

Hytteveien 9B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Hytteveien 9B

30

Beliggenhet

37

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

Hytteveien 9B

Prisantydning	10 500 000
Omkostninger	283 490
Totalpris	10 783 490
Bruksareal	272,0 m ²
BRA-I	201,0 m ²
BRA-E	71,0 m ²
TBA	40,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	740 m ²
Byggeår	2011

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Hytteveien 9B

Velkommen til Skallevold og denne nydelige eiendommen i Hytteveien 9B.

Her får du en eiendom som holder en meget god standard med løsninger og materialvalg av høy kvalitet. Det er vektlagt at eiendommen skal være mest mulig vedlikeholdsfri. Fasaden er tekket med vedlikeholdsvennlig Royal panel og vinduer er av aluminium utvendig. Gårdsplass og gangveier er stensatt. Av kvaliteter kan nevnes sentralstøvsuger, gasspeis i begge stuer tilkoblet separat nedgravet gasstank, vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom tilkoblet luft til vann varmepumpe, ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, el bil lader i garasjen, robotklipper og en utstrakt bruk av downlights og solskjerming. Boligen er malt i lyse og tidsriktige farger. På gulv i hall, vaskerom og bad er det moderne og lyse fliser i 60X60 utførelse, øvrige rom har parkett samt at det er vannbåren varme i gulv. Begge bad og bod i garasje har varmekabler. Bad i hovedetasjen er i tilknytning til et av soverommene, dette har en fritthengende dusj utenpå fasaden. Begge bad har eksklusive flisvalg og baderomsinnredninger. Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen.

Kjøkkeninnredning er i lys slett utførelse med integrerte hvitevarer som stekeovn, dampovn, vinskap, platetopp og fritthengende ventilator. Fra kjøkken er det utgang til terrasse med morgensol og utsikt mot sjøen. Stuen oppleves som lys og luftig med ekstra høy takhøyde og store vindusflater. Det er utgang til stor flislagt terrasse via foldedør som kan åpnes i sin hele bredde. Meget solrik terrasse fra morgen til sen kveld. (i juni ca. kl 22). Det er 4 soverom i boligen, hvorav tre av de har store og gode skyvedørgarderøber. I hall er det også walk-in garderobe. I tilknytning til boligen er det dobbelgarasje med 2 porter med elektriske portåpnere og samt separat inngang og isolert bod med varmekabler. På eiendommen finnes også eget separat anneks hvor det er innlagt internett og varmekabler i gulv. Perfekt for gjester, treningsrom eller hjemmekontor.

Her har du en meget lekker og moderne bolig med arealeffektive løsninger. Perfekt planløsning med tanke på en travel barnefamilie! Flytt rett inn!

























Beliggenhet

Drømmer du om å bo nær sjø og strand? Da er du velkommen til Hytteveien 9B! Like ved sjøen og stranden på Skallevold ligger denne flotte boligen. Noe av det første som slår en når man kommer til området, er stillheten og idyllen dette miljøet byr på! Dette er et av områdets kanskje mest attraktive plasser med Skallevoldstranden og store friarealer rett utenfor egen stuedør! Her opplever man stranden og sjøen gjennom alle årstider og ser kontrastene fra yrende badeliv til fascinerende høststormer. Skallevold og Karlsvika er et stille og barnevennlig boligområde. Med kun en kort spasertur har man tilgang til populære Skallevoldstranda, Karlsvikabukten og flotte friarealer med blant annet fine fiskemuligheter. Det er også umiddelbar nærhet til Essoskogen; ideelt for gåturer, løping og sykling. Her bugner av hvitveis og blåveis på våren - virkelig idylliske omgivelser og turområder. Skallevold- og Karlsvikaområdet er ideelt for barnefamilier da man har trygg skolevei og kort vei til barnehager og gode idrettstilbud. Herunder Slagenhallen og Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisanlegg og fin sandvolleyballbane. Det er kun få minutters kjøring til Tolvsrødsenteret (under utbygging) og Olsrød Park som har et bredt tilbud av forretninger, leger/tannleger og kafeer. Kort vei også til Vallø småbåthavn. Bussholdeplass kun få meter unna med flere avganger i timen til Tønsberg sentrum. Det er ikke boplikt i området.

Hytteveien 9B

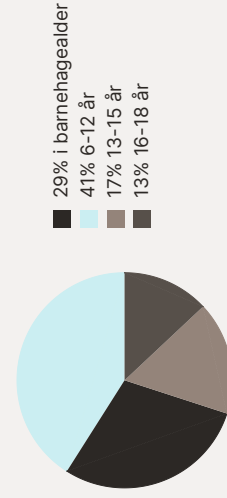
Offentlig transport

🚶	Skallevoll Linje 116B, N116	4 min ⚡ 0.3 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min ⚡ 7.3 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	31 min ⚡

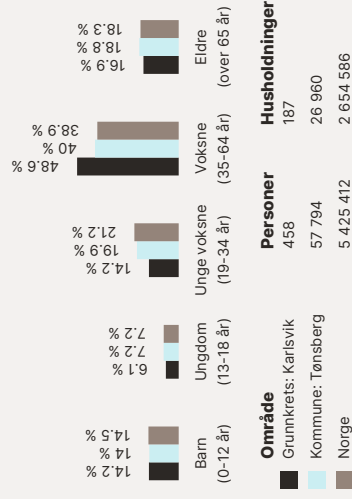
Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	20 min ⚡ 1.8 km
Voiden skole (1-7 kl.) 162 elever, 10 klasser	5 min ⚡ 3.3 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	20 min ⚡ 1.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	12 min ⚡
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	15 min ⚡ 7.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Karlsvik	458	187
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år)	20 min ⚡ 1.8 km
Ringshaug barnehage (1-5 år)	21 min ⚡ 1.8 km
llebrekke barnehage (1-5 år)	5 min ⚡ 2.3 km

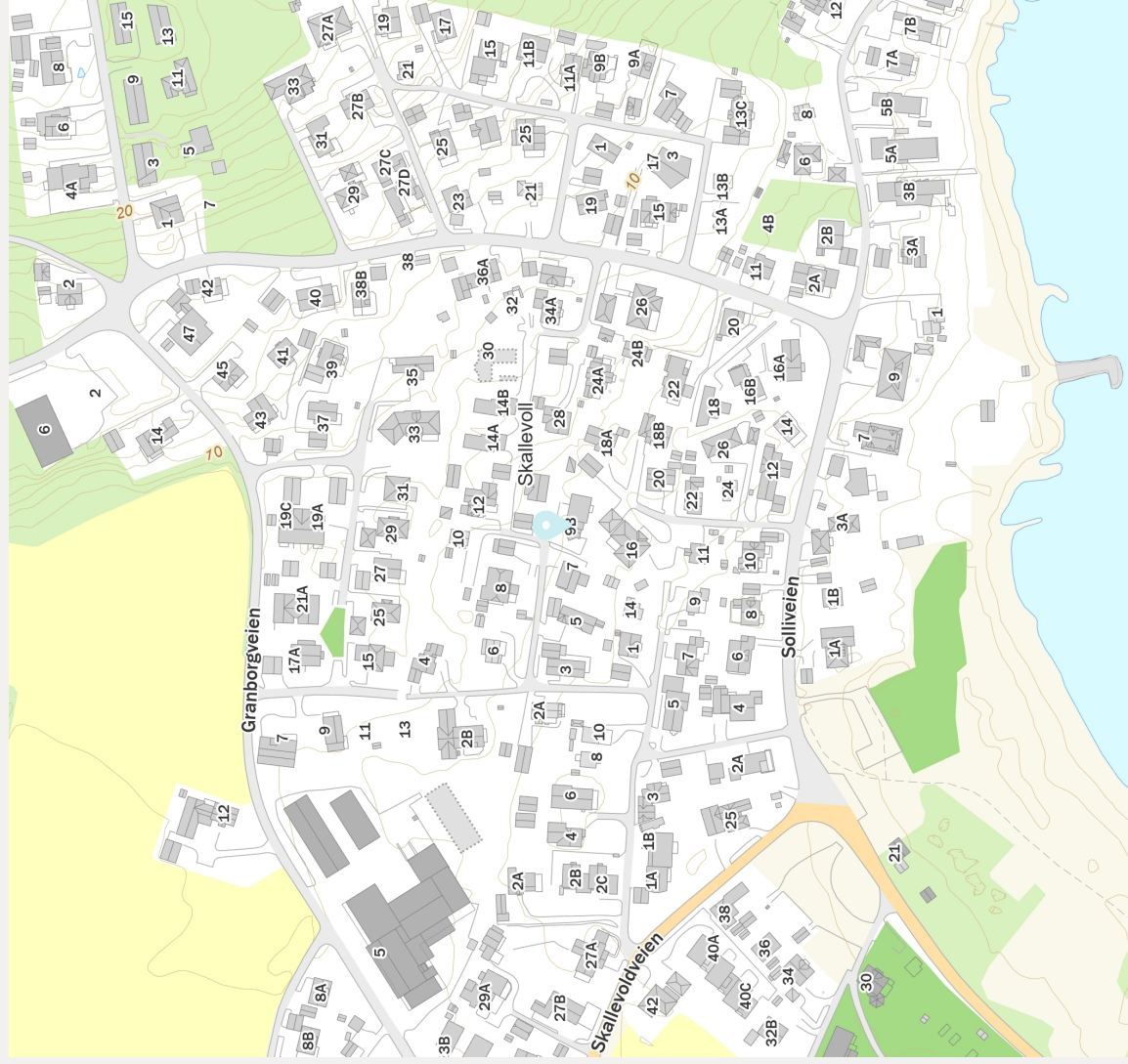
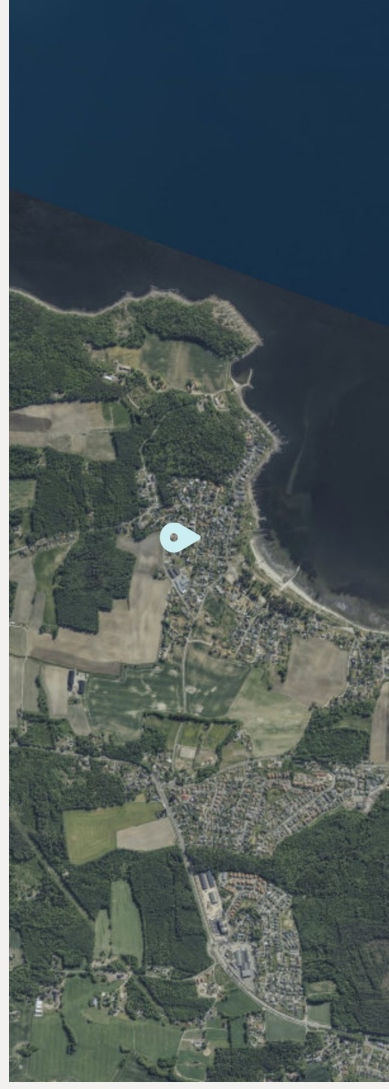
Dagligvare

Coop Extra llebrekke	22 min ⚡
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	6 min ⚡ 3.8 km

Sport

🏊 Basbergørningen Ballspill	22 min ⚡ 1.8 km
🏊 Ringshaug Skole Aktivitetshall, ballspill	20 min ⚡ 1.8 km
🏊 Level treningssenter	7 min ⚡
🏊 Pro Gym Vallø	8 min ⚡

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



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



Innhold

1. etasje: Stor hall med walk-in garderobe, stort vaskerom med teknisk rom, klesbod med hyller og oppbevaring, 2 soverom, bad og stue med gasspeis.

2. etasje: 2 soverom, hvorav hovedsoverommet har eget bad. Stue og kjøkken i åpen løsning, gjestetoalett. Stor takhøyde og mye vindusflater gjør rommet meget lyst og luftig. Stor foldedør ut til stor og solrik terrasse! Her kan man åpne helt opp og få stuen ut på terrassen!

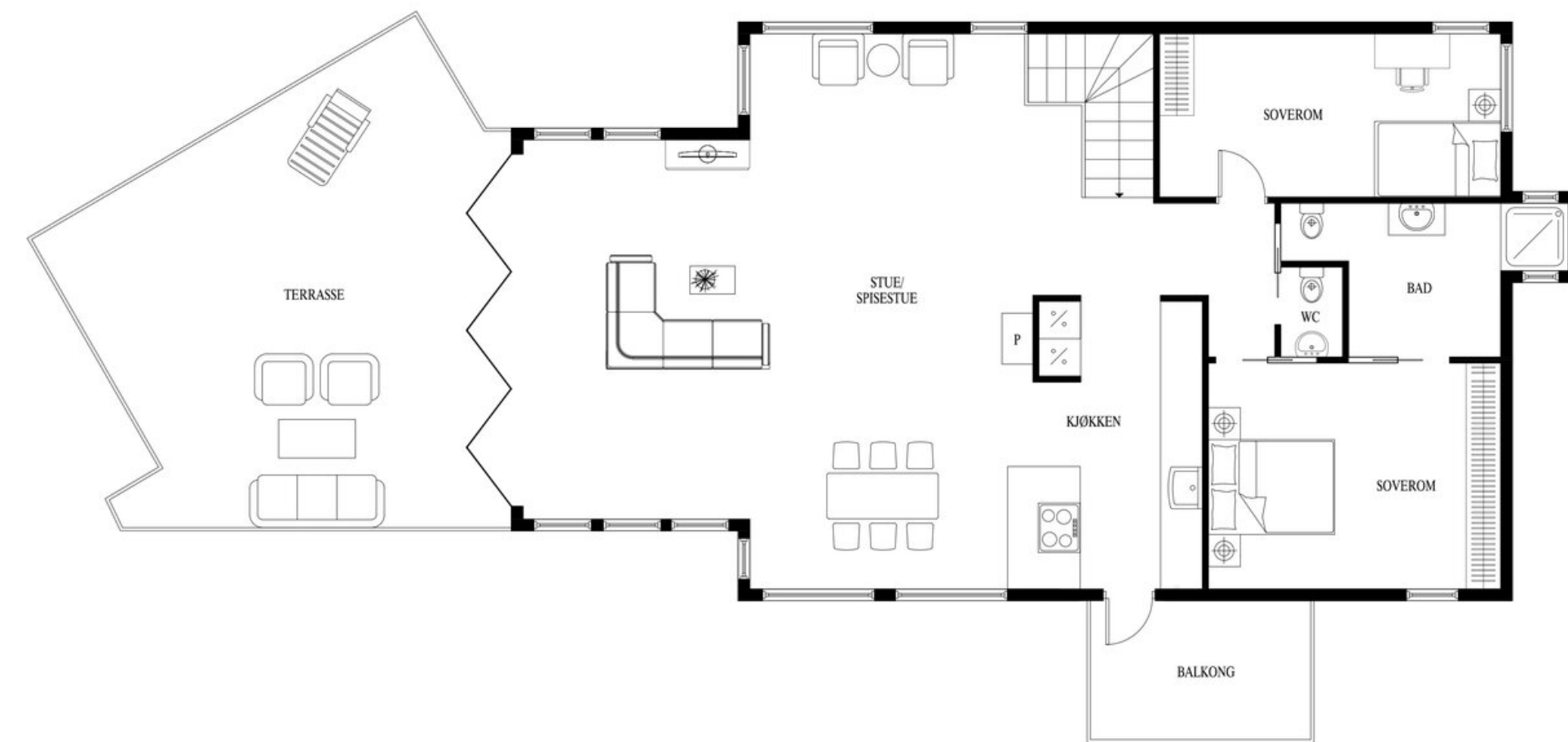
En lekker og moderne bolig der du kan flytte rett inn!

BRA 272,0 m²

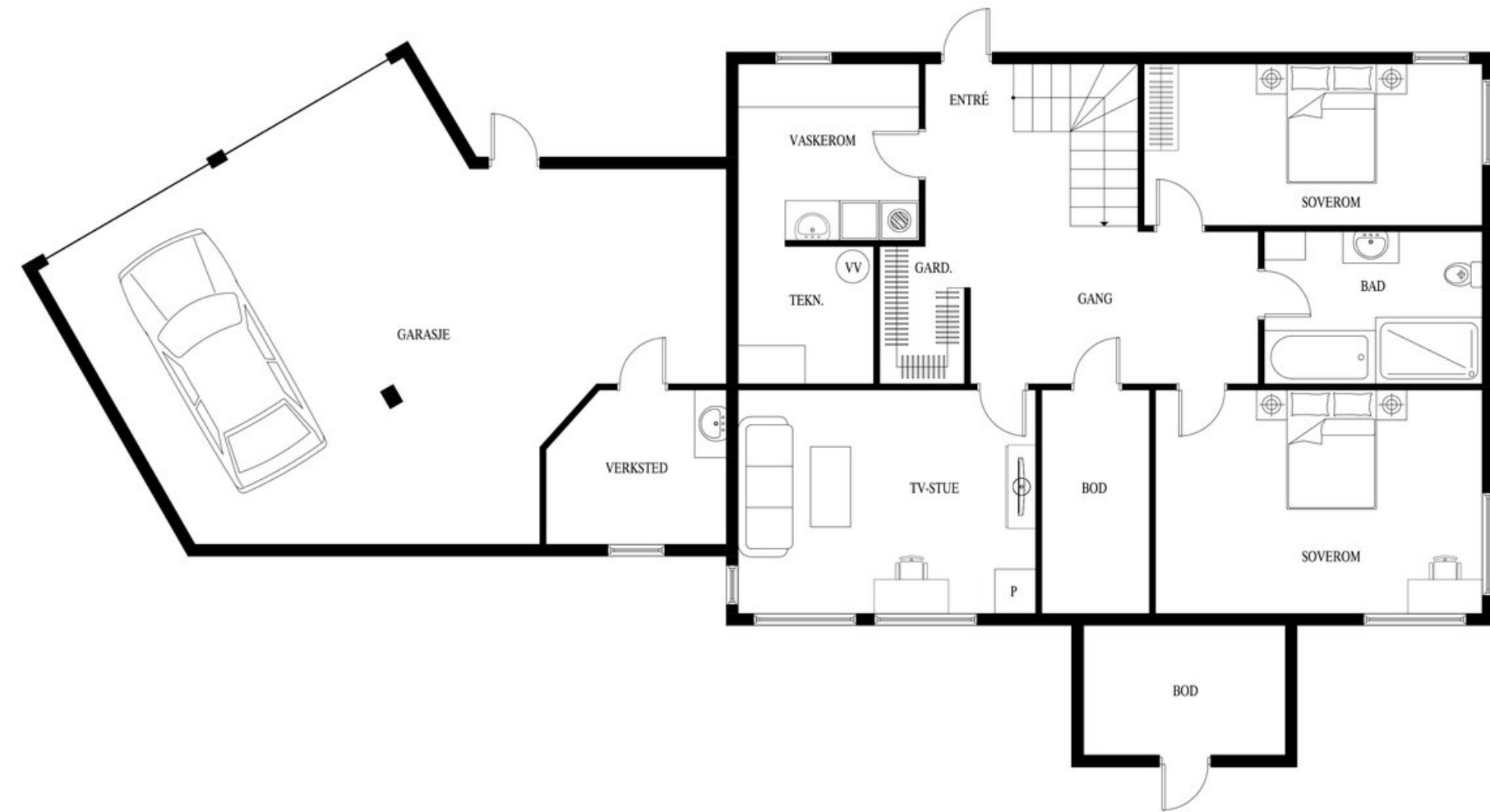
BRA-I 201,0 m²

BRA-E 71,0 m²

TBA 40,0 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: 272,0 m²

- BRA-i: 201,0 m²
- BRA-e: 71,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 40,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 90 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Hall, stue, 2 soverom, bad, vaskerom, garderobe og bod. BRA-e: 57 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje og bod.

2. etasje:

BRA-i: 111 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom. TBA: 40 m².

Anneks:

BRA-e: 14 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 23.03.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. 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

Dobbel garasje integrert i boligen. Ellers bra med parkering på egen gårdsplass.

Byggemåte

Romslig enebolig i høy standard med utvendig bordkledning og pussede vegger. Det er pvc-duk på taket og vinduer med 2-lags glass med aluminiumsbekledning. Innvendig er det hele og pene overflater, med normal slitasje. Vinduet i trappen må sikres med rekkverk. Vaskerommet og badet har lite fall på gulvene. Boligen har vannbåren gulvvarme og varmepumpe, luft til vann. Det er utebod, dobbel garasje med arbeidsrom og anneks/hagestue tilhørende eiendommen. Det er mur rund eiendommen - denne har noe overflateflekker. Det var en lekkasje rundt luftehatten i 2021, denne skaden er utbedret og tettet.

Utvendig

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besikttet fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Stål takrenner og beslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og pussede vegger. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminiums bekledning. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og aluminiums balkong foldedør. Det er balkong utenfor stuen over garasjen og balkong utenfor kjøkkenet.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er laminatgulv i boden. Etasjeskiller er av trebjelkelag. betongplate mot grunn. Det er gasspeis i stuen i første etasje og stuen i 2. etasje. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Bad 1. etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hallen.

Bad 2. etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe soverom.

Kjøkken

Kjøkkenet er av typen Mobalpa og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, dampovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikttet i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert varmepumpe. luft til vann. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er vannbåren gulvvarme i de fleste gulvene bortsett fra på badene. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn, trolig av sprengtsteinsfylling. Dreneringen er fra 2011. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og betongplate på mark. Forstøtningsmurer er av betongstein. Det er murt opp en forstøtningsmur rund det meste av eiendommen Tilnærmet flatt terreng.

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

- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- I 2021 ble det funnet en liten lekkasje rundt pipa. Byggmester Bjarne Sørensen som bygget huset tok ansvaret for å utbedre skaden. Han vil sende meg dokumentasjon på saken slik at takstmann får disse opplysningene.

- Lynnedslag sommer 2024 som medførte skader på rutere, lys ute, skade på robotgressklipper og kjøøl/frys på kjøkkenet. Elektriker installerte overspenningsvern. Utført i 2024 av faglært ved Bettum Elektriske AS.

- Det er mur rundt deler av huset. Denne begynte å avskalle på enkelte partier. Dette ble utbedret av eierne sommeren 2025. Det har vært befaring av murmester Vincent Henriksen 27.02.26. Hans uttalelse er at muren er bra, men at muren vil fremstå penere ved en estetisk oppussing. Han kan komme med et tilbud til utførelse av jobben hvis fremtidig eier ønsker dette. Da vi kjøpte boligen var det en sprekk i et vindu i vegghengt bad. Sprekken har ikke endret seg fra eier overtok huset.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 27.03.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 740,00 kvm.

Flat og praktisk tomt som er opparbeidet med plen, hekk, prydbusker og trær. Det er mur i tomtegrensen mot naboer. Steinlagt gårdsplass. Tomten innbyr til lek og moro på åpne arealer og har god plass til trampoline og ballspill. Det er godt med parkering i gårdsplassen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje, datert 11.07.2014 og for bod, datert 23.05.2014. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med luft til vann varmpumpe og gasspeis.

Energikarakter: B

Energiforbruk er ikke oppgitt.

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. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det i deres database ikke er registrert ildsted på denne adressen. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 10 500 000,-

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

262 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

10 783 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 19 210,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det vil tilkomme feieavgift når ildsted meldes inn til VIB.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox.
Årlig betaling for snømåking av vei utgjør kr. 1 000,- (via Skallevold 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. 2 195 995,00.

Sekundær formuesverdi kr. 8 783 980,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring Nuf

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Denne eiendom er utskilt fra GBNR. 137/14. Det er her tinglyst rett til bruk av vei over GBNR. 137/13. Det kan påløpe kostnader i forbindelse med vedlikehold og brøyting.

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

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Rettighet på eiendommen GBNR. 137/14 i Tønsberg kommune:
Bestemmelse om veg, tinglyst 15.05.2007, dagboknr. 6727, gjelder: Eiendommen GBNR. 137/305 gis veirett over eiendommen GBNR. 137/14.

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

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

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer og mikro på kjøkken, veggmonterte hyller, skjenk i eik i stue, vegghengt TV på soverom i 2. etasje, lamper og garderobeskap, gardiner på begge soverom i 1. etasje, stige monterte i garasje, robotgressklipper og el-billader. Selger opplyser videre at fryser i garasjen og kjøl-/fryseskap på vaskerommet også kan medfølge.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakyndig 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 eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Solveig Halvorsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Hytteveien 9B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 137, bnr. 305 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260062.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 2 % 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 Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

10.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Hytteveien 9B, 3150 TOLVSRØD

10 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Hytteveien 9B	Hytteveien 9B	

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?

Boligen ble kjøpt i november 2020. Overtagelse i mars 2021.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Fra mars 2021.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Solveig

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I 2021 ble det funnet en liten lekkasje rundt pipehatten. Byggmester Bjørne Sørensen som bygget huset tok ansvar og utbedret skaden. Det foreligger dokumentasjon.

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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Har beskrevet overfor.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjørne Sørensen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

Side 2

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 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Lymdeblag sommer 2024 som medførte skader på rutere, lys ute, skade på robotgressklipper og kjøll frys på kjøkkenet. Elektriker innstallerte overspenningsvern.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Bettum Elektriske 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

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på 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

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 bruksfritatelse 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 utleidelse som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Forvilliger 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

Skriv opplysningene her:

Det er noe rundt deler av huset. Denne begynte å avskalle på enkelte partier. Dette ble utbedret av eierne sommeren 2025. Det har vært befatning av murermeister Vincent Henriksen 27.02.26. Hans uttalelse er at muren er bra men at muren vil fremtidi penere ved en estetisk oppussing. Han kan komme med et tilbud til utførelse av jobben hvis fremtidig eier ønsker dette.

Da vi kjøpte boligen var det en sprekk i et vindu i vegghengt bad. Sprekken har ikke endret seg fra eier overtok huset.

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 selger ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35120430

Egenerklæringskjema

Name **Solveig Halvorsen** Date **2026-04-10**

Identification

 Solveig Halvorsen

 Signicat

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

Side 5

Tilstandsrapport

Hytteveien 9 B, 3150 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 137, bnr. 305

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 Rapportdato: 27.03.2026 Oppdragsnr.: 22008-1390 Eiendomsverdi ref nr: HY1653

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



Rapporten kan brukes i innntil 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.

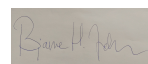


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1390 Befaringsdato: 23.03.2026 Side: 2 av 28

Hytteveien 9 B, 3150 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 305
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



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, rekkverk, 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
- vesentlige etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekks, 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 grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpse 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](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1390 Befaringsdato: 23.03.2026 Side: 3 av 28

Hytteveien 9 B, 3150 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 305
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: 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.



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 erfaringsdata, 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.: 22008-1390 Befaringsdato: 23.03.2026 Side: 4 av 28



Beskrivelse av eiendommen

Romslig enebolig i høy standard med utvendig bordkledning og pussede vegger. Det er pvc duk på taket og vinduer med 2 lags glass med aluminiumsbekledning. Innvendig er det hele og pene overflater med normal slitasje. Vinduet i trappen på gulvene. Boligen har vannbåren gulvvarme og varmepumpe, luft til vann. Det er utebod, dobbel garasje med arbeidsrom og annekshagestue tilhørende eiendommen. Det er mur rundt eiendommen, denne har noe overflate flekker. Det var en lekkasje rundt luftehatten i 2021, denne skaden er utbedret og tettet.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltakrenner og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og pussede vegger. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminiums bekledning. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og aluminiums balkong foldedør. Det er balkong utenfor stuen over garasjen og balkong utenfor kjøkkenet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er laminatgulv i boden. Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongplate mot grunn. Det er gasspels i stuen i første etasje og stuen i 2. etasje. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ i Soverom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10. Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt vaskekuem og opplegg for vaske maskin. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ i Hallen.

Bad 2. etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smørmembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ i garderobe soverom.

KJØKKEN

Kjøkkenet er av typen Mobalpa og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, dampovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Luft til vann. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Det er vannbåren gulvvarme i de fleste gulvene bortsett fra på badene. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn, trolig av sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 2011. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og betongplate på mark. Forstøtningsmur er av betongstein. Det er murt opp en forstøtningsmur rundt det meste av eiendommen. Tilnærmet flatt terreng

Arealer

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

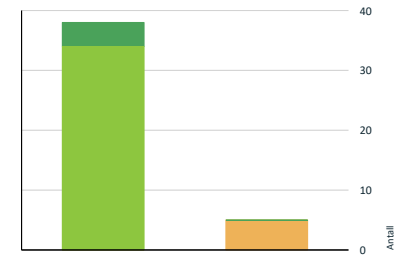
Annekshagestue

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 22008-1390

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 7 av 28



Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

2011

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

1 TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



1 TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Ståltakrenner og beslag

1 TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning royal impregner og pussede vegger. bordkledningen ble behandlet med Royal olje RB 10 i 2023.

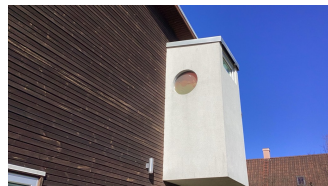
Oppdragsnr.: 22008-1390

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 8 av 28



Tilstandsrapport



TO1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TO1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med aluminiums bekledning.



TO1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og aluminiums balkong foldedør..



TO1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balkong utenfor stuen over garasjen og balkong utenfor kjøkkenet.

INNVENDIG

TO1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er laminatgulv i boden.

TO1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betongplate mot grunn.

TO1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er gasspeis i stuen i første etasje og stuen i 2. etasje.



TO2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er vindu i trappen og ikke rekkverk foran vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk for vinduet

TO1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TO1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.



1. ETASJE > VASKEROM

TO2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislatt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

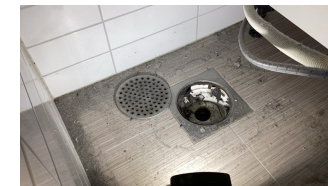
TO1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TO1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt vaskeukem og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TO1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TO2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ Hallen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,veggmontert toalett,badekar og dusjvegger/hjørne.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

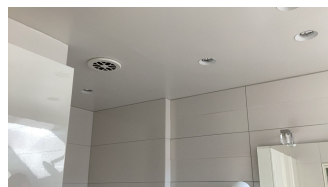


2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

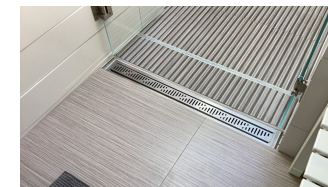
TO 1 Sluk, membran og tettesjikt



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsjonen og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe soverom.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Benkeplaten er av stein.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



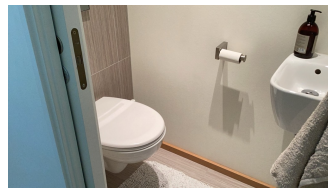
SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

10.1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom



TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22008-1390

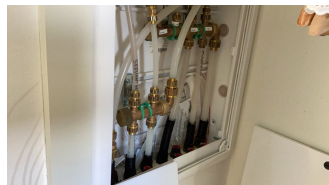
Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 17 av 28



Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



10.1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

10.2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Luft til vann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



10.1 Vannbåren varme

Oppdragsnr.: 22008-1390

Befaringsdato: 23.03.2026

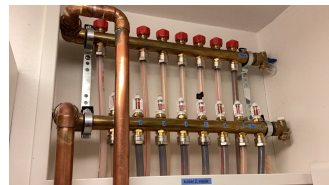
Side: 18 av 28



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er vannbåren gulvvarme i de fleste gulvene bortsett fra på badene.



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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

- 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 eltilsynsrapport 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.
2011
- 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, branntiløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, jernfryeget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Oppdragsnr.: 22008-1390

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 19 av 28



Tilstandsrapport

9.

Nei

Inntak og sikringskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, trolig av sprengtsteinsfylling.

10.1 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2011.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og betongplate på mark.

10.2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av betongstein. Det er murt opp en forstøtningsmur rundt det meste av eiendommen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen felter hvor pussen / overflaten har sluppet, dette er delvis utbedret, men med synlige felter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring, dette er kun estetisk.

10.9 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng

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

Oppdragsnr.: 22008-1390

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 20 av 28



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk foran vinduet i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk foran vinduet i trappen.



Bygninger på eiendommen

Anneks/ hagestue



Anvendelse

2014

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

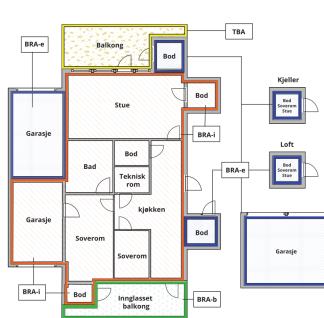
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Areal innenfor boenheten(e)

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

Innglasset balkong mv (BRA-b) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhetene(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-L for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	90	57		147	
2. Etasje	111			111	40
SUM	201	57			40
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall, vaskerom, garderobe, stue, bod, soverom, bad, soverom 2	Bod 2, garasje	
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks/ hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger



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

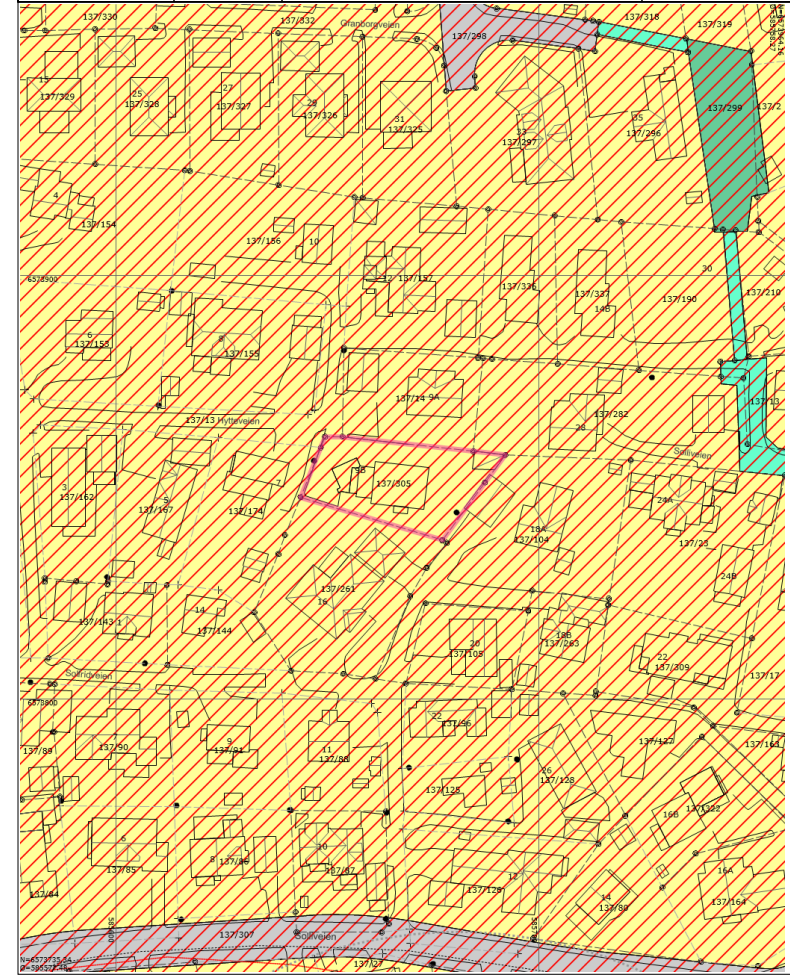
Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Hytteveien 9B 3150 TOLVSRØD				
Annen info: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035						





26.02.2026 12:12:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

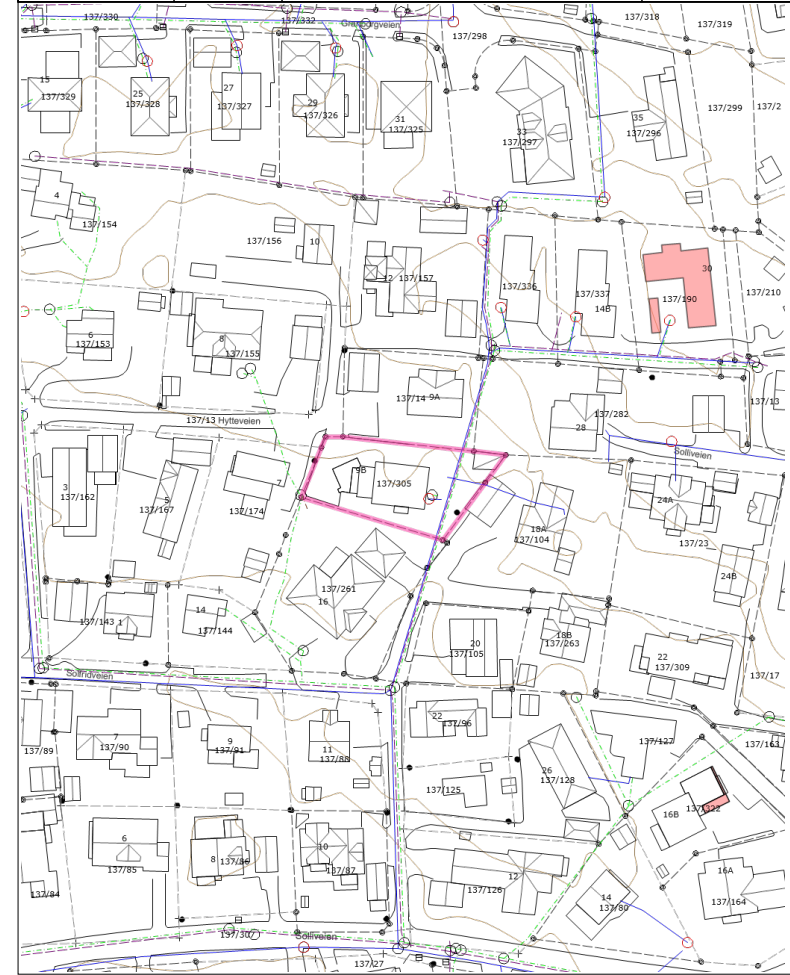
Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Strandlinje sjø	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningslinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	
	Grense for arealformål	
	Uteoppholdsareal - Nåværende	
	KpOmråde gjeldende	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekat	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende	
	Ras- og skredfare	
	Veg - Nåværende	
	Høydekurve	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Bygningsdelelinje	
	Grunnmur	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Husnummer	
	Privatveg gatenavn .	
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	
	Boligbebyggelse - Nåværende	
	Blå/grønnstruktur - Nåværende	

26.02.2026 12:12:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Hytteveien 9B 3150 TOLVSRØD				
Annen info:						



26.02.2026 12:10:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

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

26.02.2026 12:10:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



**Tønsberg kommune
Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 14/07374
Arkiv: GBR-0137/0305
Deres ref.:

Dato: 11.07.2014

Sørensen Bjarne W AS
Hytteveien 9b

3150 TOLVSRØD



0 2 B D 4 / 108040
137/305/010 2008 1 - Ferdigattest

Hytteveien 9 - 0137/0305 - Enebolig m/integert garasje - Ferdigattest

Tiltakshaver: Bjarne Wale Hytteveien 9b 3150 TOLVSRØD
Søker: Sørensen Hytteveien 9b 3150 TOLVSRØD
Bjarne W AS

Gbnr. : 0137/0305/III
DFUB -sak : 092/09
Arkivsaknummer : 08/7846
Byggningsnummer : 300072381
Arbeidets art : Nybygg
Tiltakets formål : Enebolig med garasje

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

Tor Høbbe
Dorthe Dohrn Ellefsen
avdelingsleder byggesak

Kopi til:
Tibor Vari Saksbehandler
Geodata
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank:
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Alle 1 Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr. 950 611 839
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no



**Tønsberg kommune
Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Dorthe Dohrn Ellefsen
Direkte telefon: 33 34 86 75
Vår ref.: 14/27800
Arkiv: GBR-0137/0305
Deres ref.: SØK

Dato: 23.05.2014

Bjarne Sørensen og Cathrine Solberg
Solliveien 24

3150 TOLVSRØD



0 2 V O A / 133498
137/305/010 2011 1 - Ferdigattest

Hytteveien 9B - 0137/0305 - bod - ferdigattest

Tiltakshaver:
Søker: Bjarne Solliveien 24 3150 TOLVSRØD
Sørensen og
Cathrine
Solberg

Gbnr. : 0137/0305/III
DFUB - sak : 30/12
Arkivsaknummer : 11/10194
Byggningsnummer : 300407861
Arbeidets art : Nybygg
Tiltakets formål : Bod

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

Dorthe Dohrn Ellefsen
avdelingsleder byggesak

Vedlegg:
Dok.dato Dok.id Tittel
23.05.2014 540120 tegninger
23.05.2014 316304 Situasjonskart

Kopi til:
Tibor Vari Saksbehandler
Geodata
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank:
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Alle 1 Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr. 950 611 839
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-20-0243 (Caroline Wivestad Grøtt)
Vår referanse: 2249767/13439157
Bestilling: C3 2020-08-26 (4) 49

Dato
26.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 6727 Embete: 91 Registrert: 15.5.2007 Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	137	14	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Rett kopi bekreftes
Unni Rundhaugen

TINGLYST
15. MAI 2007

TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 67297

ERKLÆRING

Eiendommen gbnr. 137/305 gis med dette veirett over eiendommen

gnr. 137/14

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr. 137/14 og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Tønsberg, dato: 09.05.07

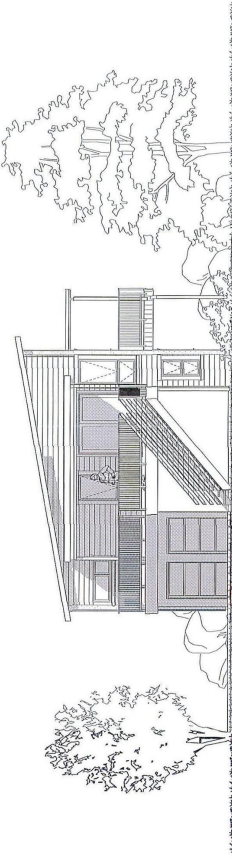
Tor Henningsen
hjemmelshaver(e)

(vedlegg: kartutsnitt)



Doknr: 6727 Tinglyst: 15.05.2007 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

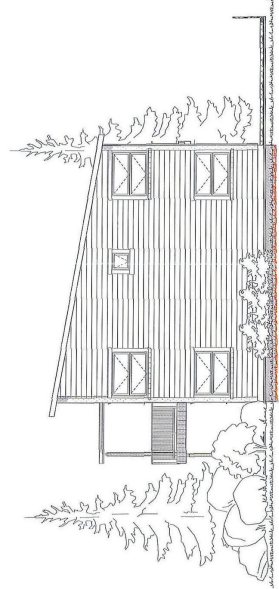
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
137/305/00 2008 6 - Tegninger



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato: 09/02/09 DFUB:shk: 09/2/09

Eksist. terreng

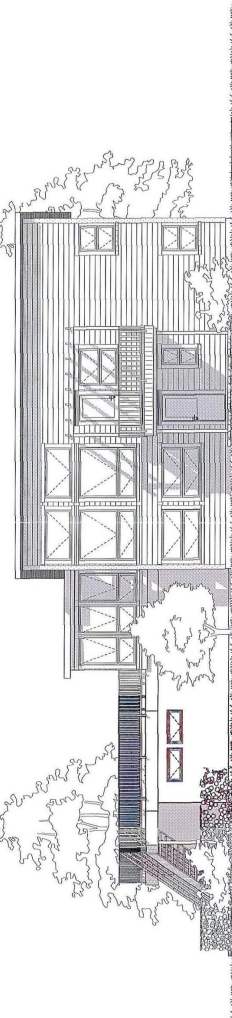
Ny enebolig Hytteveien 9B, Tønsberg. Gbnr 137/305 - Byggmester Bjarne W. Sørensen
Fasade Vest - Mål: 1:100 - 010908 - rev. A



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato: 09/02/09 DFUB:shk: 09/2/09

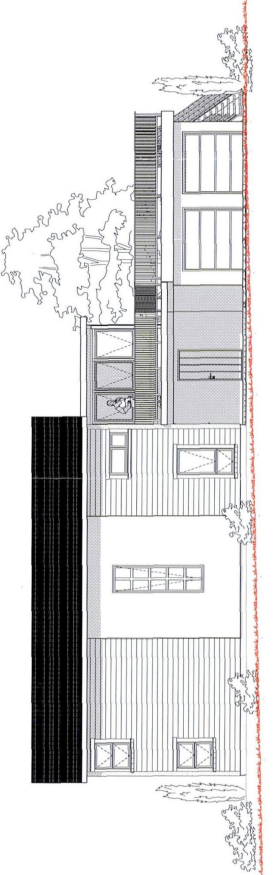
Eksist. terreng

Ny enebolig Hytteveien 9B, Tønsberg. Gbnr 137/305 - Byggmester Bjarne W. Sørensen
Fasade Øst - Mål: 1:100 - 010908 - rev. A



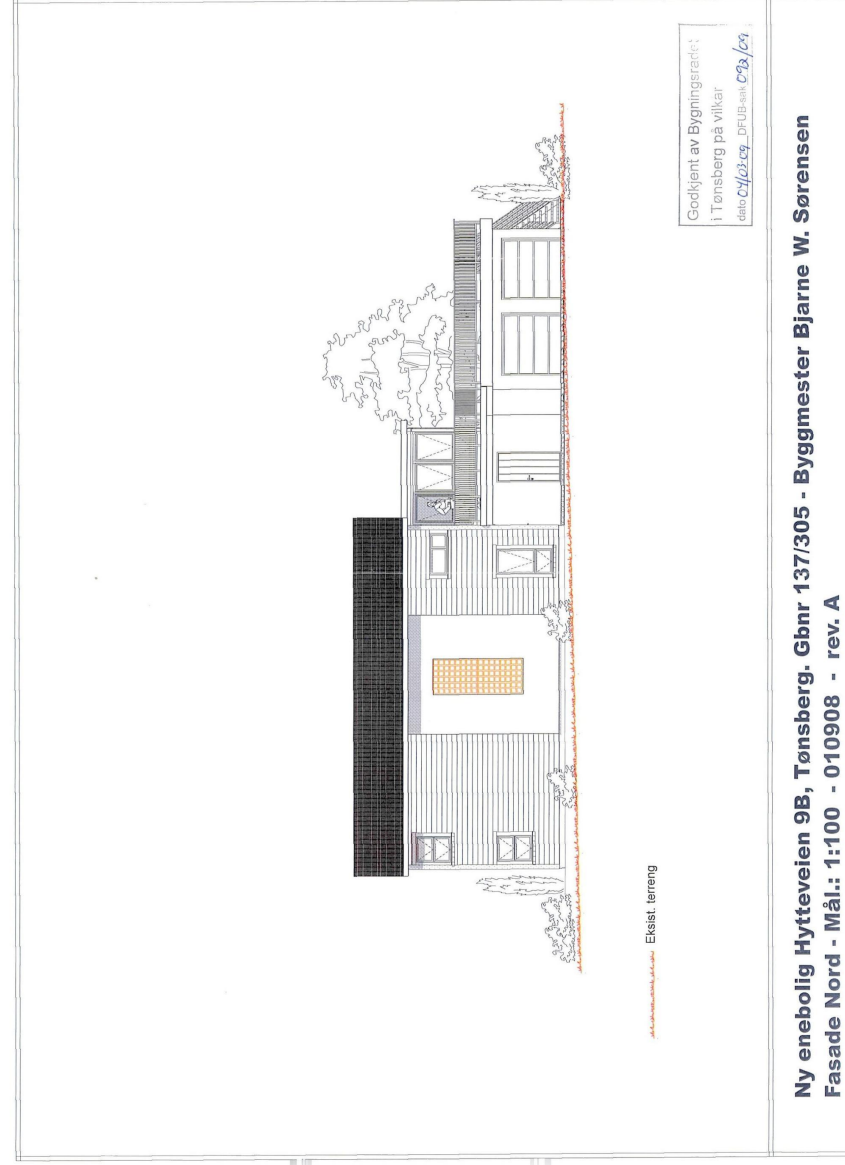
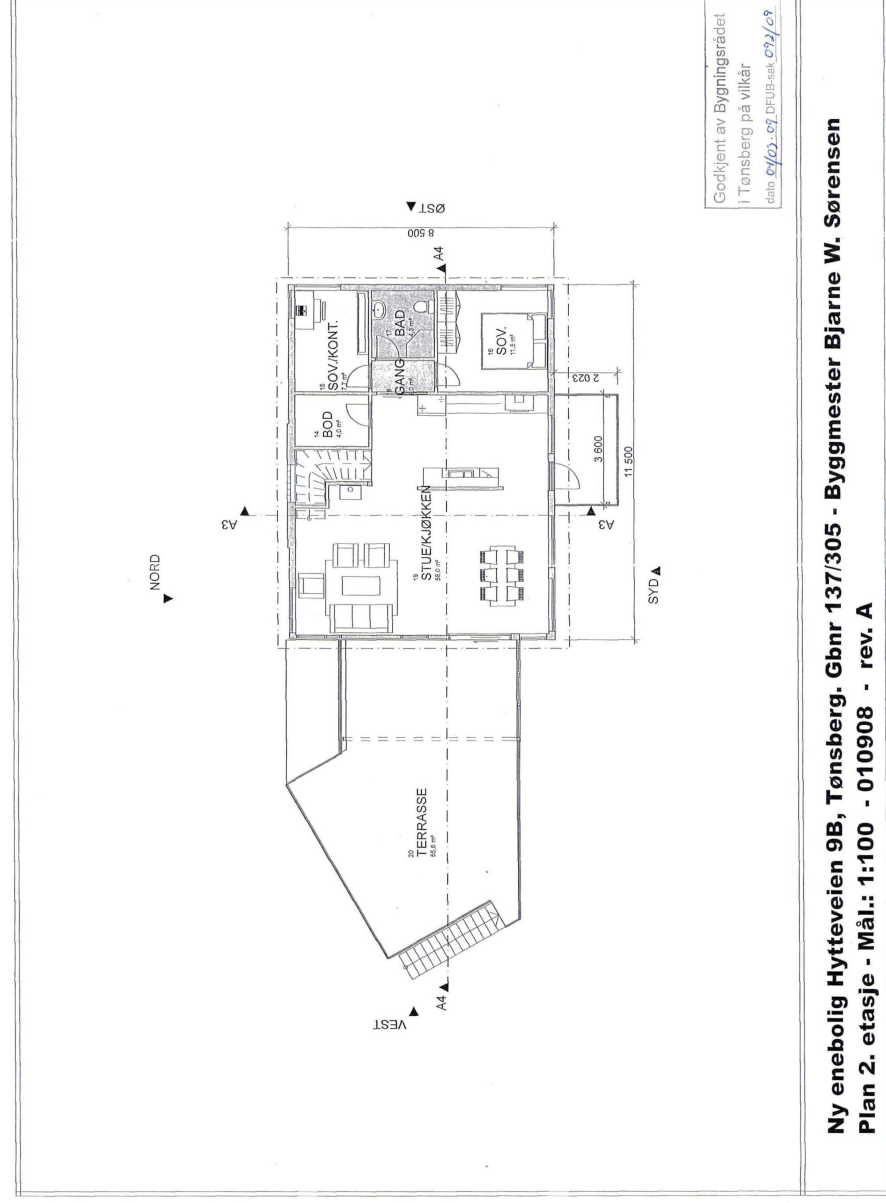
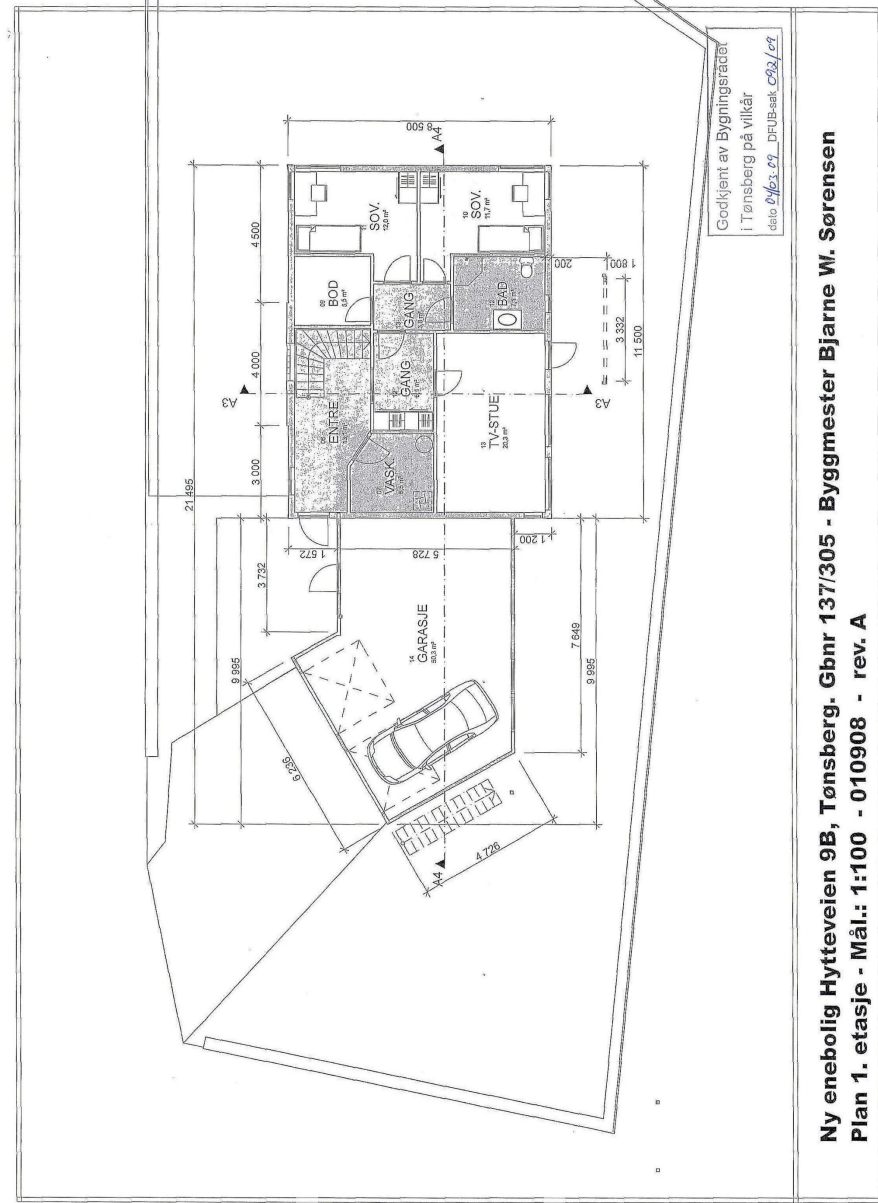
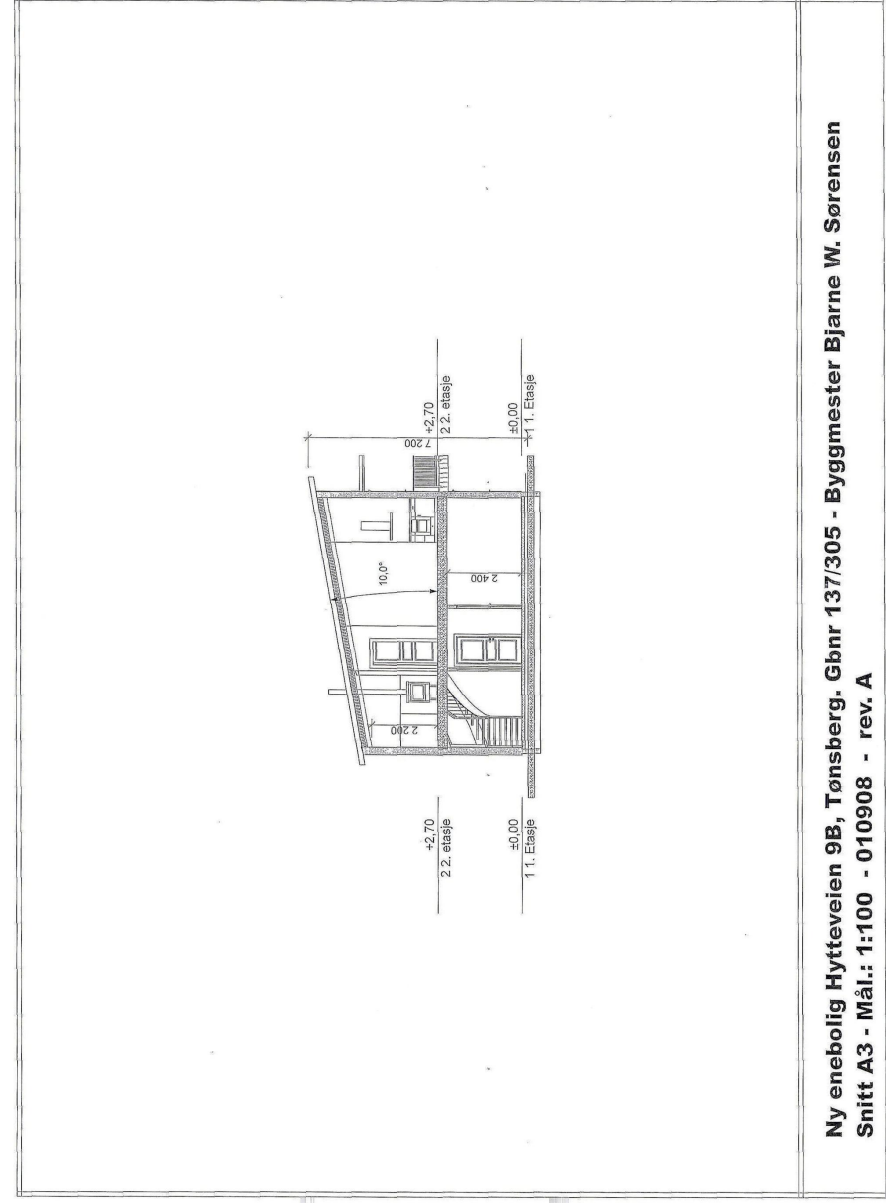
Eksist. terreng

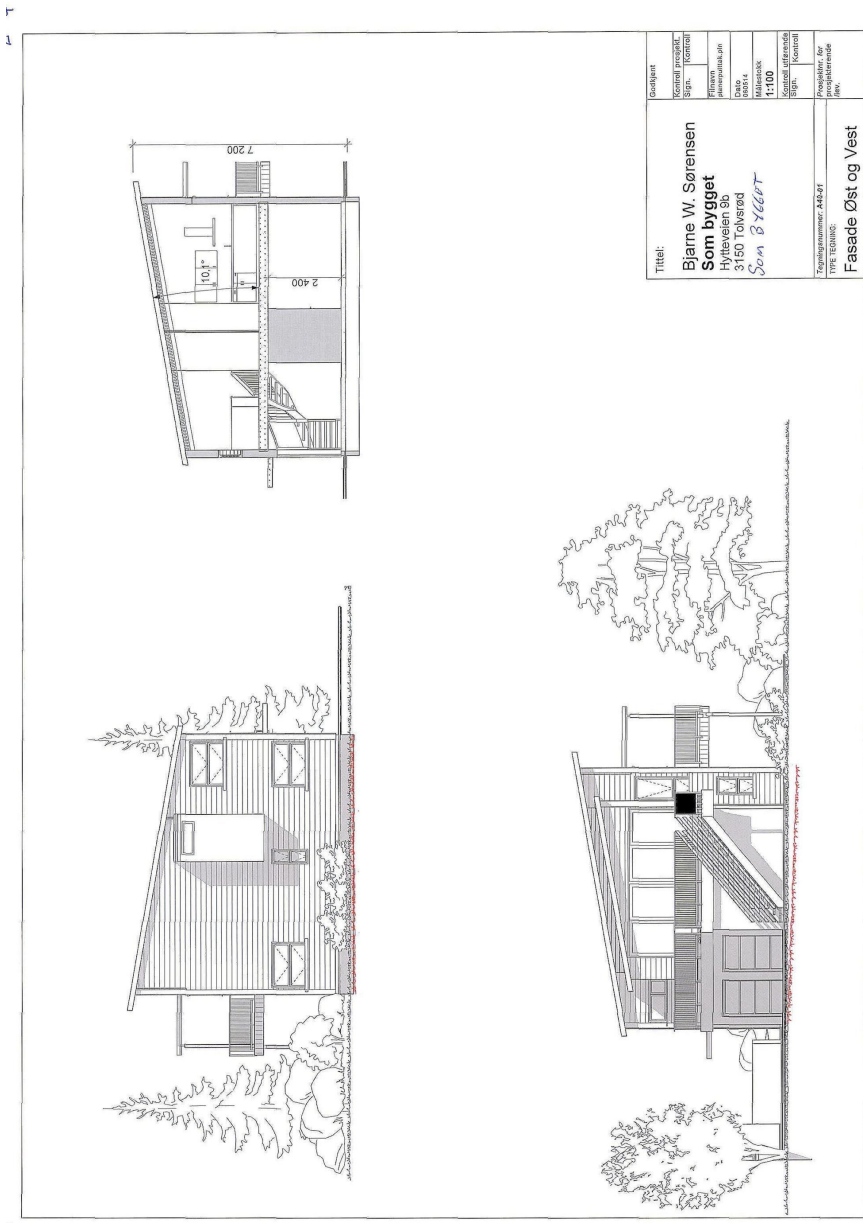
Ny enebolig Hytteveien 9B, Tønsberg. Gbnr 137/305 - Byggmester Bjarne W. Sørensen
Fasade Syd - Mål: 1:100 - 010908 - rev. A



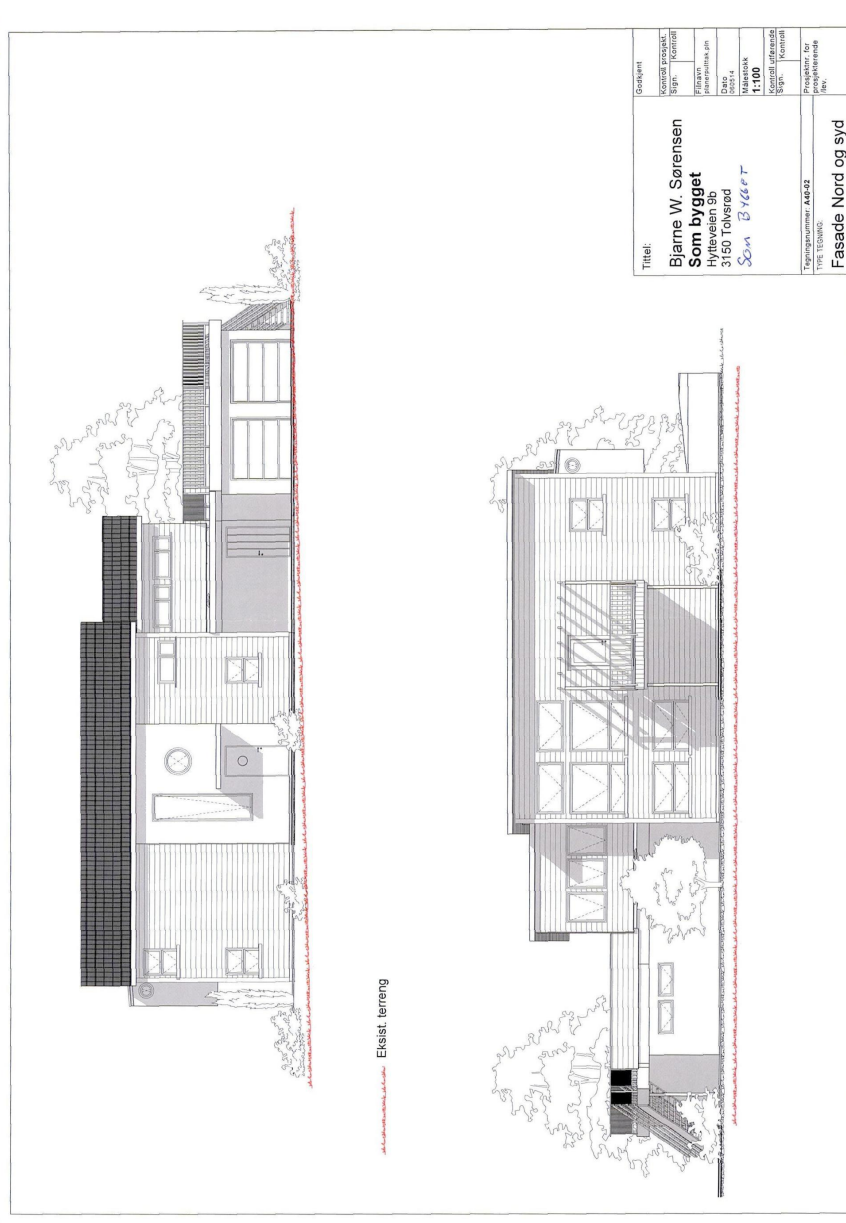
Eksist. terreng

Ny enebolig Hytteveien 9B, Tønsberg. Gbnr 137/305 - Byggmester Bjarne W. Sørensen
Fasade Nord - Mål: 1:100 - 010908 - rev. A

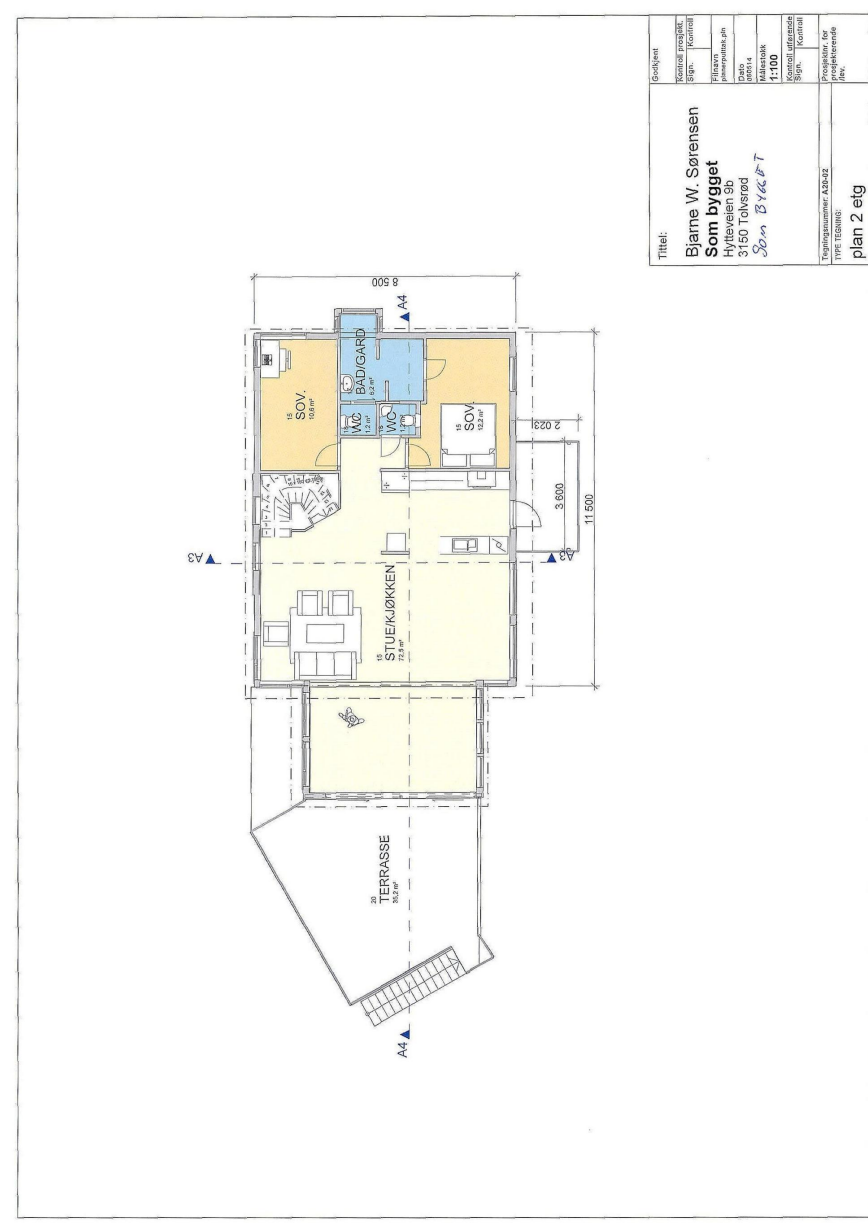
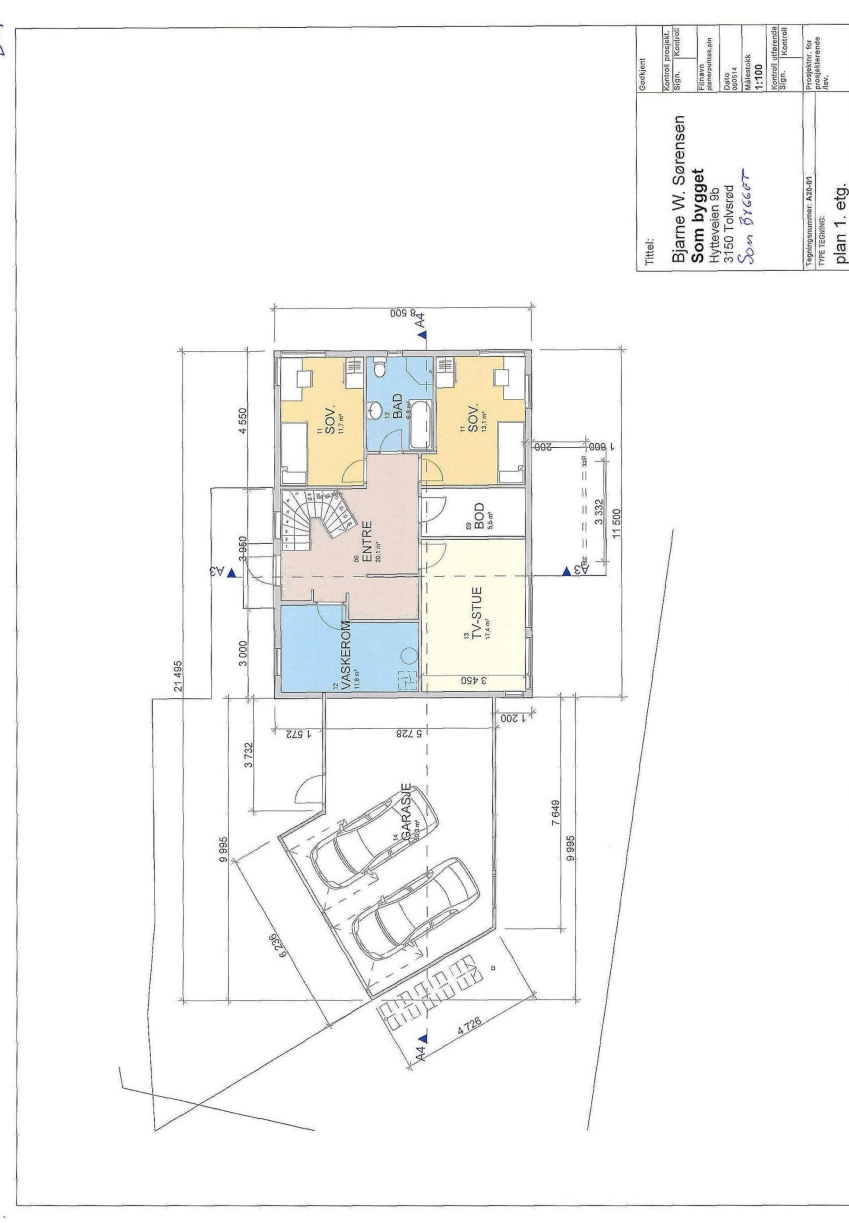





4-2




0-1





Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeielforbundet

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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 budgiverne 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 fulltmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

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 10.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no