

Solveien 17C

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Solveien 17C

16

Beliggenhet

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter

Solveien 17C

Prisantydning	3 890 000
Omkostninger	118 785
Totalpris	4 008 785
Bruksareal	154,0 m²
BRA-I	154,0 m²
TBA	14,0
Soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Selveier
Tomteareal	175 m²
Byggeår	1973

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

Solveien 17C

Velkommen til Solveien 17C og denne innholdsrike og lyse rekkehusboligen på Kaldnes.

Her bor meget sentralt på "Nøtterøysiden" av Tønsberg kommune med gangavstand til byens sentrum. Boligen er oppført over tre etasjeplan, og er inndelt med romslige stue-/spisestue, separat spisekjøkken og separat toalett på hovedplanet, tre store soverom og bad i 2. etasje samt innredet underetasje med blant annet ekstra stue, vaskerom/bad og oppbevaringsplass.

En rekke rom er nyoppusset med overflatebehandlinger i lyse og moderne farger. Fra flere av rommene i 2. etasje er det utsikt mot Tønsberg by, deler av Kaldnes, Haugar med mer. Hjemmet har også en fordelaktig beliggenhet og svært lettstelt hage. Mot vest har man en romslig, usjenert og solrik uteplass og balkong i 2. etasje. På østsiden er det opparbeidet en liten plen med hekk mot veien.

På vegne av eier og megler ønsker vi deg velkommen til visning.











Beliggenhet

Solveien 17C ligger svært sentralt. Med gangbroen fra Kaldnes har man i dag kun få minutters gangavstand til Tønsberg sentrum. Gangbroen går mellom Kaldes brygge og "Brygga i Tønsberg".

Det er kort vei til treningssenter, flotte rekreasjonsmuligheter bl.a. i Teieskogen samt offentlig kommunikasjon. En kort spasertur unna finner du Spar dagligvareforretning på Kaldnes. Gangavstand også til bl.a. Tønsberg jernbanestasjon og Sykehuset i Vestfold som ligger på motsatt side av Tønsberg sentrum (ca. 15 minutters gange).

Kaldnes brygge er et område under stadig utvikling hvor det er skapt en helt ny, "levende" bydel med bl.a. ulike forretninger, restauranter, cafeer, en rekke kulturtilbud, friområder m.m.

E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på en drøye time. Til Torp Flyplass er det ca. 20-25 minutter med bil med daglige avganger til en rekke Europeiske byer.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil som beskriver fasiliteter og avstander til disse i nærmiljøet.

Solveien 17C

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Banebakken Linje 116A, 116B	1 min ⚡ 0 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	22 min ⚡ 1.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min ⚡

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	16 min ⚡ 1.4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	20 min ⚡ 1.6 km
Færder videregående skole 750 elever	4 min ⚡ 0.3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	20 min ⚡ 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kaldnes brygge	6 min ⚡
🚗 Nedre Langgate 20	11 min ⚡

«Sentrumsnært, skogen, fritt»
Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

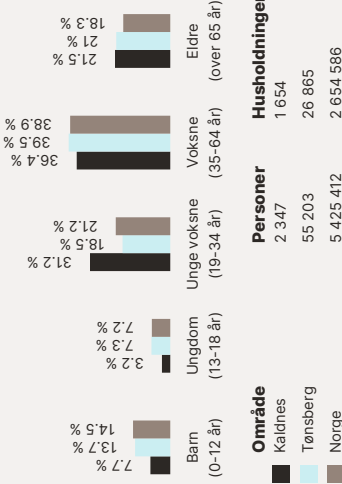


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	8 min ⚡ 0.6 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 26 barn	10 min ⚡ 0.8 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	16 min ⚡ 1.3 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 0.6 km
Rema 1000 Oseberg Post i butikk, PostNord	12 min ⚡ 1.1 km

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Gående
- 3. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

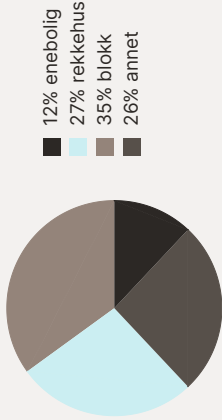


Gateparkering
Lett 85/100

Sport

⚽ Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	3 min ⚡ 0.3 km
⚽ Bryggerjordet Balløkke Ballspill	7 min ⚡ 0.5 km
🏊 Fresh Fitness Tønsberg	13 min ⚡
🏊 Sporty24 Nøtterøy	19 min ⚡

Boligmasse



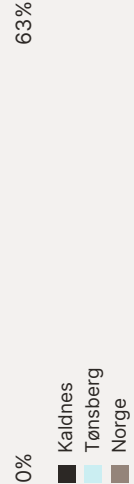
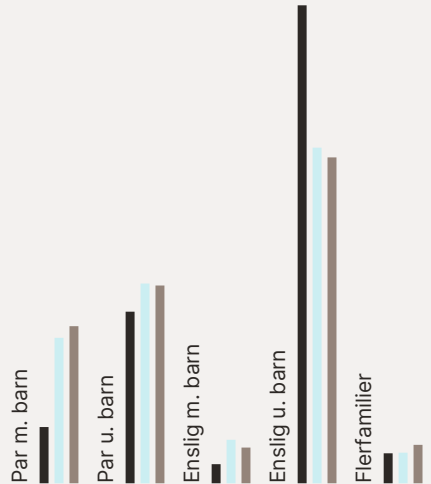
Varer/Tjenester

🛒 Foyr Senteret	14 min ⚡
💊 Apotek 1 Teie torg	15 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

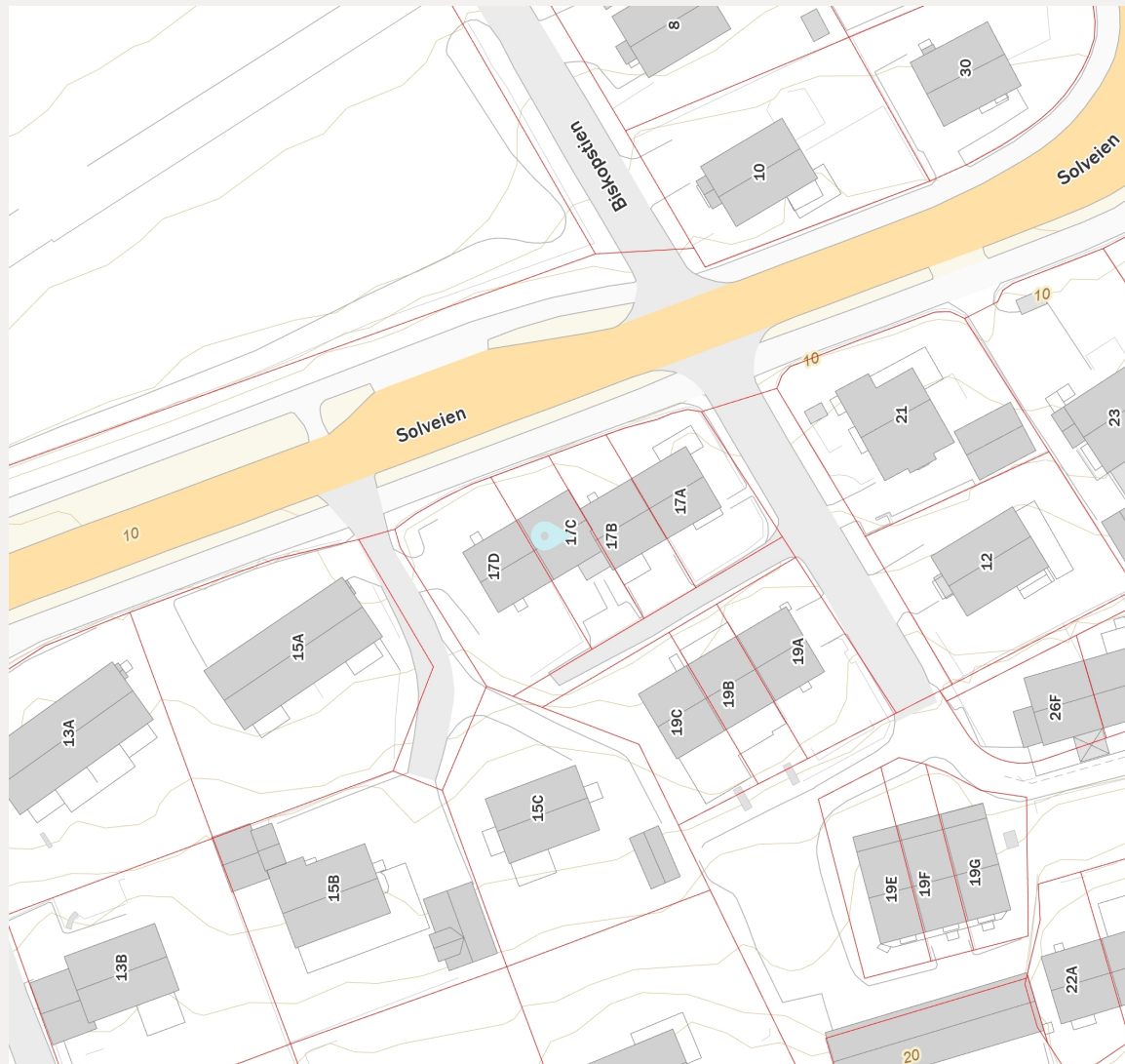
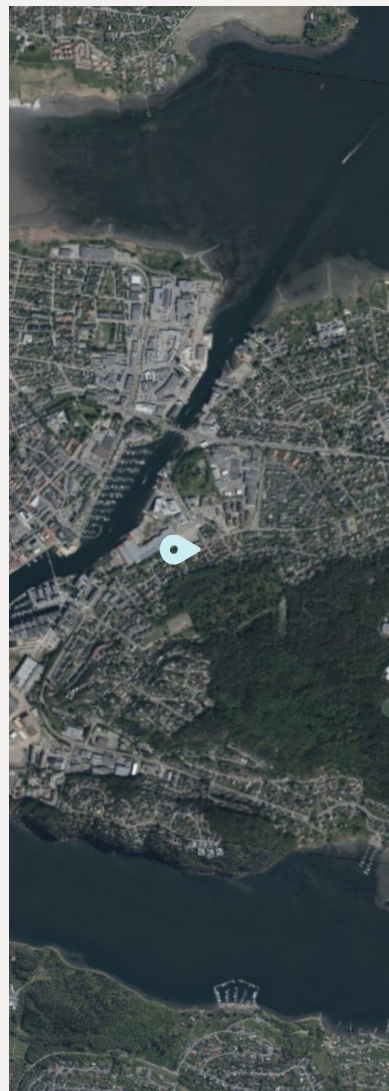


Sivilstand

Norge	
Gift	26%
Ikke gift	53%
Separert	16%
Enke/Enkemann	5%



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



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





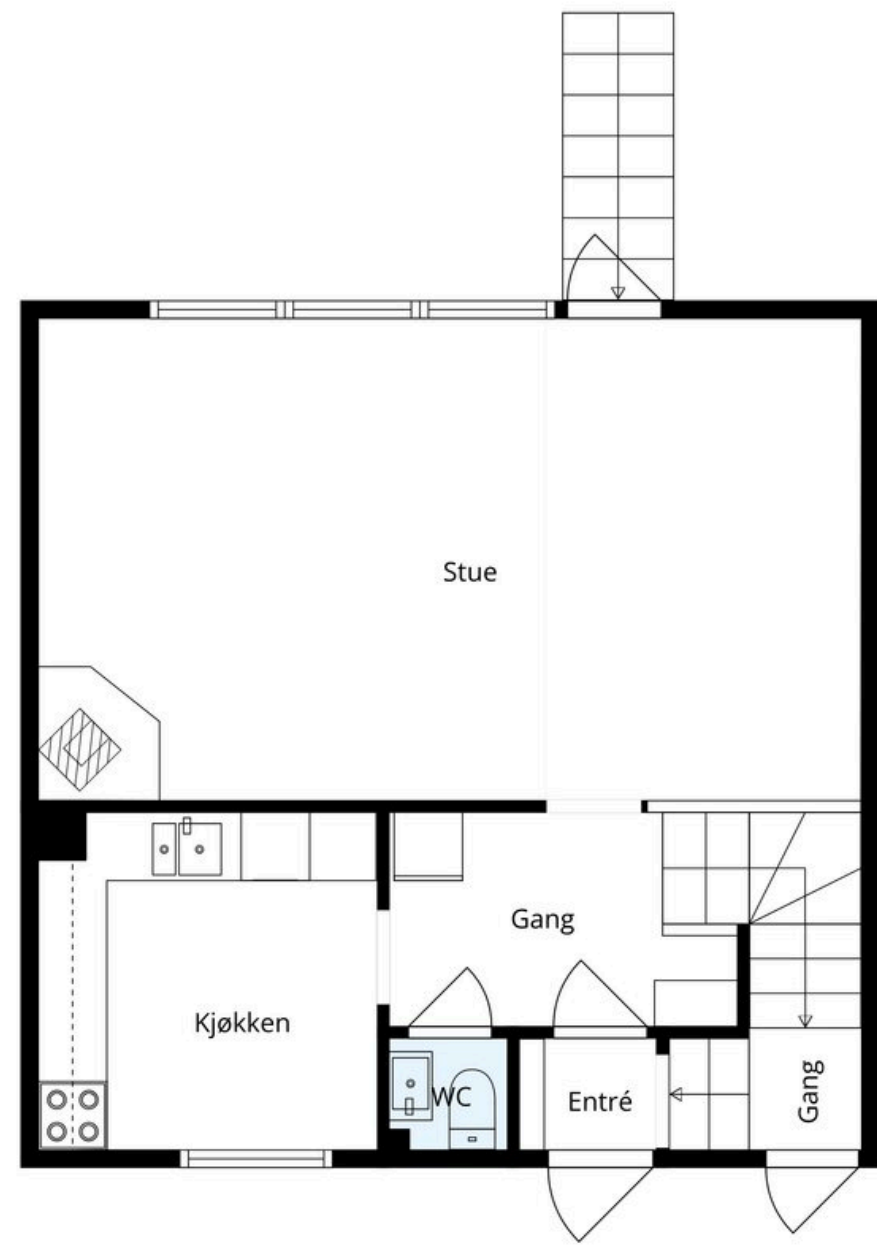
Innhold

- 1. etasje med Vindfang, gang, kjøkken, stue og separat toalett.
- 2. etasje med Gang, 3 soverom og bad.
- Underetasje/kjeller med gang, stue (ikke omsøkt og godkjent hos kommunen), bod og bad/vaskerom.

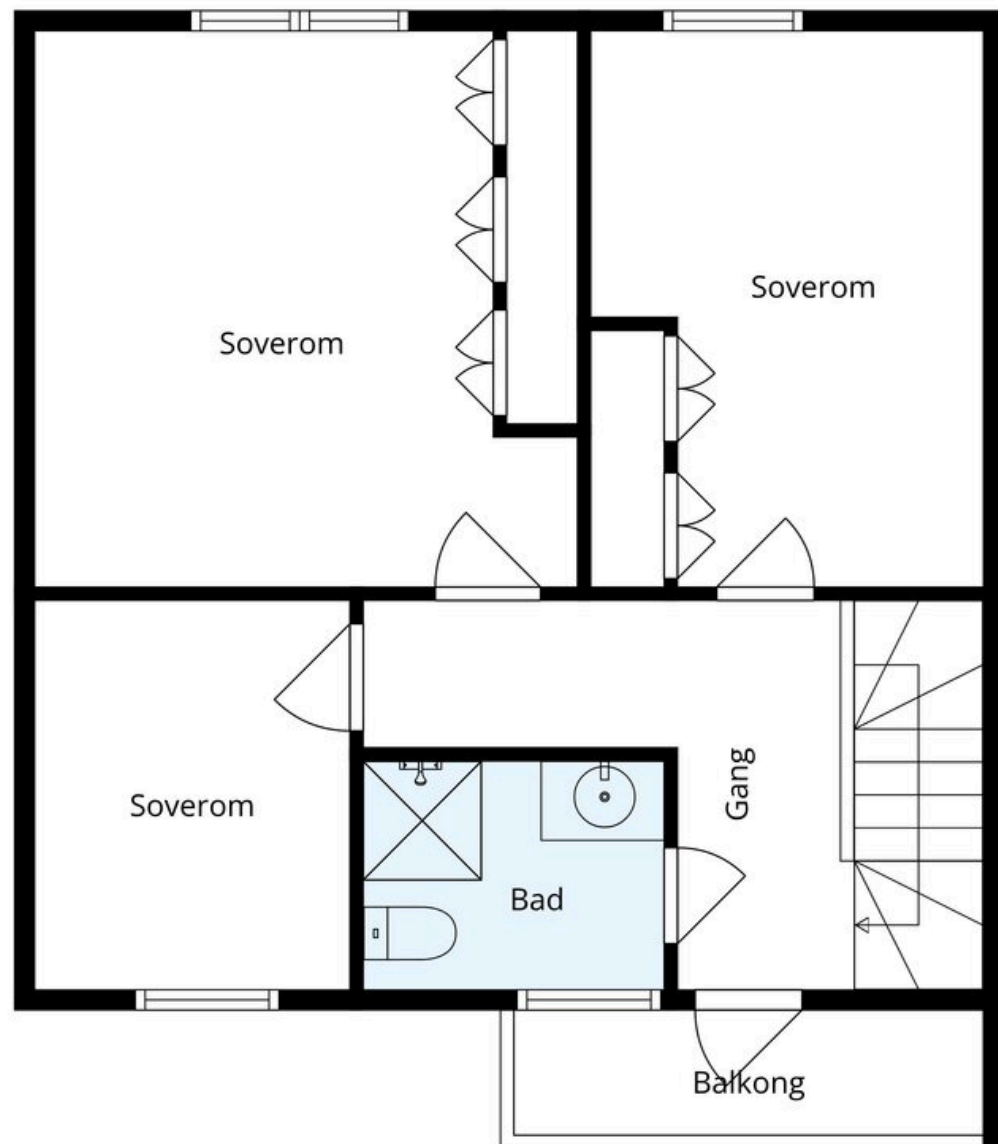
BRA 154,0 m²

BRA-I 154,0 m²

TBA 14,0 m²

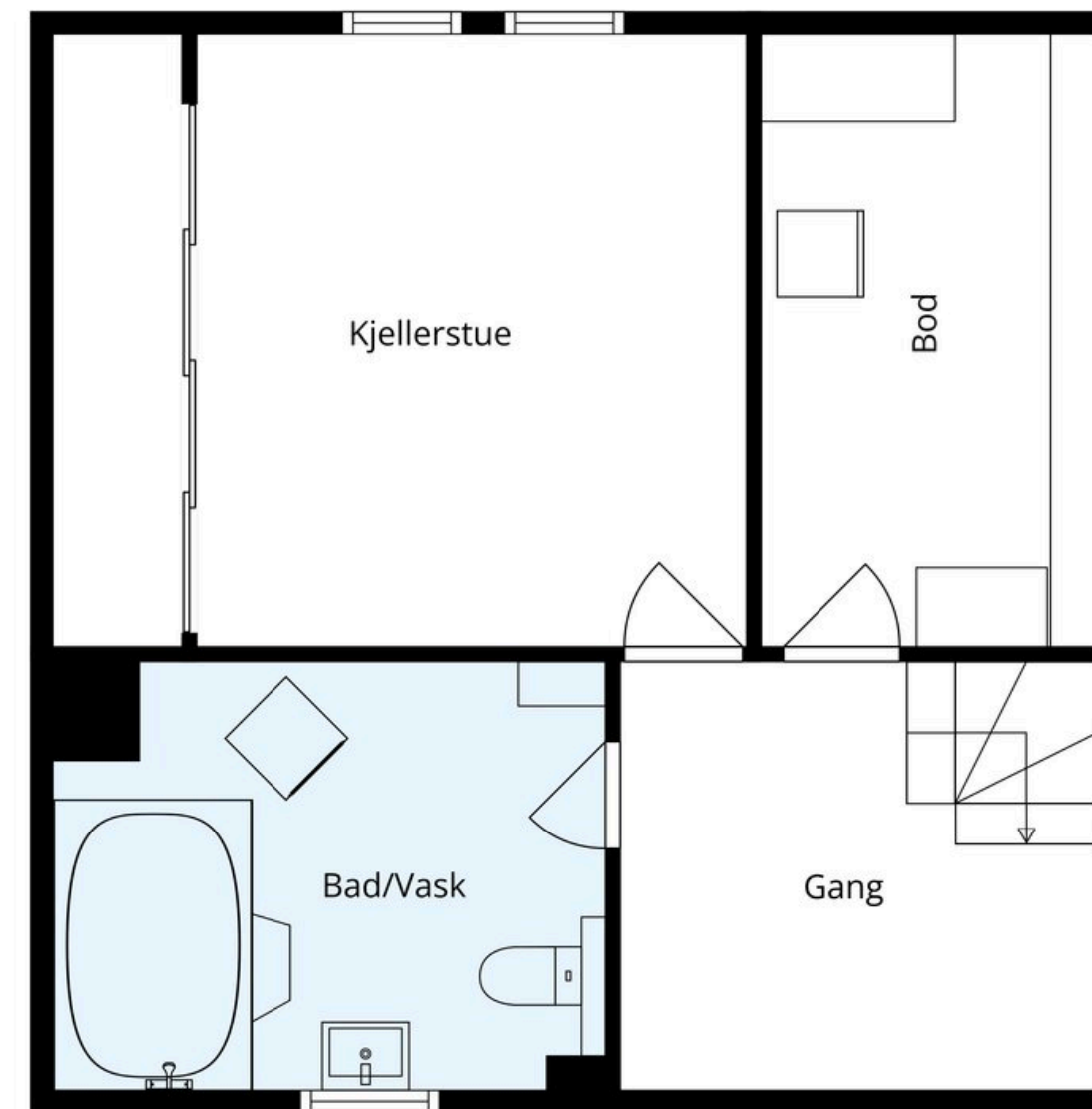


Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



IMAGEDAY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



IMAGEDAY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 154,0 m²

- BRA-i: 154,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 50 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, soverom, bad/vaskerom og bod.

1. etasje:

BRA-i: 52 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken og stue. TBA: 11 m².

2. etasje:

BRA-i: 52 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, bad og 3 soverom. TBA: 3 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 09.03.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Parkering i gårdsplassen.

Byggemåte

Rekkehus fra 1973 i god stand både utvendig og innvendig. Det er noe begynnende råte i enkelte kledningsbord. Boligen har vinduer med 2- og 3-lags glass. Innvendig er det noe slitt laminatgulv med enkelte skader og litt svelling i skjøtene. Badet i 2. etasje har noe lite fall og noe motfall ved døren - badet fungerer med dette. Vegghengt toalett har ingen dreneringsløsning. Vaskerommet i kjelleren har godt fall på gulvet, men det er usikkert om det er membran på gulvet. Også her mangler dreneringsløsning for vegghengt toalett. Toalettrommet mangler god ventilerings. Det er eldre vannledninger i boligen og naturlig ventilasjon. Det må være maks 1 meter opp til vindu for sikker rømningsvei i kjelleren. Det står seng der i dag, men hvis den flyttes må det bygges en rampe eller lignende under et av vinduene. Soverommet er ikke godkjent.

Utvendig

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

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong i 2. etasje Tretrapp fra stuen til hagen.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet har laminat. Veggene har panelplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Boligen har lakkert tretrapp. Trappen til kjelleren mangler rekkverk. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Bad 2. etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad/vaskerom kjeller: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. og noe mur øverst. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er murvegger på alle sider.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med profilerte tre fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkentype: Ikea. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Tomteforhold
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2018. Bygningen har betonggrunnmur. Skrånende terreng
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon.

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

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

- Badet ble pusset opp i 2011. Det elektriske arbeidet ble utført av D.E.M Elektriske fra Nøtterøy, mens resten av arbeidet ble gjort av et polsk firma. Firmaet har senere flyttet tilbake til Polen. Badet fungerer normalt, men noen fliser burde etter hvert fjernes og legges på nytt. Dette er estimert til å koste ca. 7 000,-. Jeg har ikke gjort dette siden 2011, og badet fungerer fint. I 2011 ble det også bygget nytt toalett i kjelleren og pusse opp vaskerommet. Utført av faglært. Maling ble utført av ufaglært.
- Malte taket 2022 og bytte alle vinduer, stuevindu og terrassedør og alle innerdørene og samt ytterdør og kjellervinduer, stuevindu 2012. Utført av ufaglært.
- Drenert i 2018. Utført av faglært ved Anleggsgartnerfirmaet Stensland og Meum AS.
- EI-billader montert juli 2025, nytt sikringsskap 2011, varmekabel baderom og resten. Utført av faglært ved D.E.M Elektriske og Alt Installasjon.
- Utvendig septiktank ble fjernet, og kloakken ble koblet til offentlig avløpsnett, byttet vannrørene, hovedvannkran byttet 2011. Utført av faglært ved VVS Rørlegger'n og Terjesen.
- Det skal være en felles oljetank på eiendommen, men vi har ikke klart å finne den. I 2020 kontaktet jeg Tønsberg kommune tekniske etat for informasjon, men de hadde ingen opplysninger. Det er mulig tanken ligger på none naboens eiendom.

Eiendommene oljetanken er felles 17A– 17D har tidligere hatt felles løsning.

- Kjøpte en moderne Aduro 9 Peisovn med skuff i 2023. Utført av ufaglært.
- Bygget nytt toalett i kjelleren og steamdusj/boblebad, vaskerommet ble pusset opp i 2011. Utført av faglært. I 2017 kjøpte jeg også en ekstra tomt/areal for parkering av bil. Man kan parkere 4 biler.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 12.03.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 175,00 kvm. Denne eiendommen eier en halvpart av GBNR. 1003/174 (veiareal). Veiarealet utgjør 112 kvm, og eies sammen med andre. Det er en liten hageflekk på østsiden av boligen med hekk mot veien. På vestsiden av boligen har du inngangspartiet. Her er det opparbeidet uteplasser og gangvei i belegningsstein, samt bed og plen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus, datert 30.05.1972. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det gjøres oppmerksom på at soverom i kjeller ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring.

Det er uklart om det aktuelle rommet oppfyller tekniske krav slik at det kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke rommet som oppholdsrom.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på bad og varmepumpe og peis i stue.

Energikarakter: D - Gul

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

Energiforbruk foregående år var 13 900 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 31.01.2023. Siste feiebesøk ble utført 14.04.2021. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 890 000,-

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

97 250,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte - andel av vei)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 008 785,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 19 312,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor Fiber, utgjør ca. kr. 1 060,- pr. mnd.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 150 074,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 600 295,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisnr. 3085255.

Regulering

Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn G/S Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten, vedtatt 07.12.1994 med planID 65203. I henhold til kommuneplanens araldel, vedtatt 03.04.2026, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- Banebakken 35, vedtatt 03.02.2016 med planID 20120069

- Havegaten, vedtatt 13.09.2017 med planID 20150111
- Færderkvartalet, vedtatt 15.06.2022 med planID 20150123
- Bomstasjon i Banebakken, vedtatt 23.04.2014 med planID 65211

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

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, over privat vei. Deler av Solveien er privat, og eies sammen med andre. Det må påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold og brøyting.

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

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Kjøpekontrakt, tinglyst 11.09.1995, dagboknr. 11078, gjelder: Kjøpekontrakt i forbindelse med avståelse av grunn i forbindelse med bygging av gang-/sykkelveg langs fylkesveg 428i 1995.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 01.10.1972, dagboknr. 5160, gjelder: Eier av Solveien 17A gir eierne av Solveien 17B-D rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sine eiendommer over Solveien 17A, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. Eier av Solveien 17B gir eierne av Solveien 17C-D de samme rettigheter og pålegger dem de samme forpliktelser. Eier av Solveien 17C gir eier av Solveien 17D de samme rettigheter og pålegger han de samme forpliktelser. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Solveien, og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekraner når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert. Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter.

Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

Konsesjon og odel

Eiendommen er konsesjonsfri, men GBNR. 1003/174 er ubebygd og kjøper må derfor signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Løsøre og tilbehør

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Hasina Amon Njati og Younus Njati.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Solveien 17C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 172, ideell andel 1/1, og gnr. 1003, bnr. 174, ideell andel 1/2, i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260072.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,15 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- 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 eiendomsmeulingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

13.03.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Solveien 17C, 3116 TØNSBERG

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Solveien 17C	Solveien 17C	

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?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

fra 2009 til i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 3085255

Informasjon om selger

Selger

Njati, Younis

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

noen fliser burde etter hvert fjernes og legges på nytt

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

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble pusset opp i 2011. Det elektriske arbeidet ble utført av D.E.M Elektriske fra Nottenøy, mens resten av arbeidet ble gjort av et polsk firma. Firmaet har senere flyttet tilbake til Polen. Badet fungerer normalt, men noen fliser burde etter hvert fjernes og legges på nytt. Dette er estimert til å koste ca. 7 000 kr. Jeg har ikke gjort dette siden 2011, og badet fungerer fine. I 2011 ble det også bygget nytt toalett i kjelleren og pusse opp vaskerommet

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

D.E.M Elektrisk-

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

maling

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

Side 2



4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte male takken 2022 og bytte alle vinduer, stuevinda og terrasse dør og alle inn dørene og samt ytterdør og kjeller vinduer stue vinda 2012

Kjeller

5 Har samiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvømmelse 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

8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
2018

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
drenert.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Anleggsgartnerfirmaet Stensland og Meun AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

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
 2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3



☒ Faglært ☐ Utlært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Elbil lader monterer juli 2025 nytt sikringskap 2011 varmekabel badetrom og
resten

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
D.E.M ELEKTRIK Alt installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ror

11 Har endommen 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
 i 2018 vært feil utvendige avløpsrør

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
 2018

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
 utvendige Septiktank ble fjernet, og kloakken ble koblet til offentlig avløpsnett bytte vannrørene alt en nytt Hovd vann kran byttet 2011

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 VVS Rørløgger'n og Terjesen Rørløgger

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/ansett eller fylt igjen?

Det skal være en felles oljetank på eiendommen, men vi har ikke klart å finne den. I 2020 kontaktet jeg Tønsberg kommune tekniske etat for informasjon, men de hadde ingen opplysninger. Det er mulig tanken ligger på norne nabosens eiendom. Eiendommen oljetanken er friløs 17A-17D har tidligere hatt felles løsning.

Side 4



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

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

16.1.1 Nava på arbeid
 Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
 2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av uaglærte
 Kjøpte en moderne Adaro 9 Peisovn med skuff

Skjevheter og sprekken

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grammatikk 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

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 godkjenningen

23 Mangler beligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålitte tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



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
 2011

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av fagtarer
 bygget nytt toalett i kjelleren og steinsdusj/boblebad vaskerommet ble pusset opp i 2011 I 2017 kjøpte jeg også en ekstra tomt/areal for parkering av bil. mann kan parkere 4 biler

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Polak firma

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 søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleide med leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

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

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



Name	Date
Younus Njati	2026-03-11

Identification
 Younus Njati



Norsk takst

📍 Solveien 17 C, 3115 TØNSBERG
📖 TØNSBERG kommune
gnr. 1003, bnr. 172

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 09.03.2026	Rapportdato: 12.03.2026	Oppdragsnr.: 22008-1382	Eiendomsverdi ref nr: KB1167
Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen		Sertifisert Takstingenør: Bjarne Henry Johansen	



Norsk takst

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.



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

Side 7

Norsk tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene 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.

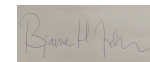


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkynndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 22008-1382

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 2 av 26



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1382

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 3 av 26



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1973 i god stand både utvendig og innvendig. Det

er noe begynnende råte i enkelte kledningsbord. Boligen har vinduer med 2 og 3 lags glass. Innvendig er det noe slitt laminatgulv med enkelte skader og litt svelling i skjøtene. Badet i 2 etasje har noe lite fall og noe motfall ved døren, badet fungerer med dette. Vegghengt toalett har ingen dreneringsløsning. Vaskerommet i kjelleren har godt fall på gulvet, men det er usikkert om det er membran på gulvet. Også her mangler dreneringsløsning for vegghengt toalett. Toalettrommet mangler god ventilering. Det er eldre vannledninger i boligen og naturlig ventilasjon. Det må være maks 1 meter opp til vindu for sikker rømningsvei i kjelleren. Det står seng der i dag, men hvis den flyttes må det bygges en rampe ell. under et av vinduene. Soverommet er ikke godkjent.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fassade/kledning har liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong i 2. etasje

Tretrapp fra stuen til hagen

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet har laminat. Veggene har panelplater. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/i soverom kjeller. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Boligen har lakkert tretrapp. Trappen til kjelleren mangler rekkverk. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad 2. etasje

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

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 12.

Det er laget soverom i hobbyrom i kjelleren. Det er ikke søkt bruksendring på dette rommet.

dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Bad/vaskerom kjeller

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

Veggene har fliser, og noe mur øverst. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Det er murvegger på alle sider.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte tre fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkentype: Ikea.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2018.

Bygningen har betonggrunnmur.

Skrånende terreng

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er laget soverom i hobbyrom i kjelleren. Det er ikke søkt bruksendring på dette rommet.

Oppdragsnr.: 22008-1382

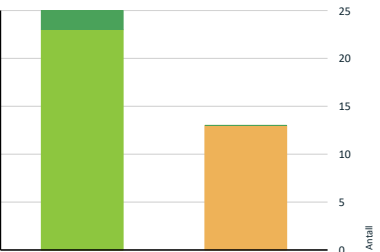
Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 5 av 26



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠️ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠️ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠️ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠️ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠️ Det mangler håndlapper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠️ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠️ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Oppdragsnr.: 22008-1382

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 6 av 26

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TO 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er litt begynnende råte i stående kledning ned mot vannbord.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkanstruksjonen har W-takstoler i tre.



TO 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.



TO 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong i 2. etasje

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid på balkong gulvet er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men gulvet må påregnes å skiftes etter hvert.



TO 1 Utevendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp fra stuen til hagen



INNENDIG

TO 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen skader og svelling i skjøter i laminatgulvet. Det er også noen dårlige avslutninger av gulvet i døråpninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man må ikke gjøre noe med skaden.



TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og vedovn.



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har laminat. Veggene har panelplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ i soverom kjeller. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Solveien 17 C, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 172 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Konsekvens/tiltak - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. - Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.		
		
KJELLER > BAD/VASKEROM		
TO 2 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Rommet har servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.		
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.		
Konsekvens/tiltak Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.		
KJELLER > BAD/VASKEROM		
TO 2 Ventilasjon		
Beskrivelse Det er elektrisk styrt vifte.		
Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.		
Konsekvens/tiltak Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.		
KJELLER > BAD/VASKEROM		
TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Det er murvegger på alle sider.		
KJØKKEN		
1. ETASJE > KJØKKEN		
TO 1 Overflater og innredning		
Beskrivelse Kjøkkenet har innredning med profilerte tre fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkentype: Ikea.		
Oppdragsnr.: 22008-1382	Befaringsdato: 09.03.2026	Side: 15 av 26

Solveien 17 C, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 172 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
		
1. ETASJE > KJØKKEN		
TO 1 Avtrekk		
Beskrivelse Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.		
SPESIALROM		
1. ETASJE > TOALETTRUM		
TO 2 Overflater og konstruksjon		
Beskrivelse Toalettrom		
Vurdering av avvik: - Det er påvist skader på innredning. - Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. - Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.		
Dørene er litt frynsete i nedkant.		
Konsekvens/tiltak - Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. - Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.		
		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
TO 2 Vannledninger		
Beskrivelse Innvendige vannledninger er av kobber.		
Vurdering av avvik:		
Oppdragsnr.: 22008-1382	Befaringsdato: 09.03.2026	Side: 16 av 26

Solveien 17 C, 3115 TØNSBERG
Gnr 1003 - Bnr 172
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

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.

TO 1

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TO 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmpumpe.

Årstall:

2009

Kilde:

Produksjonsår på produkt



TO 1

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall:

2006

Kilde:

Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

1.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Oppdragsnr.: 22008-1382

Befaringsdato: 09.03.2026

Side: 17 av 26

Solveien 17 C, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 172 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei		
Spørsmål til eier		
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1973		
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja		
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja		
5. 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		
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei		
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei		
Generelt om anlegget		
8. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei		
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei		
Inntak og sikringskap		
10. 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		
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja		
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei		
		
TOMTEFORHOLD		
Byggegrunn		
Oppdragsnr.: 22008-1382	Befaringsdato: 09.03.2026	Side: 18 av 26



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Hasina Amon Njati	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	172		0	175.9 m²	BERGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solveien 17 C

Hjemmelshaver
Njati Hasina Amon, Njati Younus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Rekkehus i etablert boligområde på Kaldnes
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Plen, beplantning. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av brantekniske 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/balkennivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

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 eierserksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Iverdi AS, bygningsakkyndig og takstforetak behandler person-opplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

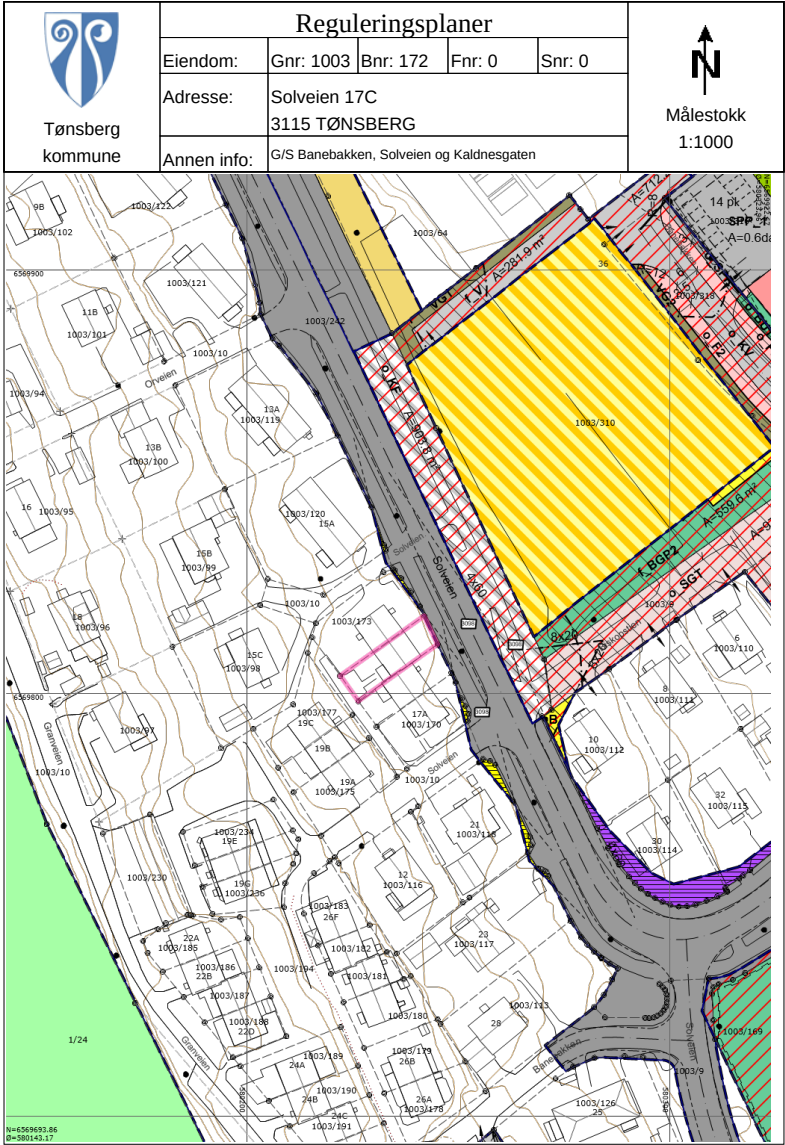
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtskke.vendu.no/kb1167>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidsbus, se www.takstklageennd.no for mer informasjon



03.03.2026 09:18:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrænse	Anslått eiendomsgrænse	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekan	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegbo	Fylkesveg gatenavn
Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn	RpGrense
RpFormålgrænse	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrænse	RpSikringGrense
RpStøyGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrænse
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Byggegrænse	Regulert senterlinje
Friskitlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert parkeringsfelt
Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje	Friskitsone ved veg
Boligområde	Industri	Offentlig trafikkområde
Park	Annet spesialområde	Ras- og skredfare
Friskt	Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Undervisning
Idrettsanlegg	Uteoppholdsareal	Gårdsplass
Kontor/tjenesteyting	Veg	Kjøreveg
Fortau	Gatetun	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal	Parkering	Parkeringsplasser
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	Kommunegrense	Forskningskurve
Høydekurve	Forskningskurve	Høydekurve

03.03.2026 09:18:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

65203

1 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI LANGS BANEBAKKEN, SOLVEIEN OG KALDNESGATEN, REGULERINGSPLAN NR. 65203.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det planområdet som er vist med reguleringsgrænse på plankart datert 15.06.94.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:
Trafikkområde. (Kjørevei, gang/sykkelvei, sykkelvei, busslommer m.m.)
Spesialområde. (Friskitsone)
(Isolasjonsbelte)

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER.

a) Trafikkområdet omfatter nødvendig areal for veiomlegging med tilhørende tiltak.

b) I trafikkområdet kan det anlegges kjørevei, gang-/sykkelvei, sykkelvei, fortau, busstopp, fotgjengerfelt som vist i planen. Annet trafikkareal til fartsreducerende tiltak, rabatter, beplantning/vegetasjon, fyllinger/skjæringer og nødvendige forstøtningsmurer inngår også i trafikkområdene. (Grøfter, lysmaster, mindre murer, gjerder, portstolper o.l. inngår ikke i planen, men plasseres på tilgrensende privat grunn).

c) Detaljplan datert 01.06.94, viser prinsipper for formgivning av de enkelte veielementene. Planen er en illustrasjon av hvordan intensjonene i reguleringsplanen kan gjennomføres i praksis.

§ 4

SPECIALOMRÅDER.

Friskitsoner

a) Friskitsoner for avkjørsler fra Solveien må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter i veglovens § 43.

b) Gjerder og hekker/beplantning i friskitsoner skal ikke være høyere enn 80 cm.

Isolasjonsbelte

a) Isolasjonsbelte opparbeides parkmessig.

b) Isolasjonsbelte kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

§ 5

FELLESBESTEMMELSER.

a) Eks. allebeplantning og trær i parken ved Teie hovedgård skal bevares.

b) Gjerder kan plasseres i formålsgrensen. Hekker og annen beplantning kan plasseres 50 cm fra formålsgrense/ny eiendomsgrænse.

c) Avkjørsler som stenges er avmerket på planen.

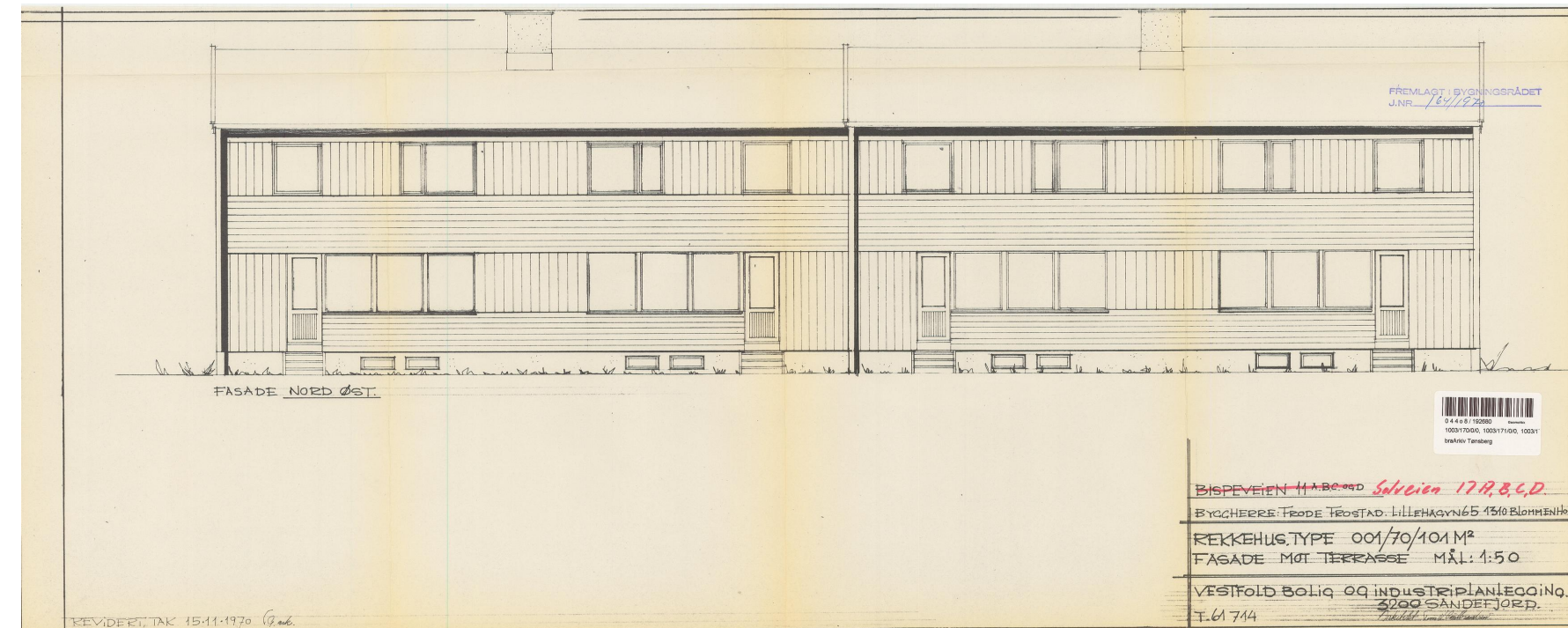
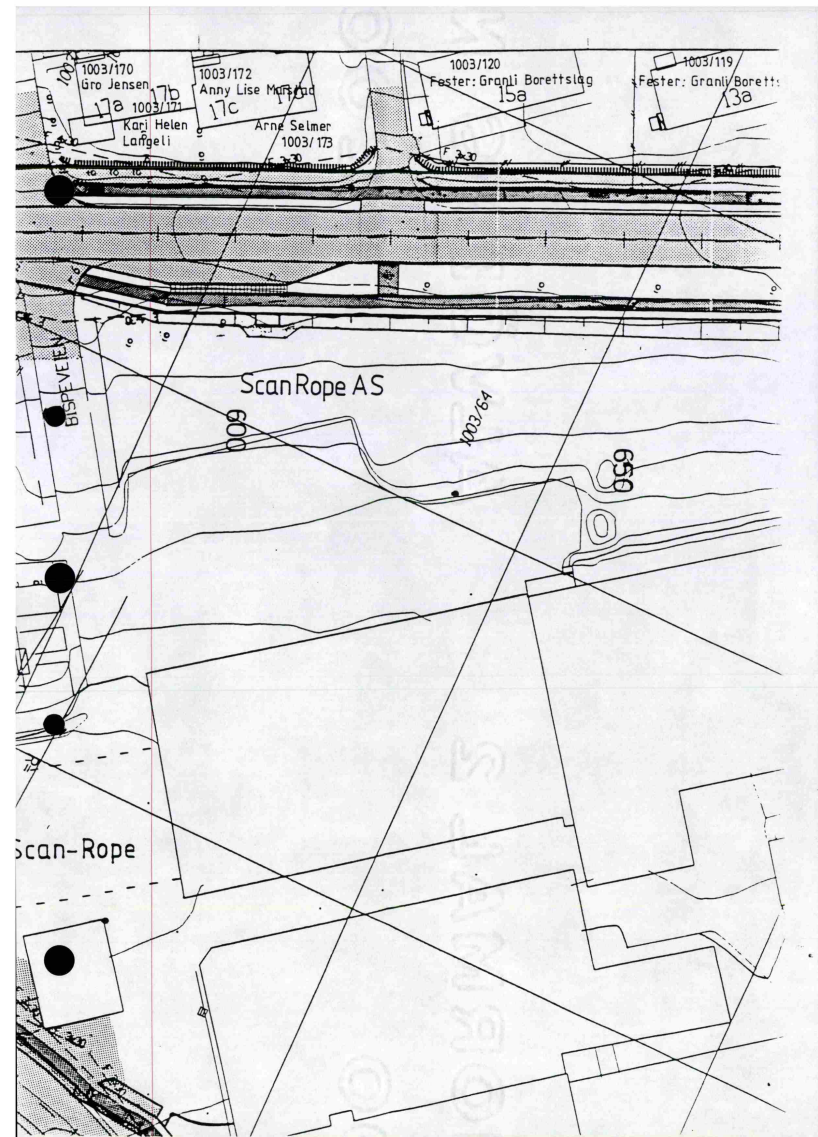
d) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor bestemmelsene i plan- og bygningloven og bygningsvedtektene.

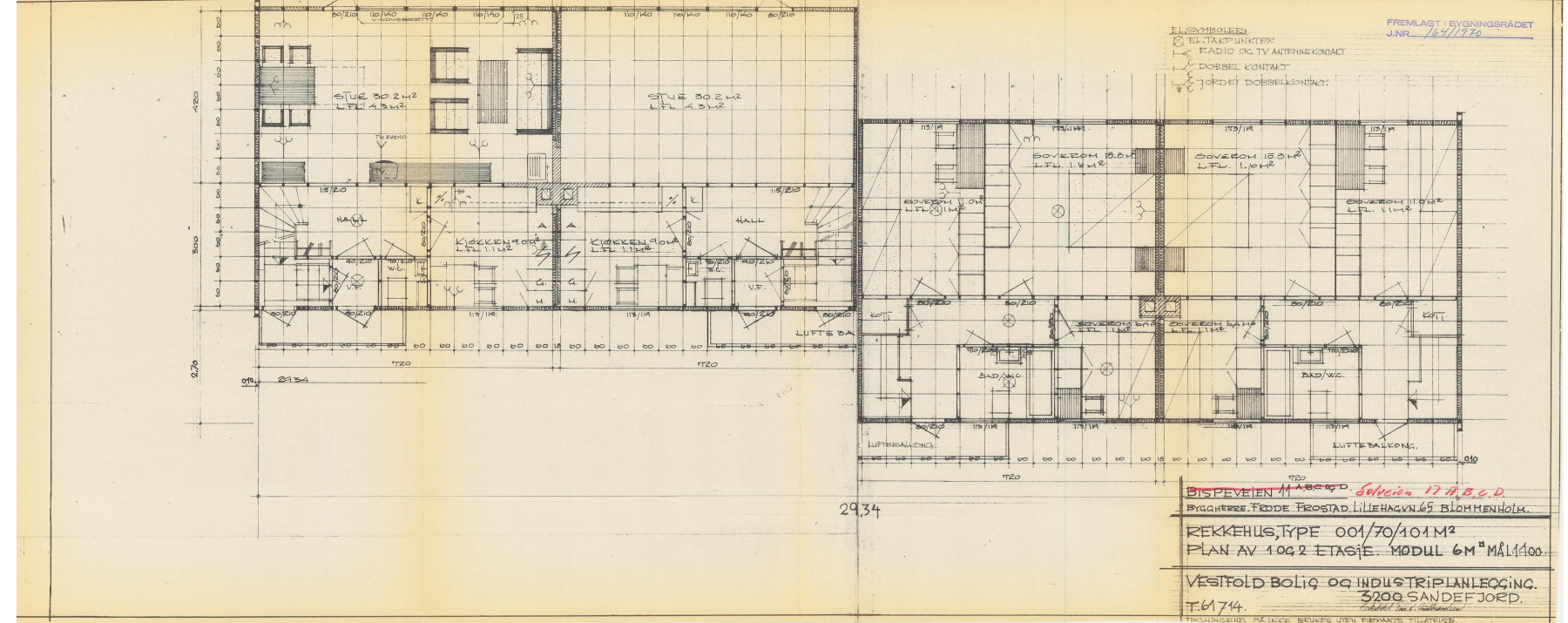
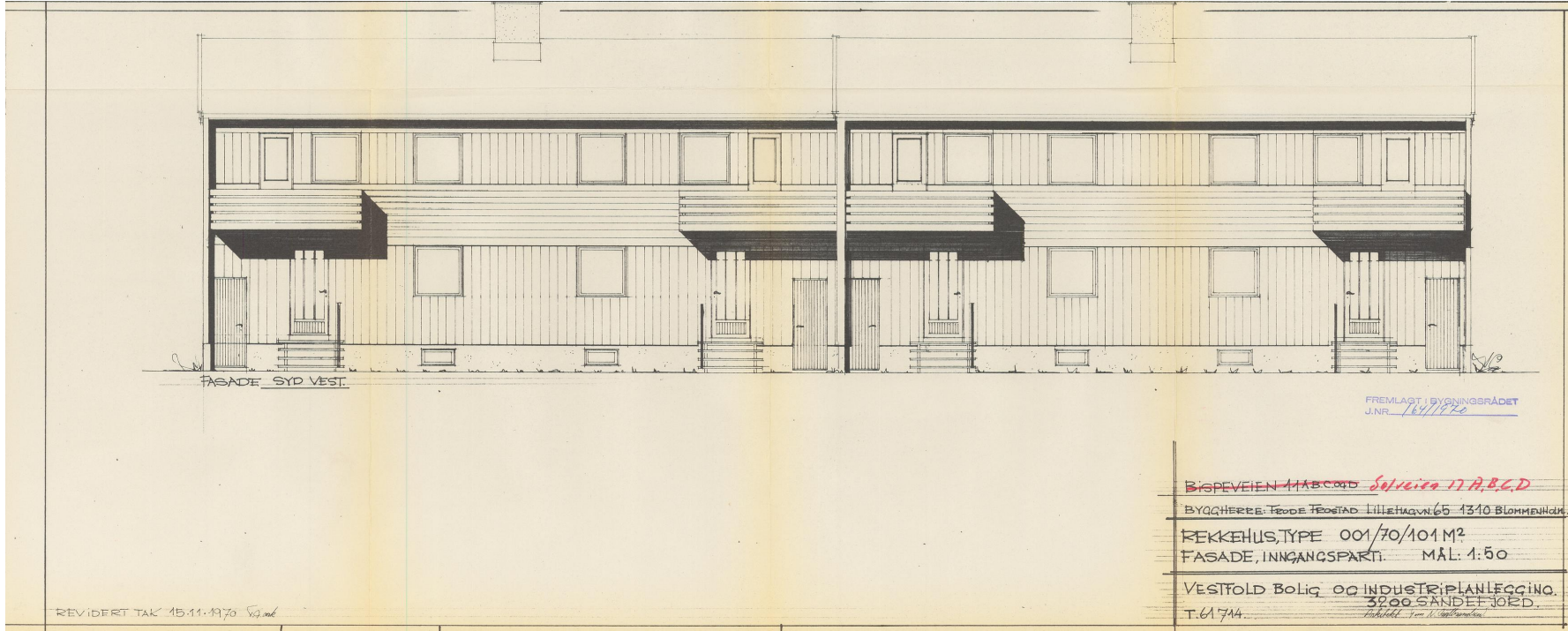
e) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt Tønsberg bystyre 7.12.94.

65203

2 av 2







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILER 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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 bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge 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.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

Budet er bindende til dato / - kl:

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

Ønsket overtagelse:

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 besøkt 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 12.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

