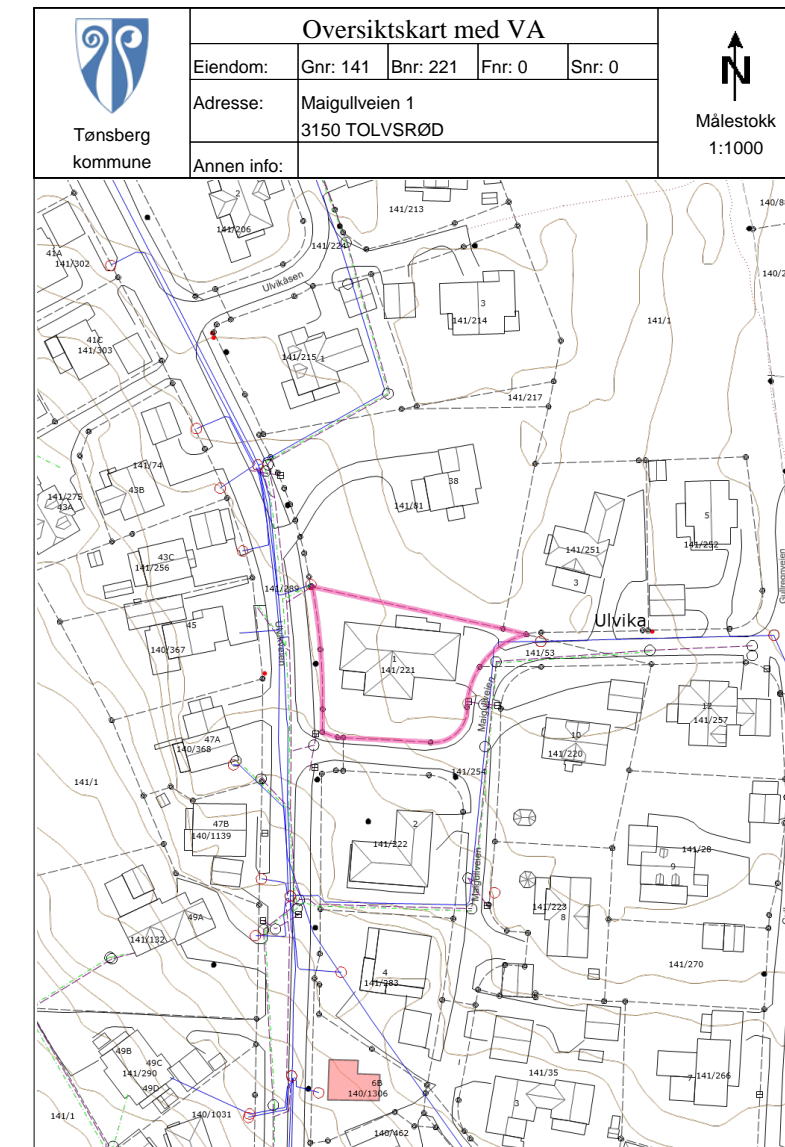
Anne Beate Hekland
virksomhetsleder



04.02.2026 09:57:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2



04.02.2026 09:57:51 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



04.02.2026 09:55:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

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

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ulvika		141	221	
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Enebolig m/garasje	20.09.82	dato 10.10.82	sak 462/82
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Bjørn Akerholdt	Rønningveien 11, 3150 Tolvsrød	27190		
Anmelderens navn	Adresse	Telefon		
Bjørn Akerholdt	"			
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon		
Bjørn Akerholdt	"			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Terrenget skal planeres med fall fra veggene.
2. Puss av murer
3. Forskriftsmessig lufting av båtrom, wc og soil.
4. Nedløpsrør må monteres.
5. Permanente støtter under lintredrager.
6. Enkelte avsluttende arbeider.
7. B-15 dør fra garasje til bolig

Dette arbeid må være fullført innen **1. oktober 1983**

Tønsberg, den **11. juli 1983**

Sendes:

byggherren **Baal Chr. Aartun/fjur.kons. e.f.**
bygningssjef

anmelderen

ansvarshavende

byggesytemyndighet

Carl Petter Langabø
avd. ing.

Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08



Tønsberg kommune Kommuneutvikling

Saksbehandler: May Brit Staff
Direkte telefon: 33 34 86 26
Vår ref.: 11/33628
Arkiv: GBR-0141/0221
Deres ref.: SØK

Dato: 13.10.2011

Vestfold Peis & Pipe As
Torøveien 156

3135 TORØD

Maigullveien 1 - 0141/0221 - piperehabilitering - Ferdigattest

Tiltakshaver: Margit Elisabeth Jøranlid
Maigullveien 1 3150 TOLVSRØD Gbnr: 0141/0221/III

Søker: Vestfold Peis & Torøveien 156 3135 TORØD
Pipe As

Gbnr. : 014170221
DFUB-sak : 087/10
Bygningsnr. : 162046772
Arbeids art : Piperehabilitering
Byggets art : Enebolig

MED HJEMMEL I PBL. § 21-10 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT BYGGARBEID

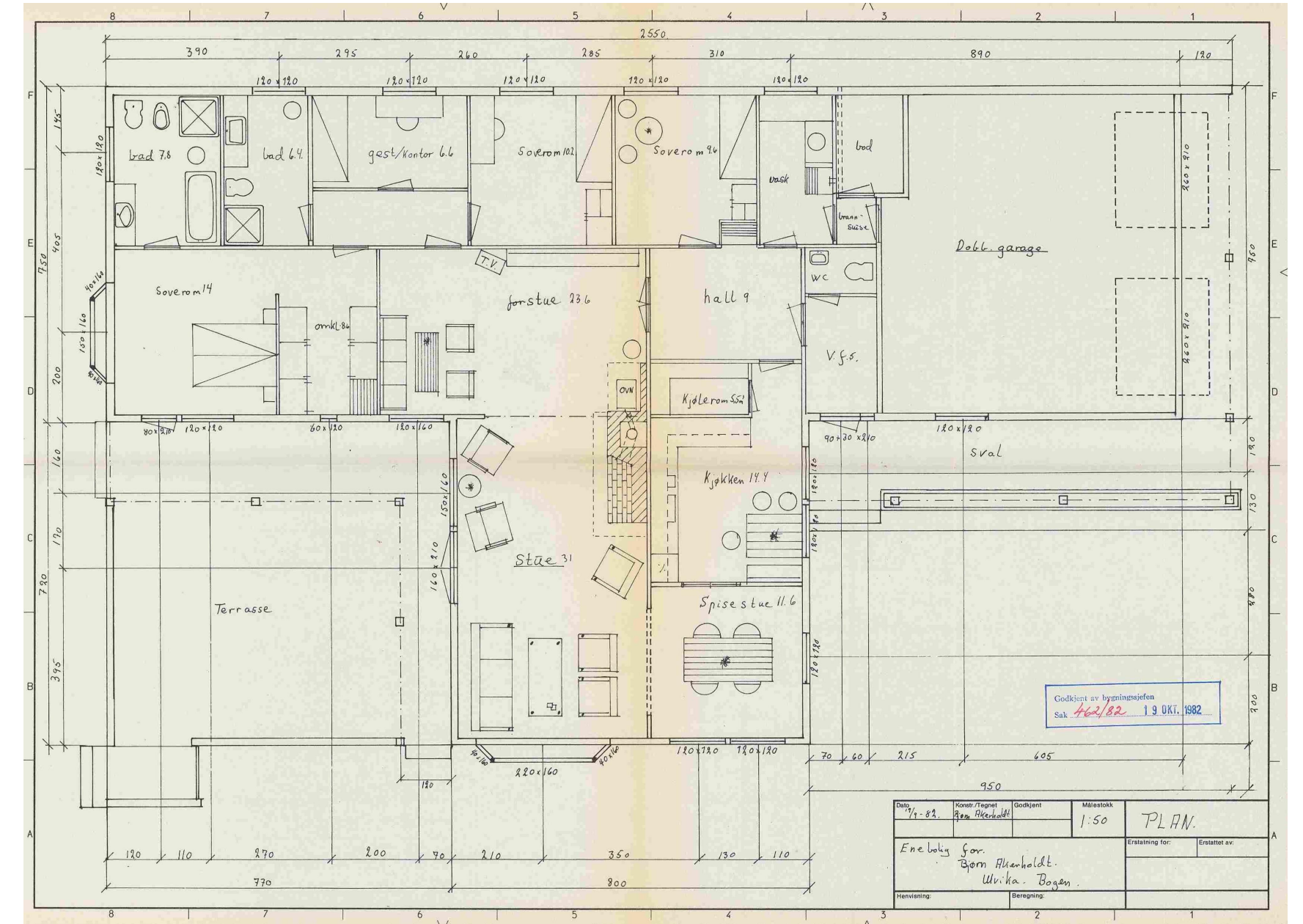
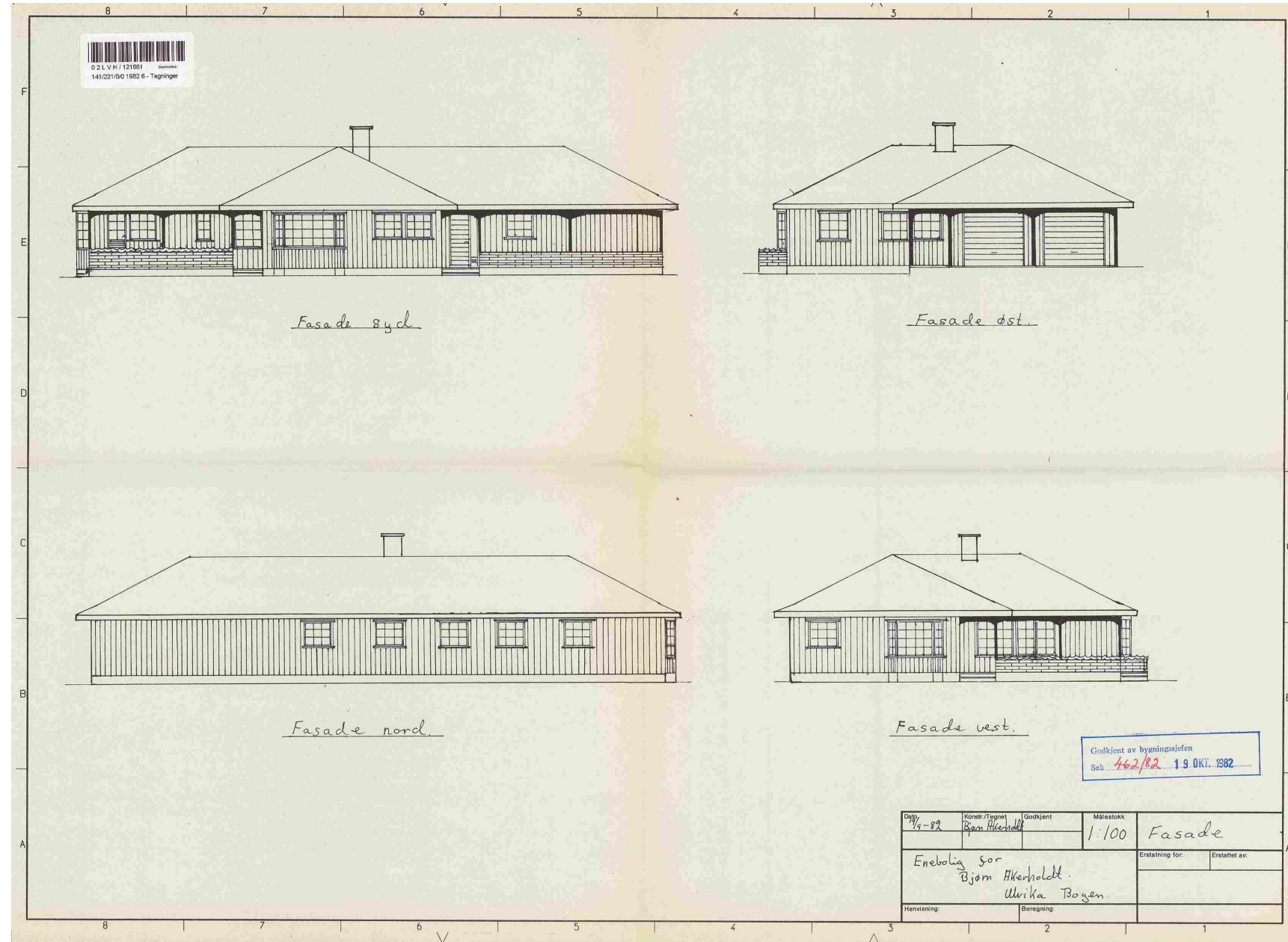
Med hilsen

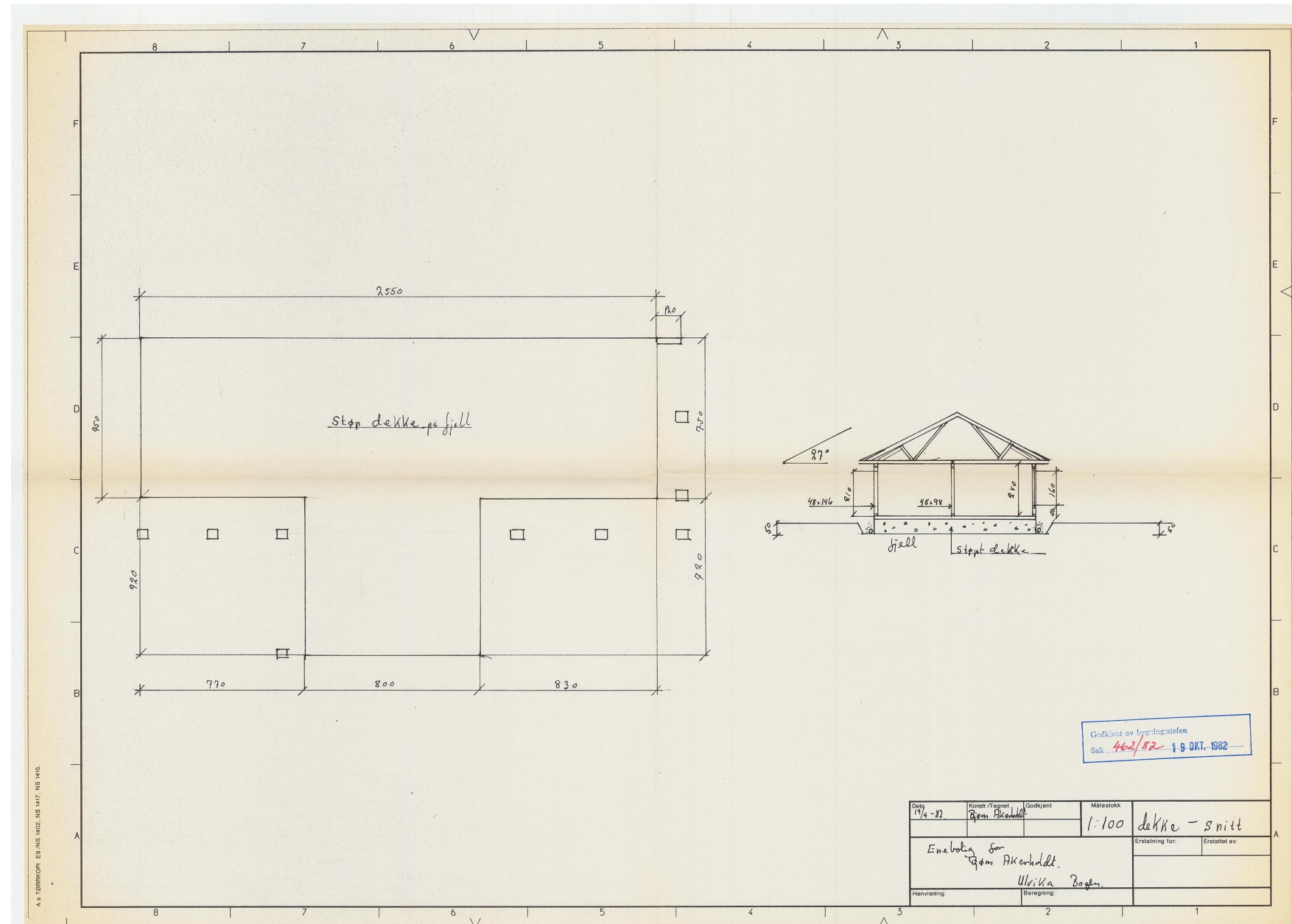
May Brit Staff
saksbehandler

Intern kopi: Brannsjefen

Kopi til:
Margit Elisabeth Jøranlid Maigullveien 1 3150 TOLVSRØD

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





År	Dato	Bekrivelse	Utført av	Dokumentasjon
2005	30.11.2005	Byttet varmekabler og lagt fliser på gulv i gang og toilett	Thorsteinsen Eftf. AS	Samsvarserklæring 30.11.05
2009		Overtakelse av eiendommen som arv fra foreldre		Skjøte
2009	Høst	Innvendig oppussing av bolig. Alle vegg- og takflater i alle rom uten fliser malt og tapetsert.	Håndverkere, ingen egeninnsats	Nei
2009	Høst	Ny parkett i alle soverommene og gangen i soveromsavdelingen, samt på kjøkkenet og biblioteket	Håndverkere, ingen egeninnsats	Nei
2009	Høst	Ny parkett på kjøkkenet	Fargerike Horten	
2009	28.08.2009	Sliping og lakkering av parkett i stue og hall	Jan Akerholt Gulvsliping	Ja. Regning Jan Akerholt 28.08.2009
2009	Høst	Renovering av kjøkken. Innredning i eik fra Mørekjøkken og hvitevarer fra Miele: Koketopp 90 cm, ventilator i stål 90 cm, stekovn 90 cm, kjøl og frys 120 cm, oppvaskmaskin.	Eik Trevare	Ja. Tilbud Eik Trevare 11.06.2009. Faktura.
2009	30.12.2009	Bygd om sikringskap med overbelastningsvern, jordfeilautomater 30 mA kurssikringer	Borgeskogen Elektro AS	Ja. Samsvarserklæring 30.12.09 Borgeskogen Elektro.
2009	30.12.2009	Ny kurs til stekovn, nye stikk, omtrekking av kurs til kjøkken og spisestue til 16A kurs.	Borgeskogen Elektro AS	Ja. Samsvarserklæring 30.12.09 Borgeskogen Elektro.
2009	30.12.2009	Byttet stikk og brytere i spisestue til Pluss-versjon	Borgeskogen Elektro AS	Ja. Samsvarserklæring 30.12.09 Borgeskogen Elektro.

2009	30.12.2009	Opplegg av kurser til vaskemaskin og tørketrommel. Ny varmekabel i gulv vaskerom.	Borgeskogen Elektro AS	Ja. Samsvarserklæring 30.12.09 Borgeskogen Elektro.
2009	30.12.2009	Ombygging av el-installasjoner i gang/garasje inkl. plassering av skap i gang	Borgeskogen Elektro AS	Ja. Samsvarserklæring 30.12.09 Borgeskogen Elektro.
2009	30.12.2009	Montert magnetskiner for spotbelysning i gang, vaskerom, bibliotek, spisestue og kjøkken	Borgeskogen Elektro AS	Ja. Samsvarserklæring 30.12.09 Borgeskogen Elektro.
2009	30.12.2009	Byttet og trukket om installasjon på bad for dimming av lys	Borgeskogen Elektro AS	Ja. Samsvarserklæring 30.12.09 Borgeskogen Elektro.
2009	30.12.2009	Vann og avløp vaskerom/grovkjøkken. Flislegging.	VVS-Rørlegger,n	Faktura
2010	12.02.2010	Støpt gulv i vaskerom/grovkjøkken og lagt membran. Innredning i Eik fra Mørekjøkken.	Vestfold Peis og Pipe AS. Eik Trevare.	Ja. Faktura Vestfold Peis og Pipe. Tilbud Eik Trevare 11.06.2009. Faktura.
2010	25.02.2010	Vann og avløp kjøkken og toalettrom	VVS-Rørlegger,n	Faktura
2010	05.08.2010	Lagt belegningsstein Holmegaard gråmix kantet med brukte gatestein i innkjørsel samt etablert mur i naturstein i tomtegrense mot nabo Ulvikveien	Abrahamsen og Pedersen AS	Ja. Faktura.
2011	09.03.2011	Innredning av påkledningsrom og soverom - kjøp og montering av utstillingskjøkken av samme modell som ellers i huset	Eik Trevare	Ja. Faktura.
2011	16.09.2011	Rehabilitering av pipe	Vestfold Peis og Pipe AS	Samsvarserklæring 16.09.2011 og ferdigattest 13.10.2011
2011	20.08.2011	Etablering av bøkehekk Fagus Sylvatica og tre frukttrær	Bogrønt Rom	Ja. Faktura Bogrønt Rom

2012	31.05.2012	Ny utekran	VVS-Rørlegger,n	Ja. Faktura VVS-Rørlegger,n
2012	20.08.2012	Lagt belegningsstein Holmegaard gråmix kantet med brukte gatestein i hage	Egeninnsats	Nei. Faktura fra BMC for materialer
2013		Montert Duette pliseegardiner i karnapp og terrassedører i stue	Kjells Markiser AS	Bilde i sms fra Petter Kronstad 11/12-15
2015	Vår	Totalrenovering av hovedbad og gjestebad. Baderoms møbler fra Mobalpa og Silestone benkeplater på begge badene. Baderomsdesign: Egenes Interiørarkitekter v/Siri Skagen. Ansvarlig for utførelse Murmester Tor Anders Jahre AS.	Murmester Tor Anders Jahre AS	Ja. Egenes Interiørarkitekter v/Siri Skagen. Murmester Tor Anders Jahre AS. Fakturaer for utført arbeid. Egne fotografier
2015	11.12.2015	Montert duette pliseegardiner på badene	Kjells Markiser AS	Bilde i sms fra Petter Kronstad 11/12-15
2020	19.08.2020	Montert stikkontakt for markise. Montert opplegg for terrassevarmer	PET Installasjon AS	Ja. Boligmappa
2020	22.12.2020	Sjekket varmekabler gulv	PET Installasjon AS	Ja. Boligmappa
2020	20.06.2020	Montert terrassemakise på stueterrasse	Scandic Markiser	Faktura Scandic Markiser
2021	11.10.2021	Ekstra stikk i hall, feilsøking av spotskinne i yttergang	PET Installasjon AS	Ja. Boligmappa
	01.10.2021	Bygget vedskjul/overbygg til renovasjonscontainere	Egeninnsats	Egne fotografier
2022	10.01.2022	Montert spotskinne og lamper i tak i diverse rom	PEC Elektro AS	Ja. Boligmappa

2022	04.02.2022	Renovert ildsted i stue. Ny Rais peisovn installert.	Varmefag Arne Andresen AS	Ja. Faktura Varmefag. Melding om montering av nytt ildsted sendt inn 05.02.2022
2022	01.10.2022	Diverse tømrer- og malerarbeider i spisestue og stue. Vegg i stue der den gamle peisen sto ble fornyet med plater og tilpasset oppheng for vegghengt TV samt nytt elektrisk opplegg for AV-utstyr. Tak, listverk, vinduer og vegger i spisestue, ny vegg i stue samt hele stuetaket ble malt/tapetsert.	Roser Bolig AS	Ja. Faktura Roser Bolig AS.
2022	16.12.2022	Nytt elektrisk opplegg for TV og fibernett (Altibox) med 6 stikk stue. Byttet 4 stikk spisestue. Montert ny lampe i soveromstak.	PEC Elektro AS	Ja. Boligmappa
2022	08.12.2022	Ny Luft-til-luft varmepumpe Toshiba Polar 25. Inne- og utedel.	VVS-Rørlegger,n	Ja. Faktura
2022				
2023	15.02.2023	Ny Miele integrert stekovn 90 cm	Miele	Ja. Faktura Miele
2023	04.03.2023	Totalrenovering av yttertak: Nye underlagspapp, lekter og takstein. Utskifting av takrenner og nedløp, montert nye. Nye pipehatter.	Roser Bolig AS	Ja. Tilbud, faktura, vedlegg fra Roser Bolig AS
2023	29.11.2023	Malt vegger, tak og vinduer i kjøkken.	Egeninnsats	Nei
2023	29.11.2023	Byttet spotskinner i kjøkkentak. Byttet veggboкс og trukket om til USB-uttak	PEC Elektro AS	Ja. Boligmappa
2023	19.12.2023	Byttet glass i vindu spisestue	CC-Glass	Ja. Faktura CC-Glass
2023	22.12.2024	Skiftet dimmer til vegglampe i stue til led	PEC Elektro AS	Ja. Boligmappa
2024	18.03.2024	Byttet alle glass i karnapp stue	CC-Glass	Ja. Faktura CC-Glass
2024	28.10.2024	Ny kurs og to doble stikk i garasje, samt utestikk. Skiftet 3 lamper i garasje og loft	PEC Elektro AS	Ja. Boligmappa

2025	11.09.2025	Nye limtresøyler under takutspring, 8 stk. Ny brukervennlig loftstrapp	Roser Bolig AS	https://tripletext.no/execute/message?uid=7W9rqlq4hgmpEJ2gfBiC.19163457
2025	09.05.2025	Ny termostat varmekabler bad 1	PEC Elektro AS	Ja. Boligmappa.
2025	Sommer/høst	Malt hele ytterkledningen + vinduer	Egeninnsats	
2025	Sommer/høst	Bygget nytt terrassegulv(60 kvm) med helt nytt bjelkelag og nytt dekke av Royal-impregnerte terrassebord.	Egeninnsats	Faktura Mestergruppen Byggvare AS (Materialer)
2025	06.10.2025	Egen fiberkabel fra Telenor installert, i tillegg til eksisterende fiberkabel fra Altibox.	Telenor	Ja. Kontrakt/avtale med Telenor.
2025	16.10.2025	Koblet om stikk ifm med ny hjemmesentral	PEC Elektro AS	Ja. Boligmappa
2025	07.11.2025	Byttet kjøkkenkran vaskerom/grovkjøkken	VVS-rørleggeren AS	Ja. Faktura
2026	16.01.2026	Byttet+C69:C70 termostat varmekabler bad 2. Byttet 2 dimmere spisestue. Byttet pære i lysskinne arbeidsrom.	PEC Elektro AS	Ja. Boligmappa



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, varmpumper 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-antenner 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 garderobeskapp, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prislamelamper 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. FASTMONTERT 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.

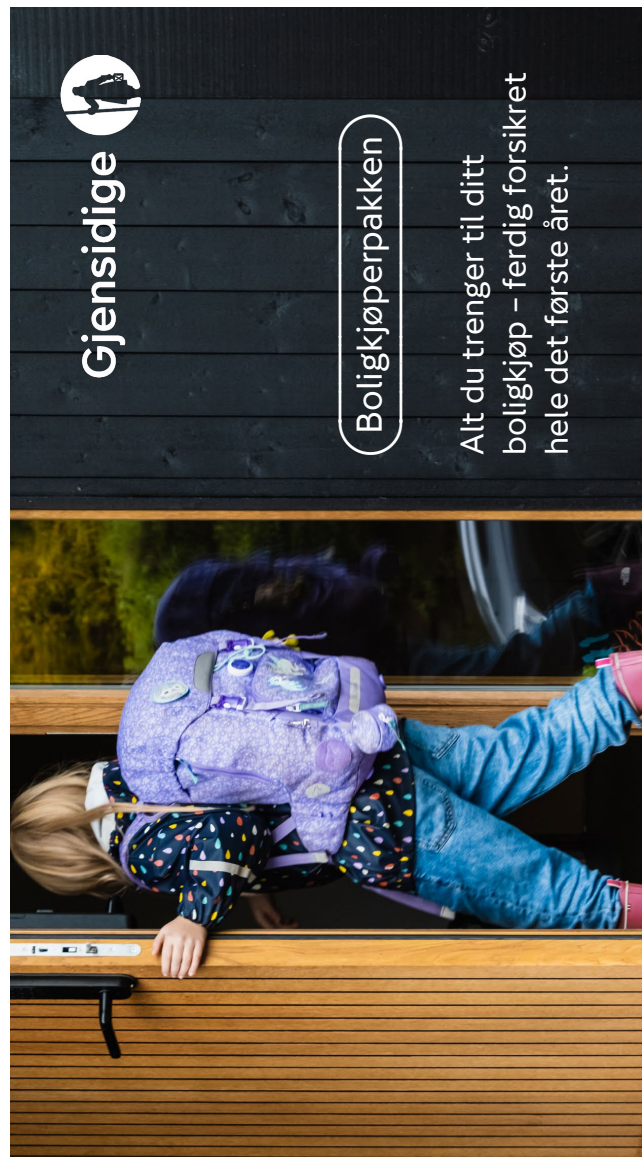
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- 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 legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 salgsopp-gaven 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 bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

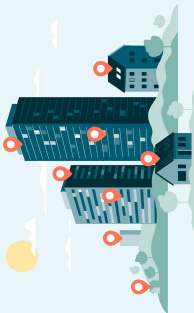
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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 gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (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.

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 budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: 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 16.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no