

Husvikveien 166B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

50

Beliggenhet

59

Eiendommen

67

Tekniske dokumenter

Husvikveien 166B

| | |
|---------------|----------------------|
| Prisantydning | 15 800 000 |
| Omkostninger | 415 990 |
| Totalpris | 16 215 990 |
| Bruksareal | 328,0 m ² |
| BRA-I | 328,0 m ² |
| Soverom | 4 |
| Eiendomstype | Enebolig |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 915 m ² |
| Byggeår | 1987 |

Kontakt våre meglere



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Standard

Velkommen til Husvikveien 166B på attraktive Husvik!

Fantastisk eiendom, på toppen, helt usjenert og med storslått utsikt. Helt rå lys- og solforhold, med sol fra tidlig og helt til solnedgang. Lyset, utsikten og solforholdene må bare oppleves.

Svært innholdsrik, solid og velholdt enebolig. Boligen har vært gjenstand for omfattende påkostninger og moderniseringer de senere år. Alle beslag er byttet ut, nye takrenner og takhatter. Loftet er etterisolert og det er installert ventilasjonsanlegg. Ny ytterkledning og i den forbindelse ble ytterveggene etterisolert. Nye vinduer (med unntak av vinduene mot vest under terrassen). Det er støpt nytt gulv i garasjen, veggene er pusset og ny garasjeport med portåpner. Nye innerdører. Ny, praktisk innredning på vaskerommet og to gode skyvedørsgarderober i stuen nede. El-anlegget er oppgradert og det er satt inn rikelig med nye spotter. Nytt terrassegulv og nytt glassrekkverk, noe som bidrar til at man enkelt kan nyte den fine utsikten. Utstrakt bruk av utvendig belysning. Romslig master bed-room i 1. etasje som gir hotellrom følelsen. Direkte adkomst fra soverommet til herlig bad som innbyr til spa følelsen. Badet er påkostet og modernisert (2015) med stilrene og moderne fliser på gulv og vegger. Dobbel servantinnredning med tilhørende, smekker speil med belysning samt frittstående badekar. Badet i underetasje er påkostet og modernisert (2021) med stilrene og moderne fliser på gulvet og mikrosement på veggene.

Svært velutstyrt og funksjonelt kjøkken. Klassisk og fin kjøkkeninnredning, type Drømmekjøkken. Praktisk arbeidsøy med steketopp samt ventilator skjult i himlingen (styres med fjernkontroll). Stekeovn og kaffemaskin i høyden og benkeplate i stein, type Larvikitt. Hyggelig spiseplass på kjøkkenet som er strategisk plassert ved vinduet som vender mot sjøen. Stor spiseplass i tilknytning til kjøkkenet - her kan man dekke langbord til hyggelige lag for familie og venner. Spisestuen og stuen tilsammen fungerer som selve hjertet i huset: Flere fine soner og møbleringsmuligheter. Plassbygget bokhyller i stuen samt stilren og tøff peis som er enkel å bruke samtidig som peisen deler av rommet til ulike soner - fra stuen har man panorama og vidstrakt utsikt fra alle vinduene. Rommet må bare oppleves!
Legg merke til smijernsdøren fra stuen inn til tv-stuen (levert av Myhre smie) - et smykke og et møbel i seg selv. Legg også merke til vinskabet som er plassert i gangen opp fra underetasjen. Ellers er alle flater malt opp eller tapetsert. Ny, lekker parkett i kjøkken og stue.

Interiørmessig gjennomgående smakfullt, lekkert og tiltalende - dette vil appellere til de aller fleste. Dette er en eiendom som skiller seg ut - beliggenheten, usjenertheten, lyset og solforholdene.....

Velkommen til en hyggelig visning!































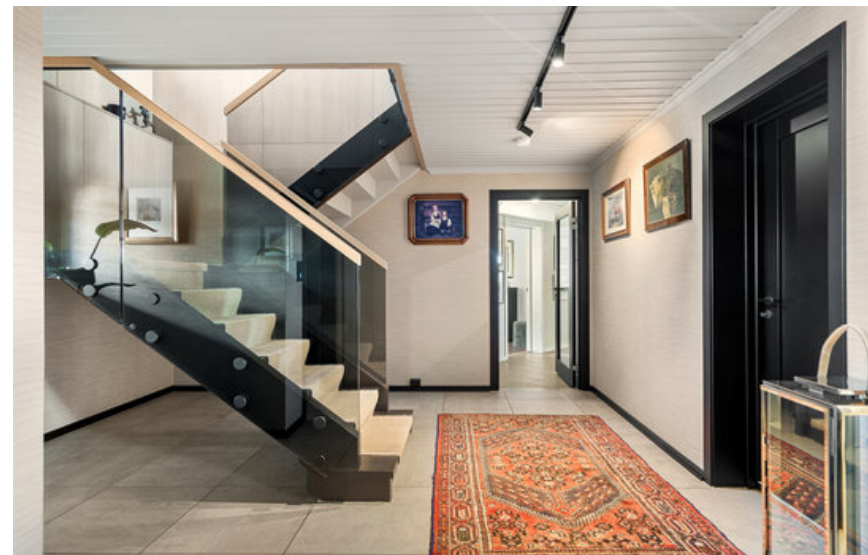














Beliggenhet

Fantastisk og sjelden beliggenhet - på toppen og i enden av blindvei med nesten 300 graders utsikt.

Helt usjenert tomt med svært gode solforhold med sol fra soloppgang til solnedgang! Dette er virkelig en sjelden mulighet - her ser man over til Østfold, vår vakre skjærgård og innseilingen til Tønsberg, i tillegg ser man Færder fyr blinke. Nydelig beliggende på attraktive Husvik med enkel tilgang til skjærgården. Meget barnevennlig med kort og trygg vei til barneskole, ungdomsskole og idrettsarenaer.

På Husvik finner man både småbåthavn, strender og kyststi i umiddelbar nærhet. Kyststien tar deg rett til den populære sandstranden på Rødstein med svaberg med stupebrett samt badebrygge i sesongen. Jarlsø er også kun en kort spasertur unna. Her finner du Joker-butikk som er søndagsåpen, velværesenter samt populær kafé/restaurant.

På Tolvsrød har man mange forretningstilbud, hyggelig kafé som serverer nydelig kaffelatte, dagligvareforretning Meny og Extra, Jernia, Tolvsrød Torg (under utbygging) med mer.

På Gauterød er det også en søndagsåpen Kiwi-butikk, pizzeria, samt Plantasjen.

På Olsrød er et hyggelig butikksenter med et utvalg butikker og Level treningssenter med svømmebasseng.

God offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum i nærområdet. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Velkommen!

Husvikveien 166B

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

| | |
|--|--------------------|
| 🚏 Jarlsøveien Linje 111 | 4 min ⚡ 0.3 km |
| 🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11 | 14 min ⚡ 6.2 km |
| ✈️ Sandefjord lufthavn Torp | 31 min ⚡ |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser | 14 min ⚡ 1.2 km |
| Presteroød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser | 7 min ⚡ 4.4 km |
| Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser | 9 min ⚡ 4.9 km |
| WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser | 17 min ⚡ 8.4 km |
| Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser | 15 min ⚡ 6.6 km |
| Færder videregående skole 750 elever | 14 min ⚡ 7.4 km |

«Et hyggelig og pent nabolag

:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Husvikveien 166B

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente



Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

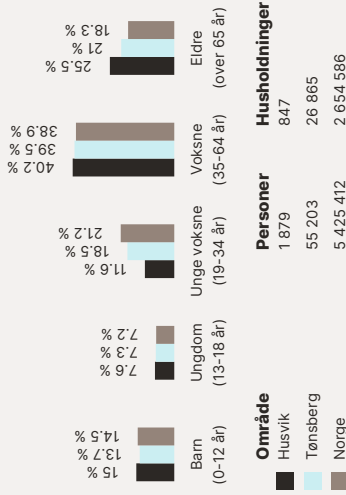


Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------|-----------|---------------|
| Husvik | 1 879 | 847 |
| Tønsberg | 55 203 | 26 865 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

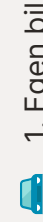
| | |
|---|-------------------|
| Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn | 4 min ⚡ 2.2 km |
| Tolvstrød barnehage (1-5 år) 51 barn | 5 min ⚡ 2.5 km |
| Råelåsen barnehage (1-5 år) 72 barn | 5 min ⚡ 2.6 km |

Dagligvare

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Joker Jarlsø Søndagsåpent | 7 min ⚡ 0.6 km |
| Kiwi Råel Post i butikk, PostNord | 5 min ⚡ 3 km |

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 96/100



Gateparkering
Lett 94/100

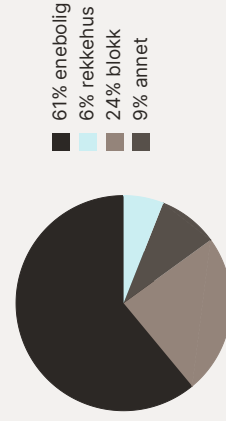


Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

| | |
|--|-------------------|
| 🏟️ Bergsletta Balløkke Ballspill | 9 min ⚡ 0.8 km |
| 🏟️ Husvik skole Aktivitetshall, ballspill | 11 min ⚡ 1 km |
| 🏊 Fitnesspoint Jarlsø | 7 min ⚡ |
| 🏊 PDL Center Tønsberg | 5 min ⚡ |

Boligmasse



«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "ait" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

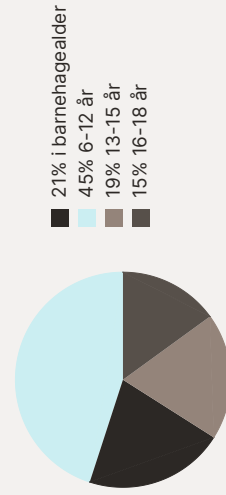
Sitat fra en lokalkjent



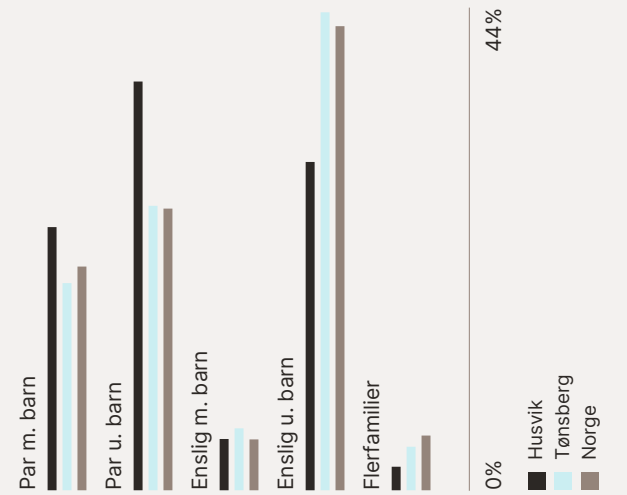
Varer/Tjenester

| | |
|--------------------------|---------|
| 🏪 Tolvstrød Senter | 6 min ⚡ |
| 🏪 Boots apotek Tolvstrød | 6 min ⚡ |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



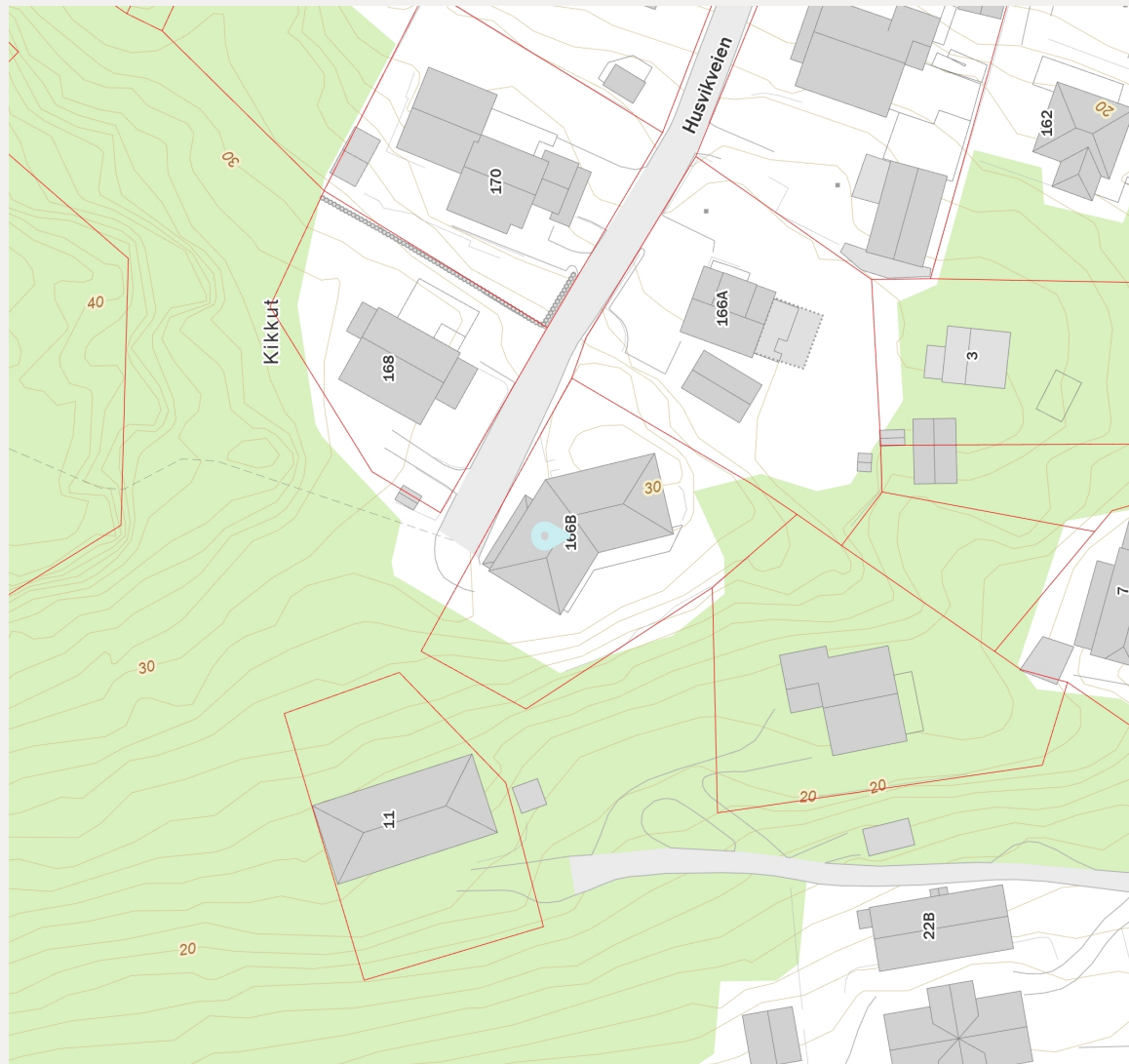
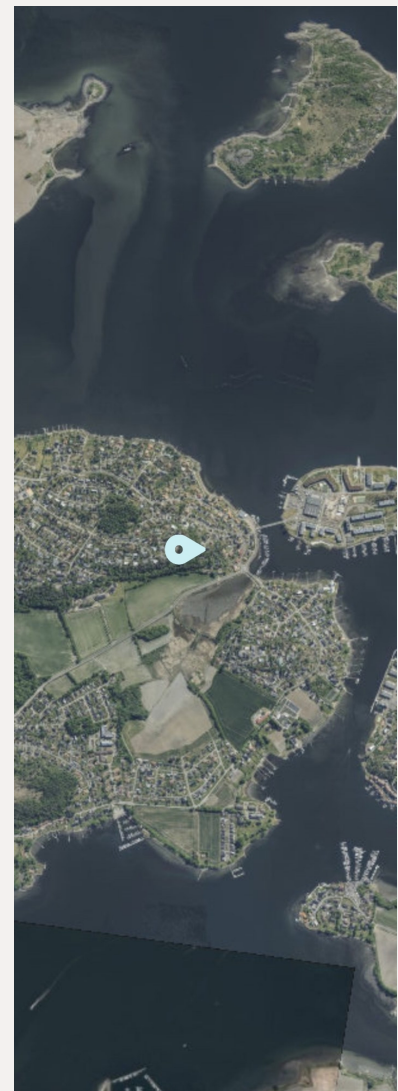
Familiesammensetning



Sivilstand

| Sivilstand | Husvik | Tønsberg | Norge |
|---------------|--------|----------|-------|
| Gift | 45% | 45% | 33% |
| Ikke gift | 43% | 43% | 54% |
| Separert | 8% | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% | 4% |

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



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





Innhold

Frittliggende enebolig inneholder:

Sokkeletasje: Entré med direkte adkomst inn til garasjen, hall med stor skyvedørgarderobe og trapp opp, romslig dusjbad/wc med servantinnredning, praktisk vaskerom med utgang ut, gang, 2 boder, 2 soverom og stue med alkove.

1. etasje: Oppgang/gang, tv-stue med peis, stor stue med peis og utgang til stor balkong og hagen, spisestue, velutstyrt kjøkken med spiseplass, 2 soverom, romslig dusjbad/wc med baderomsinnredning og frittstående badekar, omkleddingsrom.

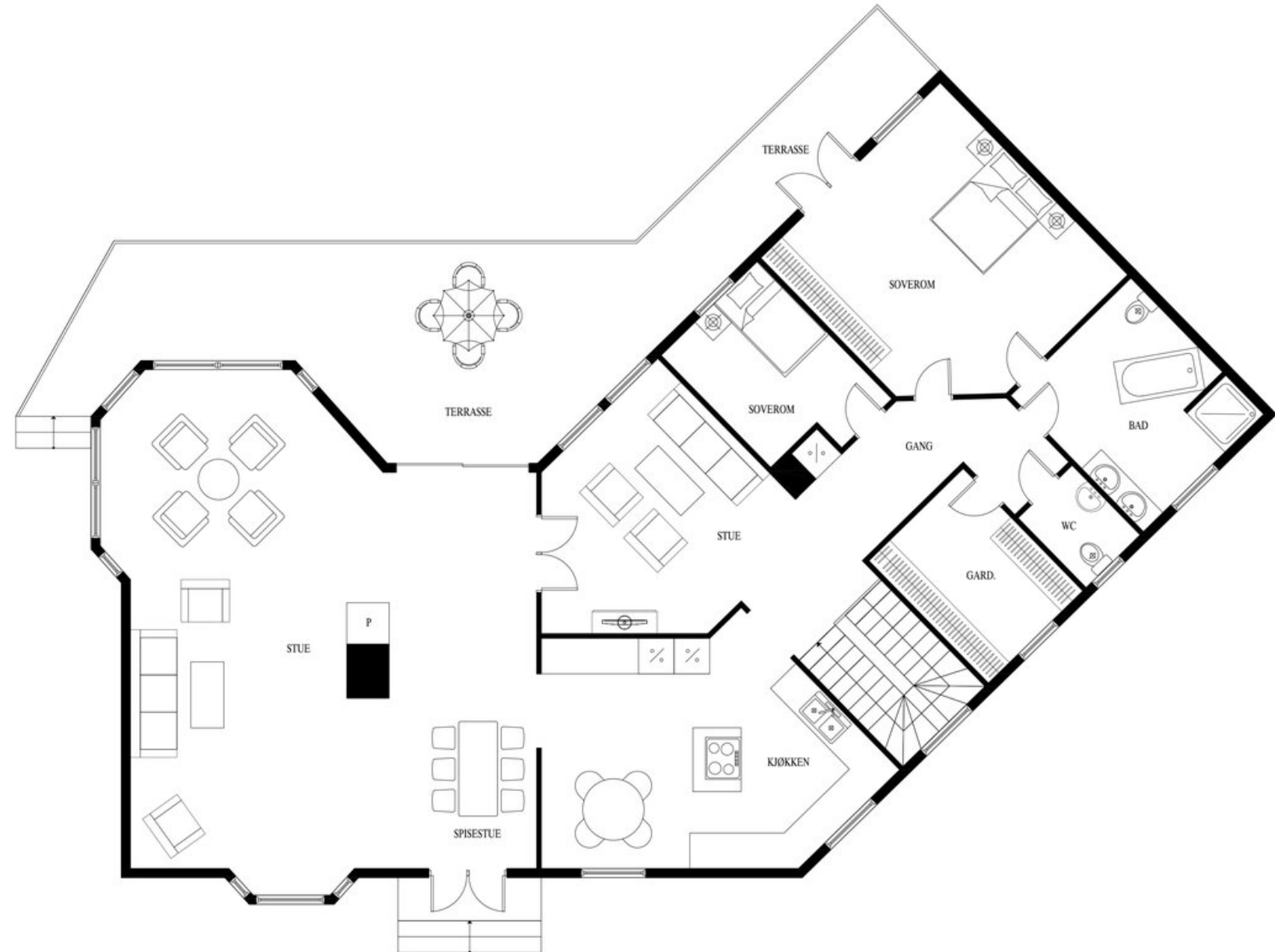
Garasje med bod integrert i boligen. Fra garasjen kan man gå rett inn i huset.

BRA 328,0 m²

BRA-I 328,0 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: 328,0 m² |
| <ul style="list-style-type: none">BRA-i: 328,0 m² |
| Sokkeletasje: |
| BRA-i: 163 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, hall med trapp, bad, vaskerom, gang, 2 boder, soverom, stue med alkove og garasje med bod. |

| |
|---|
| 1. etasje: |
| BRA-i: 165 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, stue, omkledningsrom og peisstue. |

Takstmannens kommentar til arealer:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen har en utforming med flere hjørner i 22 graders vinkel i tillegg til at innvendige delevegger hindrer fri lengdemåling på enkelte plasser. Oppmåling er gjort etter beste evne, og støtter seg til tidligere arealer hentet fra Eiendomsverdi.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 11.02.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

| |
|--|
| Standard |
| Velkommen til Husvikveien 166B på attraktive Husvik! |
| Fantastisk eiendom, på toppen, helt usjenert og med storslått utsikt. |
| Helt rå lys- og solforhold, med sol fra tidlig og helt til solnedgang. |
| Lyset, utsikten og solforholdene må bare oppleves. |

Svært innholdsrik, solid og velholdt enebolig. Boligen har vært gjenstand for omfattende påkostninger og moderniseringer de senere år. Alle beslag er byttet ut, nye takrenner og takhatter. Loftet er etterisolert og det er installert ventilasjonsanlegg. Ny ytterkledning og i den forbindelse ble ytterveggene etterisolert. Nye vinduer (med unntak av vinduene mot vest under terrassen). Det er støpt nytt gulv i garasjen, veggene er pusset og ny garasjeport med portåpner. Nye innerdører. Ny, praktisk innredning på vaskerommet og to gode skyvedørsgarderober i stuen nede. El-anlegget er oppgradert og det er satt inn rikelig med nye spotter. Nytt terrassegulv og nytt glassrekkverk, noe som bidrar til at man enkelt kan nyte den fine utsikten. Utstrakt bruk av utvendig belysning. Romslig master bed-room i 1. etasje som gir hotellrom følelsen. Direkte adkomst fra soverommet til herlig bad som innbyr til spa følelsen. Badet er påkostet og modernisert (2015) med stilrene og moderne fliser på gulv og vegger. Dobbel servantinnredning med tilhørende, smekkert speil med belysning samt frittstående badekar. Badet i underetasje er påkostet og modernisert (2021) med stilrene og moderne fliser på gulvet og mikrosement på veggene. Svært velutstyrt og funksjonelt kjøkken. Klassisk og fin kjøkkeninnredning, type Drømmekjøkken. Praktisk arbeidsøy med steketopp samt ventilator skjult i himlingen (styres med fjernkontroll). Stekeovn og

kaffemaskin i høyden og benkeplate i stein, type Larvikitt. Hyggelig spiseplass på kjøkkenet som er strategisk plassert ved vinduet som vender mot sjøen. Stor spiseplass i tilknytning til kjøkkenet - her kan man dekke langbord til hyggelige lag for familie og venner. Spisestuen og stuen tilsammen fungerer som selve hjertet i huset: Flere fine soner og møbleringsmuligheter. Plassbygget bokhyller i stuen samt stilren og tøff peis som er enkel å bruke samtidig som peisen deler av rommet til ulike soner - fra stuen har man panorama og vidstrakt utsikt fra alle vinduene. Rommet må bare oppleves! Legg merke til smijernsdøren fra stuen inn til tv-stuen (levert av Myhre smie) - et smykke og et møbel i seg selv. Legg også merke til vinskapet som er plassert i gangen opp fra underetasjen. Ellers er alle flater malt opp eller tapetsert. Ny, lekker parkett i kjøkken og stue.

Interiørmessig gjennomgående smakfullt, lekkert og tiltalende - dette vil appellere til de aller fleste. Dette er en eiendom som skiller seg ut - beliggenheten, usjenertheten, lyset og solforholdene.....

Velkommen til en hyggelig visning!

Adkomst
Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Parkering
Garasje integrert i boligen.
Selger opplyser det er lagt opp strøm til el-billader med sikringsskap.

Byggemåte
Eiendommen omfatter en enebolig fra 1987 som går over to etasjer. Boligen har integrert garasje med direkte adkomst fra entré . Eier har foretatt vesentlige oppgraderinger i 2015-2021 som omfatter innvendig oppussing, nye vinduer/dører og kledning med etterisolering. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

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

Innvendig
Gulv: Fliser, teppe og parkett. Vegger: Tapet og finerte plater. Himlinger: Malte flater og panel. I gang/peisstue er det «strekktak».

Våtrom
Bad 1. etasje: Badet er fra 2015 og inneholder innredning med to servanter, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget. Bad sokkel: Badet er fra 2021 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er microsement på vegger. Vegger i dusjen har fliser. Himling har malte flater. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.
Vaskerom: Vaskerommet har fliser på gulv, strie på vegger og og malt himling. Rommet har en innredning

med vask og benkeplatate av laminat med opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av granitt. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, kaffemaskin, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en innfelt ventilator i himling over platetoppen.

Spesialrom
Toalettrom inneholder toalett og servant. Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget. Fliser på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

Tekniske installasjoner
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringssskap er plassert i bod. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert bak vaskemaskin (tilkomst via luke i skapskrog). Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Boligen er opprinnelig bygget med naturlig ventilering, men det ble installert et balansert ventilasjonsanlegg i 2015. Anlegget har loftsaggregat med varmegjenvinning. Boligen har en luft/luft varmepumpe i sokkeletasjen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell: Det er gitt tilstandsgrad 3 da det ikke er benyttet membran under fliser - noe som er konstatert ved inspeksjon av sluk. Det skal tillegges at rommet er bygget i henhold til de krav som var vanlig ved byggeår, men etter dagens krav skal vaskerom bygges som

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

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vi gjør oppmerksom på at følgende 8 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklærings skjema:

- I 2015 er det utført arbeid av faglært ved Murmester Dag Arne Nilsen AS. Støp av nytt badegulv med kabel, nytt røranlegg, bytte av plater bak membran, ny membran, nye fliser.
- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Murmester Dag Arne Nilsen. Nytt bad i sokkeletasje. Sparklet gulv, ny membran, fliser på gulv og dusjsone.
- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Byggmester Knut Langaas AS. Skiftet parkett og tak i deler av bolig, byttet vinduer og utvendig panel på deler av bolig. Nye innerdører, ny utgangsdør.

- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Norges Elektro AS. Byttet kontakter, strømtilførsler, sikringer.
- I 2015 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggermester Zetlitz AS. Byttet røranlegg på bad i 1 etasje ny varmtvannstank, drenering fra ventilasjonsanlegg.
- I 2015 er det utført arbeid av faglært ved Walter Karpinnen AS. Nytt ventilasjonsanlegg Nilan VPS.
- Ny peis i stue.
- I 2015 er det utført arbeid av faglært ved Blåseisolering. Etterisolert med å blåse inn 15 cm. isolasjon på loftet.
- Hadde radonmåler liggende i matbod i kjeller. Under 100 Bq.
- Selger opplyser videre om følgende:
- Vindu på vaskerom er limt igjen.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 13.02.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 915,60 kvm.

Fantastisk beliggenhet og nydelig tomt på toppen og med fri og storlått utsikt. Hage er anlagt med plen og består forøvrig av mye naturtomt og noe fjell opp i dagen. Flere, fine uteplasser herunder en stor og svært solrik terrasse mot vest. Her kan man sitte i helt usjenerte omgivelser og nyte solen helt til solnedgang. Fra terrassen ser man også Færder fyr blinke..... Innkjørselen og gårdsplassen er asfaltert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente bygningstegninger 1986 er vedlagt i salgsoppgaven. Kommunen opplyser midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ikke foreligger i arkivet.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen opplyser:

- Enebolig byggemeldt 1986.
- Carport og svømmebasseng 2016.

Carport og svømmebasseng er ikke iverksatt eller påbegynt.

Det er avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:

- I sokkeletasje er inntegnet bod benyttet til soverom. Selger har sendt inn bruksendring fra bod til soverom til kommunen.
- I 1. etasje er inntegnet arbeidsrom benyttet til omkleddningsrom.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med ildsteder, gulvvarme, varmepumpe og ventilasjon med gjenvinning I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var 20 000 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen november 2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømtøttestøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 29.01.2020. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 29.01.2020. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 15 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
395 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

16 215 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 24 996,- for 2026.

Kommunale avgifter dekker vann, avløp, tilsyn og feiing samt renovasjon. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor/T-We utgjør kr. 1 190,- pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Velforening i området, beløp for årlig velavgift er ikke kjent.
- Ca. kr 750,- pr. år i andel strøm til oppvarming av felles adkomstvei. Som forpliktelse/oppgave eier må utøve for fellesskapet er snømåking av felles adkomstvei.
- Man må kunne forvente kostnader tilknyttet privat fellesanlegg/private felles kloakkanlegg, jf. tinglyst Bestemmelse om vann/kloakkledning den 04.09.1986 som følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 768 256,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 073 025,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF med polisnr. 4988061.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er 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. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

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

Vei, vann og avløp

Vei:

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat adkomstvei.

Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Eiendommen er tilknyttet privat fellesanlegg/private felles kloakkanlegg, jf. tinglyst Bestemmelse om vann/kloakkledning den 04.09.1986 som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/rettigheter på gnr. 158 bnr. 176 og gnr. 158 bnr. 16 fnr. 38 som følger eiendommen ved salg:

- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 04.09.1986, dagboknr. 14278, rettighetshaver gnr. 158 bnr. 216, gjelder: Gjelder denne registerenheten med flere. Gnr. 158 bnr. 16 fnr. 38 og gnr. 158 bnr. 176 bekrefter at gnr. 158 bnr. 216 har tillatelse til å tilknytte seg privat fellesanlegg/private felles kloakkanlegg. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

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.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:

Alt av hvitevarer på kjøkken. I tillegg medfølger dekoder.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

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.

Boligkjøperpakken med boligkjøperforsikring

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken med boligkjøperforsikring

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Boligkjøperpakken med boligkjøperforsikring

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Boligkjøperpakken med boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperpakken med boligkjøperforsikring

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud

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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud

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 har ikke lov til å formidle hemmelige bud

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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige 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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud

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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som

tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Lill Christin Høivik og Dag Arne Nilsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Husvikveien 166B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 158, bnr. 216 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260043.

Megler og meglers vederlag

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

Om meglers vederlag er det avtalt 0,80 % beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 50,-. 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 har familierelasjon til selger.

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

Dato

08.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Husvikveien 166B, 3124 TØNSBERG

09 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Eiendomsnummer |
|------------------|------------------|----------------|
| Husvikveien 166B | Husvikveien 166B | |

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?

2015

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.
11 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nilsen, Dag Arne

Selger

Høivik, Lill Christin

Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Slapp av nytt badegulv med kabel, nytt røranlegg, bytte av plater bak membran, ny membran, nye fliser

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Dag Arne Nilsen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt bad sokkeletasje

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sparklet gulv, ny membran, fliser på gulv og dusjzone.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Dag Arne Nilsen

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

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

Skiftet parkett og tak i deler av bolig, byttet vinduer og utvendig panel på deler av bolig. Nye innedører, ny utgangsdør.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Knut Langaa AS

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet kontakter, strømtillførsel, sikringer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norges Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2015

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet røranlegg på bad i 1 etg, ny vannvannstank, drenering fra ventilasjonsanlegg

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggemester Zellitz AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 4

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2015

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt ventilasjonsanlegg Nilan VPS

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Walter Kaipainen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny peis i stue

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

Side 5

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

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

25.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**
2015

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Etterisolert med å blåse inn 15 cm isolasjon på loftet

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Blåseisolering

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspåtlitte

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Hadde måler liggende i muthod i kjeller. Under 100 Bq

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 6

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11148517

Side 7

Egenerklæringskjema

| | | | |
|------------------------------|------------|-------------------------|------------|
| Name | Date | Name | Date |
| Høivik, Lill Christin | 2026-02-09 | Nilsen, Dag Arne | 2026-02-09 |
| Identification | | Identification | |
| bankID Høivik, Lill Christin | | bankID Nilsen, Dag Arne | |

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

Egenerklæringskjema

Signed by:

| | | |
|-----------------------|------------|--------|
| Heivik, Lill Christin | 09/02-2026 | BANKID |
| Nielsen, Dag Arne | 15:10:47 | BANKID |
| | 09/02-2026 | |
| | 14:49:16 | |

Tilstandsrapport



Enebolig
Husvikveien 166 B, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 158, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 328 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 Rapportdato: 13.02.2026 Oppdragsnr.: 20315-2077 Referansenummer: YC6404

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2077

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 2 av 19

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 studentene hos NEAK. For andre aktører er eksempelframstilling 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](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2077

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 3 av 19

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 fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle 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 innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2077

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 4 av 19

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1987 som går over to etasjer. Boligen har integrert garasje med direkte adkomst fra entré.

Eier har foretatt vesentlige oppgraderinger i 2015-2021 som omfatter innvendig oppussing, nye vinduer/dører og kledning med etterisolering.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser, teppe og parkett.
Vegger: Tapet og finerte plater.

Himlinger: Malte flater og panel. I gang/peisstue er det «strekktak».

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1. ETG

Badet er fra 2015 og inneholder innredning med to servanter, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

BAD - SØKKE

Badet er fra 2021 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er microsement på vegger. Vegger i dusjen har fliser. Himling har malte flater. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

VASKEROM

Vaskerommet har fliser på gulv, strie på vegger og malt himling. Rommet har en innredning med vask og benkeplate av laminat med opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av granitt. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, kaffemaskin, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har en innfelt ventilator i himling over platetoppen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom inneholder toalett og servant. Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget. Fliser på gulv og tapet på vegger og malte plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i bod.

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert bak vaskemaskin

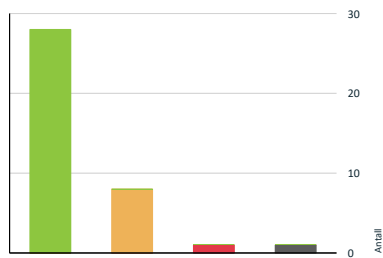
Oppdragsnr.: 20315-2077

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 5 av 19

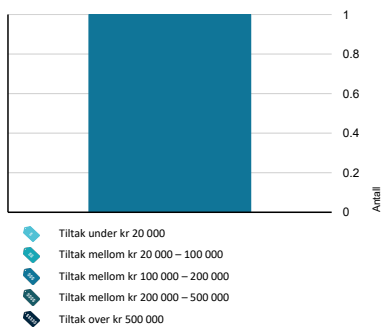
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 20315-2077

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 6 av 19

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Rapporten er basert på opplysninger fra selger som har stått for mye av siste års oppussing.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell](#) [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

[Tomteforhold > Fuktsikring og drenering](#) [Gå til side](#)

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

[Tomteforhold > Forstøtningsmurer](#) [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1987

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein. Besiktiget fra terrengnivå.

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.

Vurdering av avvik:

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

TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Taket har ikke snøfangere, noe som er et krav etter dagens byggeforskrifter. Det var imidlertid ikke et krav om snøfangere ved byggeår.

TO 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Det er etterisolert med 5cm mineralull og montert ny kledning på store deler av fasaden. Der kledningen er fra byggeår er det ikke etablert luft/dreneringspalte nederst, noe som heller ikke var et krav den gangen.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Delvis gulvet kaldtloft med lufting i raft. Adkomst til loft via lofts Luke med stige. Loftet er etterisolert med ca 15cm innblåst mineralull.

TO 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer i 1. etasje + ett i underetasjen er skiftet i 2021. Øvrige (3 stk) er fra byggeår, og det er disse som får TG2. Vinduer fra 2021 får TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gjelder 3stk vinduer fra byggeår som har ikke har andre avvik enn normal elde/siltasje. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport

TO 2 Dører

Boligen har ytterdører i tre med 2-lags glass. Inngangsdør og to terrassedører er fra 2021 - disse får TG1. To terrassedører i sokkel, samt heve-/skyvedør er fra byggeår - disse får TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 gjelder dører fra byggeår som har ikke har andre avvik enn normal elde/siltasje. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørbblad. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse som er oppført i trekonstruksjon og fundamentert til betongmur. Nyere rekkverk i stål/glass.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Gulv: Fliser, teppe og parkett.

Vegger: Tapet og finerte plater.

Himlinger: Malte flater og panel. I gang/peisestue er det «strekktak».

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betongdekke.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har to elementpipper. Det er peis fra byggeår i peisstuen og nyere pesinnsats i stuen.

TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasje har to vegger som ligger delvis under terreng. Vegger i stue er utforet og plateslått, mens vegger i bod er pusset mur. Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonen med stor sannsynlighet har plast like bak platene som ikke bør skades. Som alternativ er det foretatt fuktmåling i bunnsvill, samt fuktøk på pusset grunnmur. Det er ikke funnet fukt ved disse undersøkelsene. Det nevnes et pusset mur har noe misfarging nederst mot gulv.

TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Det er montert glassrekkverk i 2021.

TO 1 Innvendige dører



Tilstandsrapport

Boligen har tre dører med profilert overflate fra byggeår og nyere formpressede dører fra 2021. Dør mellom stue og peisestue av i glass og smijern fra 2021.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er totalrenovert i 2015 i regi av eier som er fagmann.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Det er vindu i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list).

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og 15mm oppkant ved dørterskler. Total høydeforskjell på 35mm fra dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran under påstøp.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med to servanter, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Badet er totalrenovert i 2021 i regi av eier som er fagmann.

SOKKELETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Det er microsement på vegger. Vegger i dusjen har fliser. Himling har malte flater. Det er vindu i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list).

SOKKELETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og oppkant under dørterskel på 15mm. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dør er 25mm.

SOKKELETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran under fliser.



SOKKELETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

SOKKELETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.



Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



SOKKELETASJE > VASKEROM

1 TO 3 Generell

Vaskerommet har fliser på gulv, strie på vegger og malt himling. Rommet har en innredning med vask og benkeplate av laminat med opplegg for vaskemaskin.

Det er gitt TG3 da det ikke er benyttet membran under fliser - noe som er konstatert ved inspeksjon av sluk. Det skal tillegges at rommet er bygget ihht. de krav som var vanlig ved byggeår, men etter dagens krav skal vaskerom bygges som "våtrom".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at rommet kan benyttes videre uten vesentlig risiko for skader, men for å lukke avviket må det renoveres iht dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

SOKKELETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt (samme hull som bad) uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av granitt. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integriert stekeovn, kaffemaskin, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Kjøkkenet har en innfelt ventilator i himling over platetoppen.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholder toalett og servant. Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget. Fliser på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Synlige vannrør er av kobber. Støppekran plassert bak vaskemaskin (tilkomst via luke i skapskrog). Deler av røropplegger er skiftet ifbm. oppussing av bad. TG2 gjelder rørene fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Deler av røropplegger er skiftet ifbm. oppussing av bad. TG2 gjelder rørene fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen er opprinnelig bygget med naturlig ventilering, men det ble installert et balansert ventilasjonsanlegg i 2015. Anlegget har loftsaggregat med varmegjennvinning.

1 TO 1 Varmesentral

Boligen har en luft/luft varmpumpe i sokkeletasjen.

1 TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstill: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

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

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1987 Anlegget er ikke totalrehabilitert, men det er gjort utskifting av flere kontakter, strømtilførsler, sikringer i 2021.

- 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

- 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

1 TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'



Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår hvor antatt utførelse er grunnmursplast, drenerør og drenerende masser rundt bygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av pussede lettlinkeblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis noen riss og avflassninger på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

1 TO 2 Forstøtningsmurer

Støttemur av betong mot syd hvor det er montert smijensrekkverk. Det bemerkes at rekkverk av smijern er for lavt ift. dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss/sprekker og noe avskallet overflate på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det burde foretas utbedring.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

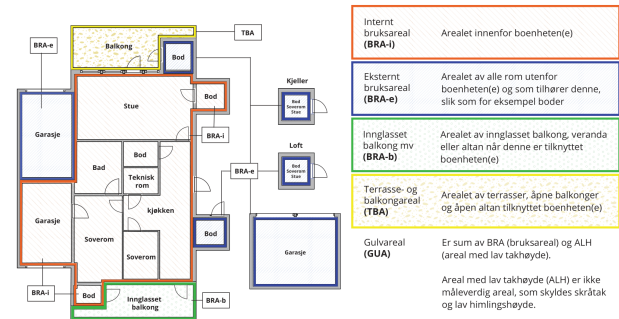
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Innlagt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheter(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheter(e)

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

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknik 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 videre 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 bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forlange overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Ekstern bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. etasje | 165 | | | 165 | |
| Sokkeletasje | 163 | | | 163 | |
| SUM | 328 | | | | |
| SUM BRA | 328 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Ekstern bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|---|----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Gang, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, omkleddingsrom, peisstue | | |
| Sokkeletasje | Entré, hall m/trapp, garasje m/bod, bad, vaskerom, gang, bod 1, soverom, bod 2, stue m/alkove | | |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen har en utforming med flere hjørner i 22 graders vinkel i tillegg til at innvendige delevegger hindrer fri lengdemåling på enkelte plasser. Oppmåling er gjort etter beste evne, og støtter seg til tidligere arealer hentet fra Eiendomsverdi.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det ble gjennomført mye oppussing i 2021 som er forklart i egenerklæring. Ytterligere dokumentasjon er ikke fremlagt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| Enebolig | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| | 277 | 51 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 11.2.2026 | Marius Vedvik | Takstingeniør |
| | Dag Arne Nilsen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 3905 TØNSBERG | 158 | 216 | | 0 | 915.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Husvikveien 166 B

Hjemmelshaver

Nilsen Dag Arne, Hølvik Lill Christin

Kilder og vedlegg

| Dokumenter | Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|-------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | 09.02.2026 | | Gjennomgått | 9 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 13.02.2026 | |
| 2 | 05.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

| STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER |
|---|
| <p>ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.</p> <p>• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.</p> <p>• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette er hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.</p> <p>• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltakning i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltakning av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.</p> <p>• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.</p> <p>• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.</p> |

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søketstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal alttøysgrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eielseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Den av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring](#). [-Verdi](#)

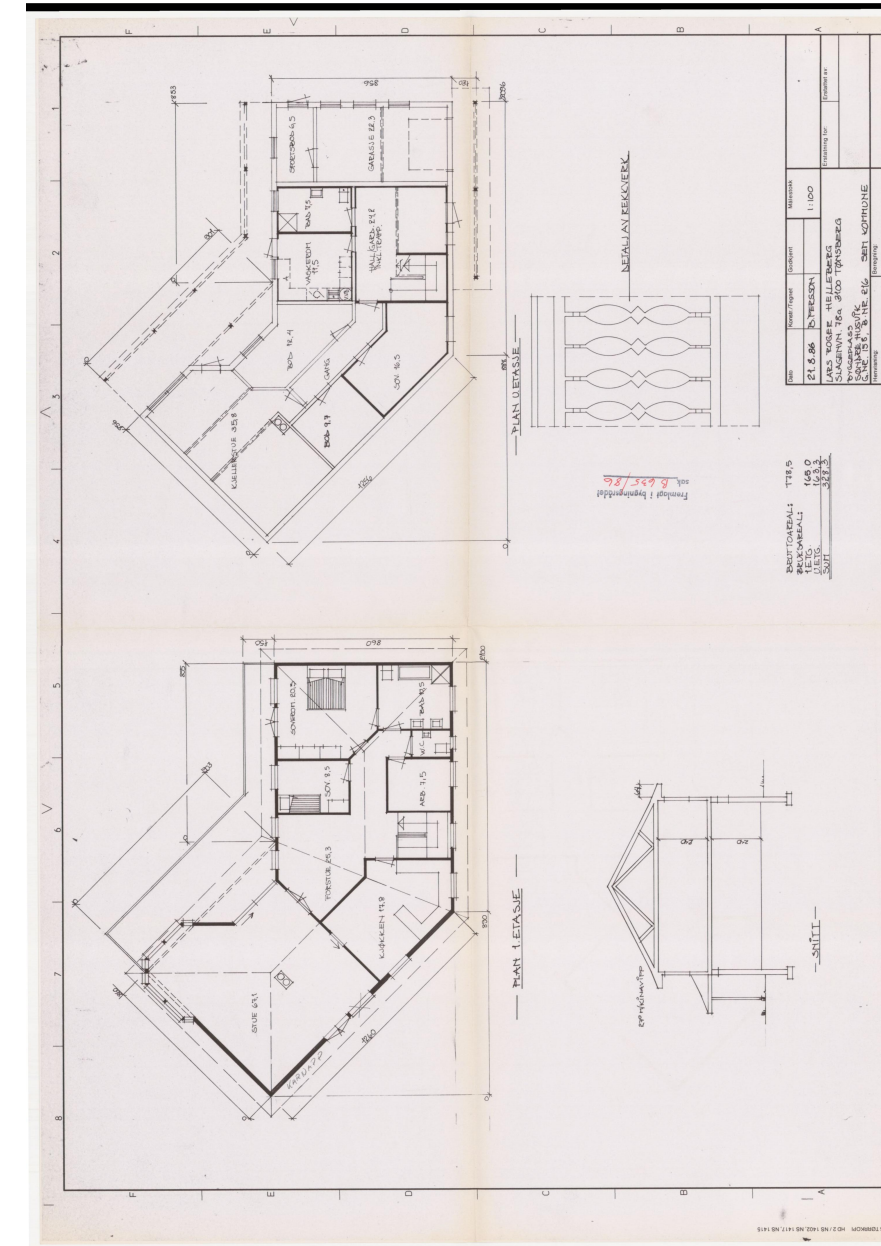
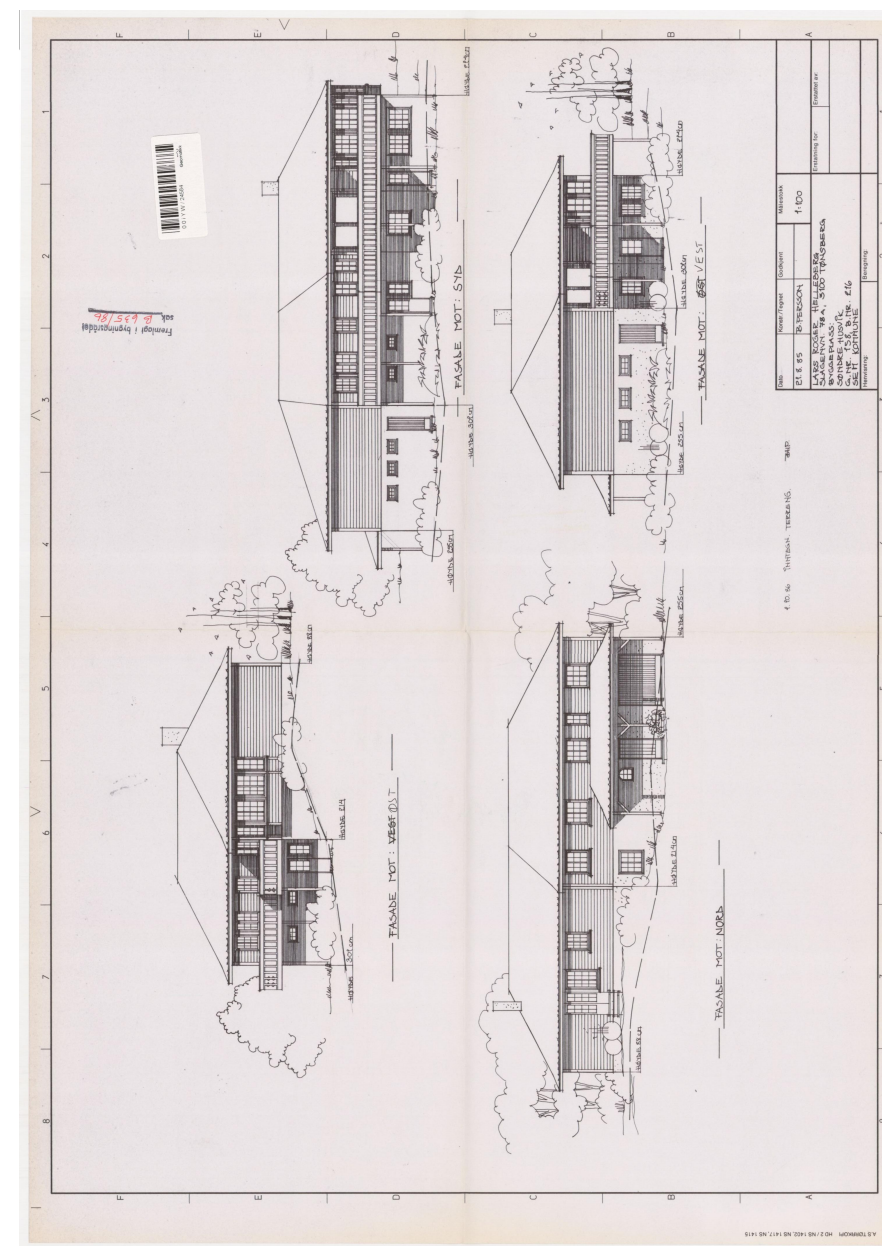
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samskke.vendu.no/YC6404>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





Tønsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|-------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3905 - Tønsberg kommune | 158 | 216 | 0 | 0 |

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

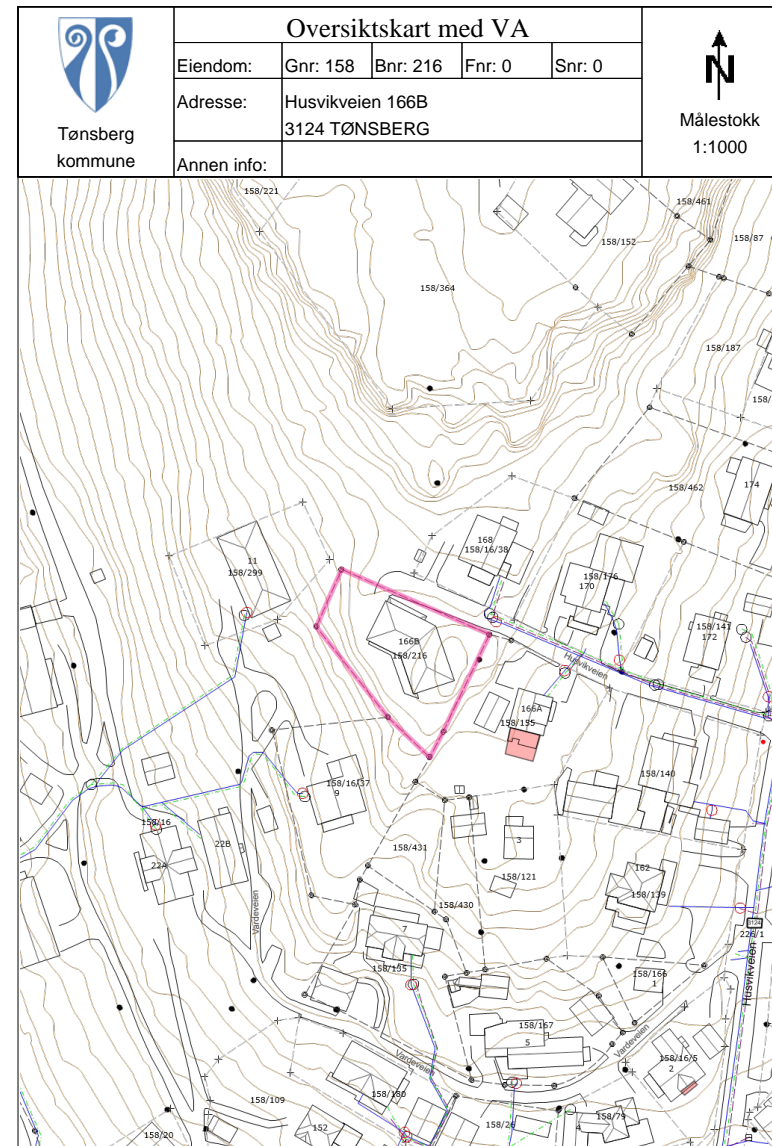
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

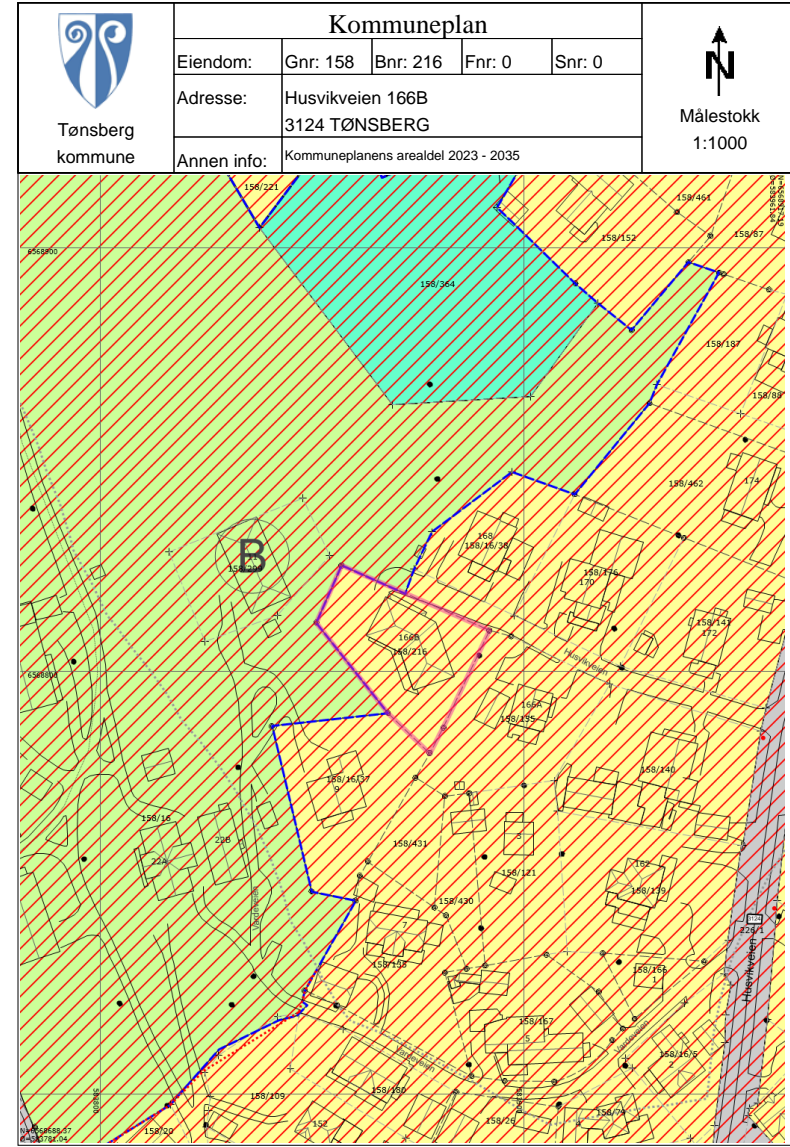
Ikke i arkiv

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

| | | |
|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Kran | Spillvannsledning | Sluk |
| Overvannsledning | Anslått eiendomsgrense | Vannledning uten Vestfold vann |
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått grensepunkt | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Gateløys (belysningspunkt) | MatrikelnummermedFnr. |
| Bygningslinje | Mast | Skap |
| Takkant | Låvebru | Mønelinje |
| Trapp inntill bygg | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Annet vegareal avgrensning | Veranda | Godkjente byggetiltak |
| Husnummer med bokstav | Vegdekkekant | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn . | Fylkesveggboks | Fylkesveg gatenavn . |
| | Privatveg gatenavn . | Høydekurve |



10.02.2026 12:38:04 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

| Tegnforklaring | | |
|------------------------------------|---|--------------------------|
| • LNF_Bolig Tekst | Strandlinje sjø | Byggegrense |
| ~ Langsiktig utviklingsgrense | ~ Nøyaktig eiendomsgrense | ~ Anslått eiendomsgrense |
| ⊙ Nøyaktig grensepunkt | + Anslått grensepunkt | ⊙ Matrikkelnummer. |
| • MatrikelnummermedFnr. | • Gatelys (belysningspunkt) | • Mast |
| • Skap | ~ Bygningslinje | ~ Låvebru |
| ~ Mønelinje | ~ Takkant | ~ Takoverbyggkant |
| ~ Taksprang | ~ Trapp inntill bygg | ~ Veranda |
| ~ Annet vegareal avgrensning | ~ Vegdekkkant | Husnummer |
| Husnummer med bokstav | Fylkesveg boks | Fylkesveg gatenavn . |
| Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . | KpBestemmelseGrense |
| □ KpBestemmelseOmråde | - - - KpBestemmelseGrense | □ KpBestemmelseOmråde |
| ~ Hovedveg - På bakken - Nåværende | ~ Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende | ~ Grense for arealformål |
| /// Ras- og skredfare | ■ Boligbebyggelse - Nåværende | ■ Veg - Nåværende |
| ■ Blå/grønnstruktur - Nåværende | ■ LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende | ■ KpOmråde gjeldende |
| ~ Høydekurve | | |

10.02.2026 12:38:04 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1986/14278/91
Attesteringsstidspunkt 2026-02-10 14:01

Side 1 av 1

Dagbok nr. 14278
Tønsberg Byrett
- 4 SEPT. 1986

Tønsberg, 21. august 1986

Tilknytningstillatelse
til privat fellesanlegg

x ad. Hagens 78a
510 Fjellberg

Vi bekrefter herved at Lars Roger
Helleberg G.nr. 158 B. nr. 216 i SEM
har vår tillatelse til å tilknytte
vårt private felles kloakkanlegg.

G.nr. 158 b.nr. 16 t 38 *Arne Ingvaldson*
G.nr. 158 b.nr. 176 *Bjørn Hauken.*

270-



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prislamelper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

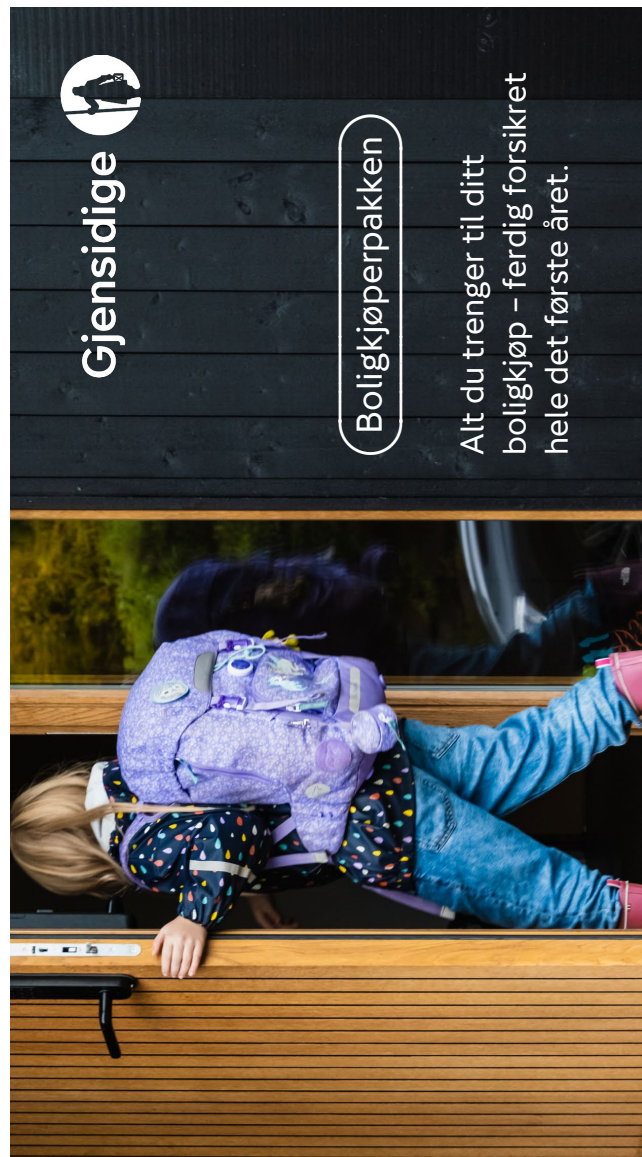
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post 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 Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

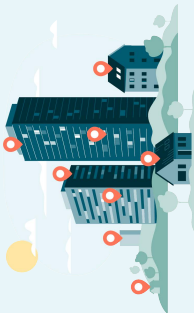
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

undefined, undefined undefined

Adresse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 26.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no